

北京城建投资发展股份有限公司

审计报告

大华审字[2025]0011004219 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) ”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京25J71FMPTM



北京城建投资发展股份有限公司

审计报告及财务报表

(2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-6
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-155



审计报告

大华审字[2025]0011004219号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京城建投资发展股份有限公司(以下简称城建发展)财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城建发展 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城建发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1.收入确认

2.存货跌价准备计提

(一)收入确认事项

1. 事项描述

城建发展收入确认政策及账面金额信息请参阅财务报表附注三（三十五）及附注五、注释41。城建发展2024年度营业收入25,442,187,511.01元，主要来源于房屋开发、土地开发等，由于收入对财务报表整体的重要性，因此我们将收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对收入确认实施的重要审计程序包括：

（1）了解、测试和评价城建发展收入确认相关内部控制的设计和执行的有效性。

（2）检查城建发展的收入合同，以评价城建发展有关收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

（3）抽取已实现的房屋销售收入样本，检查合同、收款记录及可以证明收入确认条件的支持性文件；检查土地开发合同、实际收款或政府文件等资料，复核纳税申报记录等程序，以评价相关收入是否已按照城建发展的收入确认政策确认。

（4）获取业务部门销售台账、入住台账、入住通知记录及房产管理部门备案信息等资料，实地查看入住状况等，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。



(5) 对收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

(6) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为收入的确认符合城建发展的会计政策。

(二) 存货跌价准备计提事项

1. 事项描述

城建发展存货跌价准备计提政策及账面金额信息请参阅财务报表附注三（十五）及附注五、注释 7 所述，城建发展本年计提存货跌价准备 2,740,756,834.32 元，存货跌价准备期末余额 4,675,163,370.58 元。由于存货跌价对城建发展资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货跌价准备的估计认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货跌价准备计提所实施的主要审计程序包括：

(1) 了解、测试和评价城建发展存货跌价确认的相关内部控制的设计和执行的有效性。

(2) 对主要存货项目进行实地观察，询问管理层项目开发进度，检查并复核存货项目实际发生的开发成本和预计总成本。

(3) 复核存货项目预计售价，并与已签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格比较分析结果，以确认管理层制定的预计售价的合理性。

(4) 复核各项目减值测算公式合理性及测算结果的准确性。

(5) 评估管理层对存货跌价准备的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为存货跌价准备的确认符合城建发展的会计政策。



四、其他信息

城建发展管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

城建发展管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，城建发展管理层负责评估城建发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城建发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城建发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建发展不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就城建发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

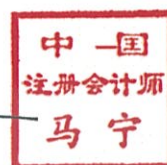
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：





（项目合伙人）

马宁

中国注册会计师：





赵玮

二〇二五年四月十七日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产			
货币资金	注释1	9,892,395,343.32	13,688,812,926.13
交易性金融资产	注释2	2,886,941,120.00	2,412,977,000.00
衍生金融资产			
应收票据	注释3		12,639,968.12
应收账款	注释4	176,909,029.00	172,976,329.99
应收款项融资			
预付款项	注释5	845,872,193.48	1,114,037,249.12
其他应收款	注释6	6,075,191,538.32	7,674,445,435.50
存货	注释7	77,594,628,692.79	91,219,755,342.79
其中：数据资源			
合同资产	注释8	2,073,670,983.05	131,776,979.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	3,516,054,414.12	3,743,022,474.47
流动资产合计		103,061,663,314.08	120,170,443,705.98
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释10	3,667,146,647.57	2,693,648,154.73
其他权益工具投资	注释11		750,000.00
其他非流动金融资产	注释12	1,538,534,611.76	1,538,206,068.00
投资性房地产	注释13	9,770,324,629.88	9,953,699,577.15
固定资产	注释14	518,329,537.96	548,554,108.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释15	98,659,608.10	121,577,877.05
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出	注释16		
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	注释17	108,524,623.72	129,444,103.23
递延所得税资产	注释18	3,465,919,281.04	3,274,210,370.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,167,438,940.03	18,260,090,259.16
资产总计		122,229,102,254.11	138,430,533,965.14

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：

邵路昭

总经理：

邵路昭

财务总监：

邵路昭





合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释19	6,780,292.28	247,785,969.66
应付账款	注释20	11,492,950,843.47	12,524,204,311.78
预收款项	注释21	52,089,387.07	46,410,081.26
合同负债	注释22	30,617,512,504.74	36,317,370,652.80
应付职工薪酬	注释23	31,014,732.55	47,134,172.35
应交税费	注释24	526,154,292.29	723,138,854.18
其他应付款	注释25	9,810,483,521.41	10,546,723,914.34
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释26	7,259,919,681.75	8,688,028,662.05
其他流动负债	注释27	2,631,561,030.37	3,038,552,509.78
流动负债合计		62,428,466,285.93	72,179,349,128.20
非流动负债：			
长期借款	注释28	6,554,310,000.00	16,271,164,815.26
应付债券	注释29	22,743,342,542.32	12,640,555,917.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释30	88,309,399.91	97,924,379.87
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释31	4,231,290.29	1,691,705.79
递延收益	注释32	78,789,202.76	94,059,383.25
递延所得税负债	注释18	1,911,560,751.26	1,797,591,365.90
其他非流动负债	注释33	4,000,000,000.00	8,770,000,000.00
非流动负债合计		35,380,543,186.54	39,672,987,567.65
负债合计		97,809,009,472.47	111,852,336,695.85
股东权益：			
股本	注释34	2,075,743,507.00	2,256,537,600.00
其他权益工具	注释35	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债		3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
资本公积	注释36	2,418,240,347.95	3,239,480,497.92
减：库存股	注释37		1,002,034,242.97
其他综合收益	注释38	1,165,466,161.72	1,168,227,729.15
专项储备			
盈余公积	注释39	1,685,196,031.14	1,685,196,031.14
未分配利润	注释40	11,600,342,689.72	12,954,614,718.59
归属于母公司股东权益合计		22,244,988,737.53	23,602,022,333.83
少数股东权益		2,175,104,044.11	2,976,174,935.46
股东权益合计		24,420,092,781.64	26,578,197,269.29
负债和股东权益总计		122,229,102,254.11	138,430,533,965.14

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

董事长：

总经理：

财务总监：



合并利润表

2024年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释41	25,442,187,511.01	20,363,033,190.89
减：营业成本	注释41	21,414,329,207.33	16,210,967,237.02
税金及附加	注释42	861,164,057.19	1,305,118,615.47
销售费用	注释43	658,270,070.16	758,842,682.12
管理费用	注释44	537,681,945.21	532,700,815.22
研发费用	注释45	29,367,833.10	22,896,315.00
财务费用	注释46	391,896,930.63	335,383,267.04
其中：利息费用		771,777,832.75	774,055,820.05
利息收入		392,162,310.38	452,199,774.93
加：其他收益	注释47	30,178,922.01	34,607,749.88
投资收益（损失以“-”号填列）	注释48	-721,751,473.93	486,710,659.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-878,032,776.52	367,939,311.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释49	566,678,447.51	-192,122,827.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释50	-3,931,419.92	-9,078,329.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释51	-2,742,807,656.88	-959,437,911.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释52	481,031.09	16,356,154.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,321,674,682.73	574,159,754.47
加：营业外收入	注释53	16,328,034.19	7,752,766.39
减：营业外支出	注释54	12,182,999.50	14,214,132.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,317,529,648.04	567,698,388.41
减：所得税费用	注释55	558,759,602.07	476,651,041.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,876,289,250.11	91,047,347.10
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,876,289,250.11	91,047,347.10
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-951,044,344.83	558,893,679.33
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-925,244,905.28	-467,846,332.23
五、其他综合收益的税后净额		-2,587,553.50	23,554,785.11
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,761,567.43	23,554,785.11
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,797,909.03	-4,021,563.93
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	注释38	-3,235,409.03	-4,021,563.93
3. 其他权益工具投资公允价值变动	注释38	-562,500.00	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,036,341.60	27,576,349.04
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	注释38	855,225.06	638,771.20
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	注释38	181,116.54	26,937,577.84
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		174,013.93	
六、综合收益总额		-1,878,876,803.61	114,602,132.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		-953,805,912.26	582,448,464.44
归属于少数股东的综合收益总额		-925,070,891.35	-467,846,332.23
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.55	0.16
（二）稀释每股收益		-0.55	0.16

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：

总经理：

财务总监：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,032,965,467.02	31,323,701,938.86
收到的税费返还		110,011,191.73	96,024,814.80
收到其他与经营活动有关的现金	注释56	5,506,043,352.80	6,882,061,581.83
经营活动现金流入小计		24,649,020,011.55	38,301,788,335.49
购买商品、接受劳务支付的现金		12,889,878,447.42	13,283,439,553.92
支付给职工以及为职工支付的现金		533,604,447.15	525,880,050.98
支付的各项税费		1,964,512,575.05	2,946,814,436.78
支付其他与经营活动有关的现金	注释56	3,686,165,020.93	8,429,832,971.21
经营活动现金流出小计		19,074,160,490.55	25,185,967,012.89
经营活动产生的现金流量净额		5,574,859,521.00	13,115,821,322.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		240,084,334.18	94,541,330.66
取得投资收益收到的现金		203,246,640.19	184,517,182.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		417,698.00	419,428.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			5,683,058.68
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		443,748,672.37	285,160,999.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,608,855.54	108,952,191.42
投资支付的现金		1,943,908,642.19	162,548,442.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,014,517,497.73	271,500,633.42
投资活动产生的现金流量净额		-1,570,768,825.36	13,660,366.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		75,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		75,000,000.00	
取得借款收到的现金		12,712,490,000.00	9,459,098,397.78
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		12,787,490,000.00	9,459,098,397.78
偿还债务支付的现金		18,575,014,911.12	19,056,571,796.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,988,769,158.79	2,667,575,397.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	注释56	28,090,345.60	1,105,549,868.52
筹资活动现金流出小计		20,591,874,415.51	22,829,697,062.68
筹资活动产生的现金流量净额		-7,804,384,415.51	-13,370,598,664.90
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		-3,800,293,719.87	-241,116,976.11
加：期初现金及现金等价物余额		13,579,630,575.75	13,820,747,551.86
六、期末现金及现金等价物余额		9,779,336,855.88	13,579,630,575.75

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：

总经理：

财务总监：





合并股东权益变动表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额					
	归属上市公司股东权益					
	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
	优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	2,256,537,600.00		3,300,000,000.00		1,168,227,729.15	
加: 会计政策变更	-180,794,093.00					
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	2,256,537,600.00	3,300,000,000.00			1,168,227,729.15	
三、本年增减变动金额						
(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	-180,794,093.00		-821,240,149.97	-1,002,034,242.97	-2,761,567.43	
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						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 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	2,075,743,507.00	3,300,000,000.00	2,418,240,347.95		1,165,666,161.72	

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长:

武强印昭

总经理:

印哲

财务总监:

印木





合并股东权益变动表

2024年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

项目	上期金额					本期金额				
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年末余额	2,256,537,600.00	3,683,694,339.63	3,312,420,133.97	1,002,034,242.97	1,144,672,944.04		1,685,196,031.14	12,838,583,723.29	3,259,734,018.99	27,479,004,548.09
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他	2,256,537,600.00	3,683,694,339.63	3,312,420,133.97	1,002,034,242.97	1,144,672,944.04		1,685,196,031.14	12,838,583,723.29	3,259,734,018.99	27,479,004,548.09
二、本年期初余额	2,256,537,600.00	3,683,694,339.63	3,312,420,133.97	1,002,034,242.97	1,144,672,944.04		1,685,196,031.14	12,838,583,723.29	3,259,734,018.99	27,479,004,548.09
三、本年年末余额										
(一) 综合收益总额										
1. 股东投入和减少资本										
2. 其他投入和减少资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(二) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(三) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(四) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(五) 其他										
四、本年年末余额	2,256,537,600.00	3,300,000,000.00	3,239,480,487.92	1,002,034,242.97	1,168,227,729.15		1,685,196,031.14	12,954,814,718.59	2,976,174,935.48	28,578,197,269.29

(后附财务报表附注及补充资料(四)第(六)分)

董事长:

总经理:

财务总监:

Signature of Chairman

Signature of General Manager

Signature of Chief Financial Officer





母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金		742,059,185.24	1,389,828,372.39
交易性金融资产		2,886,941,120.00	2,412,977,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	12,987,324.17	37,263,012.02
应收款项融资			
预付款项		901,042.60	1,098,202.20
其他应收款	注释2	39,655,258,693.91	39,081,203,897.34
存货		707,135,629.28	860,585,234.47
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		570,648,261.95	570,648,261.95
流动资产合计		44,575,931,257.15	44,353,603,980.37
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	7,029,198,806.86	7,749,935,721.79
其他权益工具投资			750,000.00
其他非流动金融资产		1,538,534,611.76	1,538,206,068.00
投资性房地产		536,581,634.70	557,171,368.43
固定资产		1,585,892.01	1,233,824.90
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		16,425,500.99	24,638,251.47
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		198,495,364.05	210,814,391.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,320,821,810.37	10,082,749,625.61
资产总计		53,896,753,067.52	54,436,353,605.98

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：

总经理：

财务总监：





母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：北京诚德投资发展股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十六	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,880,659,443.89	1,952,656,013.67
预收款项		17,298,668.73	19,155,658.39
合同负债		22,877,668.15	2,769,246.97
应付职工薪酬		2,617,476.59	2,450,920.80
应交税费		195,461,455.01	118,206,991.92
其他应付款		2,583,359,741.43	6,799,171,976.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		377,234,927.91	3,616,229,604.91
其他流动负债		1,173,383.39	131,962.34
流动负债合计		5,080,682,765.10	12,510,772,375.48
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		22,743,342,542.32	12,640,555,917.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,861,881.30	17,276,124.78
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		820,960,657.49	707,267,458.20
其他非流动负债		4,000,000,000.00	7,000,000,000.00
非流动负债合计		27,573,165,081.11	20,365,099,500.56
负债合计		32,653,847,846.21	32,875,871,876.04
股东权益：			
股本		2,075,743,507.00	2,256,537,600.00
其他权益工具		3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债		3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
资本公积		3,092,485,683.43	3,913,725,833.40
减：库存股			1,002,034,242.97
其他综合收益		51,906,948.31	54,849,632.28
专项储备			
盈余公积		1,643,536,648.67	1,643,536,648.67
未分配利润		11,079,232,433.90	11,393,866,258.56
股东权益合计		21,242,905,221.31	21,560,481,729.94
负债和股东权益总计		53,896,753,067.52	54,436,353,605.98

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

董事长：

总经理：

财务总监：





母公司利润表

2024年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	281,708,004.80	622,011,778.62
减：营业成本	注释4	96,056,511.47	323,937,286.64
税金及附加		29,962,958.67	42,135,565.13
销售费用			2,546,360.64
管理费用		133,105,734.88	127,314,433.50
研发费用		6,098,569.50	4,414,572.00
财务费用		-299,860,006.90	-269,267,711.15
其中：利息费用		86,281,079.37	119,956,959.42
利息收入		392,691,391.48	392,810,545.73
加：其他收益		543,889.73	209,795.83
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	-619,162,956.23	1,046,407,131.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-775,444,258.82	374,716,634.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		676,571,100.03	-117,850,766.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,240,425.33	832,030.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,678,883.96	-194,696.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		360,376,961.42	1,320,334,766.68
加：营业外收入		20,048.92	60,454.21
减：营业外支出		200.29	376,084.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		360,396,810.05	1,320,019,136.09
减：所得税费用		271,802,950.67	60,347,491.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		88,593,859.38	1,259,671,645.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		88,593,859.38	1,259,671,645.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-2,942,683.97	-3,382,792.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,797,909.03	-4,021,563.93
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-3,235,409.03	-4,021,563.93
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-562,500.00	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		855,225.06	638,771.20
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		855,225.06	638,771.20
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		85,651,175.41	1,256,288,852.33

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：

总经理：

财务总监：





母公司现金流量表

2024年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注十六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		349,017,874.78	69,755,786.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,027,924,908.03	8,225,059,990.84
经营活动现金流入小计		7,376,942,782.81	8,294,815,776.84
购买商品、接受劳务支付的现金		55,534,156.71	12,369,203.72
支付给职工以及为职工支付的现金		107,985,901.81	97,904,503.46
支付的各项税费		101,064,509.78	131,609,527.30
支付其他与经营活动有关的现金		10,663,075,691.99	8,482,424,208.08
经营活动现金流出小计		10,927,660,260.29	8,724,307,442.56
经营活动产生的现金流量净额		-3,550,717,477.48	-429,491,665.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		240,084,334.18	95,030,532.70
取得投资收益收到的现金		222,746,640.19	258,447,860.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		462,830,974.37	353,478,393.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		841,000.00	781,685.86
投资支付的现金		140,000,000.00	176,548,442.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		140,841,000.00	177,330,127.86
投资活动产生的现金流量净额		321,989,974.37	176,148,265.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,100,000,000.00	4,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,100,000,000.00	4,500,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,300,000,000.00	5,309,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,214,891,684.04	1,305,908,220.69
支付其他与筹资活动有关的现金		4,150,000.00	711,090,000.00
筹资活动现金流出小计		7,519,041,684.04	7,326,598,220.69
筹资活动产生的现金流量净额		2,580,958,315.96	-2,826,598,220.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-647,769,187.15	-3,079,941,621.15
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		1,389,828,372.39	4,469,769,993.54
六、期末现金及现金等价物余额		742,059,185.24	1,389,828,372.39

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：



总经理：



财务总监：





母公司股东权益变动表

2024年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							股东权益合计
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	2,296,537,600.00		3,300,000,000.00		3,913,725,833.40	1,002,034,242.97	54,849,632.28	21,560,481,729.94
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,296,537,600.00		3,300,000,000.00		3,913,725,833.40	1,002,034,242.97	54,849,632.28	21,560,481,729.94
三、本年增减变动金额	-180,794,093.00				-821,240,149.97	-1,002,034,242.97	-2,942,663.97	-317,576,508.63
(一) 综合收益总额							-2,942,663.97	85,651,175.41
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	-180,794,093.00				-821,240,149.97	-1,002,034,242.97		
2. 其他权益工具持有者投入资本	-180,794,093.00				-821,240,149.97			
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								-403,227,684.04
2. 对股东的分配								-207,574,350.70
3. 其他								-195,653,333.34
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 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	2,075,443,507.00		3,300,000,000.00		3,092,485,683.43		51,906,948.31	21,242,965,221.31

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

董事长：

武信印昭

总经理：

武信印昭

财务总监：

武信印昭



北京城建投资发展股份有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

2014 年 4 月 16 日，本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]397 号），核准本公司非公开发行新股。截至 2014 年 8 月 15 日，本公司非公开发行普通股 50,000 万股，本次变更业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）XYZH/2014A8011 号《验资报告》验证。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 156,704.00 万股，注册资本为 156,704.00 万元。



根据本公司 2018 年年度股东大会审议通过的《2018 年度利润分配方案》，以 2018 年 12 月 31 日总股本 156,704.00 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 31,340.80 万股，转增后公司总股本增加至 188,044.80 万股，注册资本为人民币 188,044.80 万元。

根据本公司 2019 年年度股东大会审议通过的《2019 年度利润分配方案》，以 2019 年 12 月 31 日总股本 188,044.80 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 37,608.96 万股，转增后公司总股本增加至 225,653.76 万股，注册资本为人民币 225,653.76 万元。

根据本公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司变更首次回购股份用途并注销的议案》，决定将全部首次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本公司回购专用账户股份数为 180,794,093 股，其中首次回购的 101,843,405 股于 2024 年 1 月 31 日予以注销。上述注销手续完成后，本公司总股本由 2,256,537,600 股变更为 2,154,694,195 股，注册资本由人民币 2,256,537,600 元变更为人民币 2,154,694,195 元，工商变更登记手续已办理完成。

根据本公司 2024 年年度股东大会审议通过的《关于公司变更第二次回购股份用途并注销的议案》，决定将全部第二次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本公司回购专用账户股份数为 78,950,688 股，对第二次回购的 78,950,688 股于 2024 年 9 月 11 日予以注销。上述注销手续完成后，本公司总股本由 2,154,694,195 股变更为 2,075,743,507 股，注册资本由人民币 2,154,694,195 元变更为人民币 2,075,743,507 元，工商变更登记手续已办理完成。

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 14 层

办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦。

(二)公司业务性质和主要经营活动

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

(三)合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 54 户，详见附注八、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 4 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

(四)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 4 月 17 日批准报出。



二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

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

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，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。

(四)记账本位币

采用人民币为记账本位币。



(五)重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	年末少数股东权益金额绝对值 \geq 人民币 100.00 万元
重要的合营公司和联营公司	长期股权投资账面价值 \geq 人民币 10,000.00 万元

(六)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

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

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

3. 非同一控制下的企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。



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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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

(七)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指投资方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其回报金额。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括：

- (1) 被投资方的设立目的。
- (2) 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策。
- (3) 投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- (4) 投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- (5) 投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- (6) 投资方与其他方的关系。



2. 合并范围

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

3. 合并程序

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

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

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

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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



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

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

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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



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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营会计处理方法

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

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

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

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



(九)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，本公司将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十)外币业务

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

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

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

(十一)金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。



(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。



2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。



2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同, 以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的, 终止确认金融资产, 即从其账户和资产负债表内予以转销:

- 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, 且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 则终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本公司与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债, 且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的, 或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的, 则终止确认原金融负债, 同时确认一项新金融负债, 账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的, 按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例, 对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时, 评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度, 并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形), 则根据其是否保留了对金融资产的控制, 分别下列情形处理:



1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的, 则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产, 并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度, 是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时, 采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- 2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。



6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由租赁准则规范的交易形成的应收经营租赁款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。



本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。



(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：账龄组合、债务人性质等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。



当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	按预期信用损失率计提
商业承兑汇票组合一	出票人为城建集团关联方及合作方等类别的商业承兑汇票	按预期信用损失率计提
商业承兑汇票组合二	除上述组合以外的商业承兑汇票	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(十三)应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收城建集团关联方、政府部门及合作方等类别的应收款项	按预期信用损失率计提
组合二	除上述组合以外的应收账款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(十四)其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	土地投标保证金、城建集团合并范围内关联方、合作方往来、押金保证金备用金等风险较小的其他应收款	按预期信用损失率计提
组合二	除上述组合以外的其他应收款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提



(十五)存货

1. 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

(1) 存货类别

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

(2) 存货发出计价方法

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

(3) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销；
- 2) 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

2. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

3. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4. 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。



(十六)合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值、附注（十三）。

(十七)持有待售的非流动资产或处置组

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十八)债权投资

本公司对债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

(十九)其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。



(二十)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

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

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

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



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

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

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

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

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

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。



（3）权益法核算转公允价值计量

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

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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



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

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

(1) 在个别财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响: (1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; (2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程; (3) 与被投资单位之间发生重要交易; (4) 向被投资单位派出管理人员; (5) 向被投资单位提供关键技术资料。



(二十一)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，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

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

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

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

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

(二十二)固定资产

1. 固定资产确认条件

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。



2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25-40	5.00	2.38-3.80
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
其他	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00

(2) 固定资产的后续支出

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

(3) 固定资产的减值

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十七）长期资产减值。

(4) 固定资产处置

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



(二十三)在建工程

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注(二十七)长期资产减值。

(二十四)借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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



3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按年初期末简单平均，或按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(二十五)使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。具体详见本附注（二十七）长期资产减值。

(二十六)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权等。



1. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2. 无形资产的后续计量

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

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

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，必要时进行调整。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

期末，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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十七）长期资产减值。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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



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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。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。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

(二十七)长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象，则以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

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



在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十八)长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	
销售配套费	受益期	
旅游设施费	受益期	
租赁代理服务费	受益期	

(二十九)合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金



制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

3. 辞退福利

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

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

4. 其他长期职工福利

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

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

(三十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。



最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(三十二)租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1.扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2.取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3.在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4.在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十三)股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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



在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 会计处理方法

（1）权益结算和现金结算股份支付的会计处理

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

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

（2）股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

对于有利修改，本公司按照如下规定进行处理：如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，企业应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。如果修改发生在可行权日之后，应当立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则企业应在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

如果修改增加了所授予的权益工具的数量，企业将增加的权益工具的公允价值相应地确



认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

如果企业按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），企业在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

（3）股份支付取消的会计处理

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

（三十四）优先股、永续债等其他金融工具

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

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- （1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- （2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- （4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- （1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

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

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



(三十五)收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产开发业务
- (2) 土地一级开发业务

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

对于房屋开发项目，在开发产品已经竣工且经有关部门验收合格达到可交付状态，已签订商品房买卖合同并完成网签备案，购买方在交房通知期限内签收入住，或者购买方在约定交房期限内无正当理由拒绝接收且交房通知约定的交付期限已结束，价款已全部取得时确认销售收入的实现。

对于土地开发项目，在合同明确约定价款及付款时间等条件的，对于已履约部分分期确认收入实现；合同未约定价款及付款时间等条件的，综合土地入市成交、预收补偿款、补偿返还文件等因素后，待付款金额与时间等条件能够确定时，确认土地开发收入实现，其中对于利润无法确定的，按照已履约成本确认收入，不确认利润。对于政府提供资金的代建性质开发项目，按照代建投入金额及约定的管理费率确认代理收入。



3. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售,本公司在客户取得相关商品控制权时,按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即,不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入,按照预期因销售退回将退还的金额确认负债;同时,按照预期将退回商品转让时的账面价值,扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额,确认为一项资产,按照所转让商品转让时的账面价值,扣除上述资产成本的净额结转成本。

(2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售,如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务,该质量保证构成单项履约义务。否则,本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

客户额外购买选择权包括续约选择权、针对未来商品或其他折扣等,对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权,本公司将其作为单项履约义务,在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时,或者该选择权失效时,确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的,本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计。

(4) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同:这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权,因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中,回购价格低于原售价的视为租赁交易,按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理;回购价格不低于原售价的视为融资交易,在收到客户款项时确认金融负债,并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的,则在该回购权利到期时终止确认金融负债,同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同:经评估客户具有重大经济动因的,将售后回购作为租赁交易或融资交易,按照本条 1) 规定进行会计处理;否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(5) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始(或接近合同开始)日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估,该初始费与向客户转让已承诺的商品相关,并且该商品构成单项履约义务的,则在转让该商品时,按照分摊至该商品的交易价格确认收入;该初始费与向客户转让已承诺的商品相关,但该商品不构成单项履约义务的,则在包含该商品的单项履约义务履行时,按



照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

(6) 主要责任人和代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

(三十六)合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。



(三十七)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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。

根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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。

2. 政府补助的确认

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

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

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。



已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

(三十八)递延所得税资产和递延所得税负债

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

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(三十九)租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1.租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。



当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十五）和（三十二）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：



- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(四十)终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。



本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

(四十一)回购股份

本公司股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

本公司转让库存股时，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。本公司注销库存股时，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

(四十二)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》	(1)
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年 8 月 21 日发布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》	(2)
本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部 2024 年发布的《企业会计准则解释第 18 号》	(3)

会计政策变更说明：

(1) 执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号，执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。



(3) 执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”）。本公司自印发之日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

本期主要会计估计未发生变更。

四、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	不动产销售或租赁、应税销售服务收入等	13%、10%、9%、6%、5%、3%	
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%	
城市维护建设税	实际流转税税额	5%、7%	
教育费附加	实际流转税税额	3%	
地方教育费附加	实际流转税税额	2%	
土地增值税	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%	（注）
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注：依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》（京建发[2010]677 号），销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3%预缴土地增值税。本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。



五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，上期期末指 2023 年 12 月 31 日）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	29,246.68	35,981.15
银行存款	9,749,153,062.52	13,579,551,040.74
其他货币资金	143,213,034.12	109,225,904.24
存放财务公司款项		
未到期应收利息		
合计	9,892,395,343.32	13,688,812,926.13
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	7,555,612.63	8,660,292.29
履约保证金	71,200,078.18	68,995,622.45
冻结存款	34,302,796.63	31,526,435.64
合计	113,058,487.44	109,182,350.38

注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	2,886,941,120.00	2,412,977,000.00
其中：国信证券股份有限公司	2,886,941,120.00	2,412,977,000.00
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计		
合计	2,886,941,120.00	2,412,977,000.00

注释3. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		12,639,968.12
合计		12,639,968.12



2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票组合					
商业承兑汇票组合一					
商业承兑汇票组合二					
合计					

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,652,620.74	100.00	12,652.62	0.10	12,639,968.12
其中：银行承兑汇票组合					
商业承兑汇票组合一	12,652,620.74	100.00	12,652.62	0.10	12,639,968.12
商业承兑汇票组合二					
合计	12,652,620.74	100.00	12,652.62	0.10	12,639,968.12

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	12,652.62	-12,652.62				
其中：银行承兑汇票组合						
商业承兑汇票组合一	12,652.62	-12,652.62				
商业承兑汇票组合二						
合计	12,652.62	-12,652.62				



注释4. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	93,483,941.01	115,844,843.82
1—2 年	28,653,307.84	54,926,911.57
2—3 年	54,746,703.36	5,278,450.44
3—4 年	4,194,929.06	8,911,319.47
4—5 年	8,869,834.98	3,048,518.94
5 年以上	19,998,703.60	17,644,823.66
小计	209,947,419.85	205,654,867.90
减：坏账准备	33,038,390.85	32,678,537.91
合计	176,909,029.00	172,976,329.99

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	11,981,571.88	5.71	11,981,571.88	100.00	
按组合计提坏账准备	197,965,847.97	94.29	21,056,818.97	10.64	176,909,029.00
其中：组合 1	99,011,147.45	47.16	99,011.14	0.10	98,912,136.31
组合 2	98,954,700.52	47.13	20,957,807.83	21.18	77,996,892.69
合计	209,947,419.85	100.00	33,038,390.85	15.74	176,909,029.00

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	11,981,571.88	5.83	11,981,571.88	100.00	
按组合计提坏账准备	193,673,296.02	94.17	20,696,966.03	10.69	172,976,329.99
其中：组合 1	93,937,779.26	45.67	93,937.78	0.10	93,843,841.48
组合 2	99,735,516.76	48.50	20,603,028.25	20.66	79,132,488.51
合计	205,654,867.90	100.00	32,678,537.91	15.89	172,976,329.99



按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回
高晟财富控股集团有限公司	1,837,336.20	1,837,336.20	100.00	预计无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	预计无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100.00	预计无法收回
合计	11,981,571.88	11,981,571.88		

按组合计提坏账准备

(1) 组合 1

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,034,980.09	32,034.97	0.10
1—2 年	13,858,155.98	13,858.16	0.10
2—3 年	53,118,011.38	53,118.01	0.10
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	99,011,147.45	99,011.14	0.10

(2) 组合 2

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	61,448,960.92	2,027,815.71	3.30
1—2 年	12,957,815.66	3,810,893.58	29.41
2—3 年	1,628,691.98	540,237.13	33.17
3—4 年	4,194,929.06	1,405,301.24	33.50
4—5 年	8,869,834.98	3,319,092.25	37.42
5 年以上	9,854,467.92	9,854,467.92	100.00
合计	98,954,700.52	20,957,807.83	21.18



3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	11,981,571.88					11,981,571.88
按组合计提坏账准备	20,696,966.03	359,852.94				21,056,818.97
其中：组合 1	93,937.78	5,073.36				99,011.14
组合 2	20,603,028.25	354,779.58				20,957,807.83
合计	32,678,537.91	359,852.94				33,038,390.85

4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产 期末余额合 计数的比例 (%)	已计提应收 账款坏账准 备和合同资 产减值准备 余额
北京市延庆区康庄镇人民政府		958,526,880.73	958,526,880.73	41.93	958,526.88
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		910,020,137.06	910,020,137.06	39.81	910,020.14
北京市大兴区住房和城乡建设委员会		129,628,258.58	129,628,258.58	5.67	129,628.26
北京市顺义区财政局	42,194,612.77	23,798,994.44	65,993,607.21	2.89	65,993.60
北京市土地整理储备中心密云区分中心		41,098,199.83	41,098,199.83	1.80	41,098.20
合计	42,194,612.77	2,063,072,470.64	2,105,267,083.41	92.10	2,105,267.08

注释5. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	32,195,124.46	3.81	176,672,876.23	15.86
1 至 2 年	141,614,179.90	16.74	217,428,194.69	19.52
2 至 3 年	4,259,536.06	0.50	25,393,573.71	2.28
3 年以上	667,803,353.06	78.95	694,542,604.49	62.34
合计	845,872,193.48	100.00	1,114,037,249.12	100.00



2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	572,438,574.00	2 至 3 年、3 年以上	购置的安置房未交付
北京市东城区财政局	100,000,000.00	1 至 2 年	未最终结算
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	3 年以上	未最终结算
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	24,438,344.17	1 至 2 年	未结算的拆迁补偿款
北京燕华投资有限责任公司	19,566,589.24	3 年以上	未最终结算
合计	780,829,867.41	—	—

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	572,438,574.00	67.67	2018 年 2022 年	购置的安置房未交付
北京市东城区财政局	100,000,000.00	11.82	2023 年	未最终结算
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	7.61	2019 年	未最终结算
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	32,134,158.25	3.80	2023 年 2024 年	未结算的拆迁补偿款
北京燕华投资有限责任公司	19,566,589.24	2.31	2021 年	未最终结算
合计	788,525,681.49	93.21	—	—

注释6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	193,303,287.35	114,889,190.12
应收股利	143,559,536.80	93,499,658.43
其他应收款	5,738,328,714.17	7,466,056,586.95
合计	6,075,191,538.32	7,674,445,435.50

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
海南农垦城建投资开发有限公司	74,641,841.24	30,323,247.31
北京景晟乾通置业有限公司	56,953,005.81	
北京新城金郡房地产开发有限公司	36,485,718.02	48,537,721.90
北京城安辉泰置业有限公司	13,186,818.36	7,867,249.00
成都红星美凯龙全球家居有限公司	10,864,685.92	8,486,835.51
北京骏泰置业有限公司	1,171,218.00	
北京越华房地产开发有限公司		19,674,136.40
合计	193,303,287.35	114,889,190.12



(二) 应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
北京建远万誉房地产开发有限公司	50,059,878.37	
合计	143,559,536.80	93,499,658.43

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值 及其原因
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5 年以上	企业无支付能力	已减值 信用风险显著增加

3. 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额			93,499,658.43	93,499,658.43
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			93,499,658.43	93,499,658.43



(三) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,025,253,241.09	4,811,644,848.32
1—2 年	1,339,728,806.96	343,164,570.78
2—3 年	236,508,026.31	1,649,752,771.35
3—4 年	1,532,505,639.63	297,048,806.66
4—5 年	276,772,344.20	123,198,035.70
5 年以上	374,852,917.19	284,955,595.75
小计	5,785,620,975.38	7,509,764,628.56
减：坏账准备	47,292,261.21	43,708,041.61
合计	5,738,328,714.17	7,466,056,586.95

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	1,484,054,631.51	62,850,366.05
押金	24,016,675.42	21,273,417.91
往来款	4,067,522,281.48	7,243,573,363.79
代垫款	210,027,386.97	182,067,480.81
小计	5,785,620,975.38	7,509,764,628.56
减：坏账准备	47,292,261.21	43,708,041.61
合计	5,738,328,714.17	7,466,056,586.95

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,399,527.41	0.09	5,399,527.41	100.00	
按组合计提坏账准备	5,780,221,447.97	99.91	41,892,733.80	0.72	5,738,328,714.17
其中：组合 1	5,632,746,787.33	97.36	5,632,746.82	0.10	5,627,114,040.51
组合 2	147,474,660.64	2.55	36,259,986.98	24.59	111,214,673.66
合计	5,785,620,975.38	100.00	47,292,261.21	0.82	5,738,328,714.17



续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,399,527.41	0.07	5,399,527.41	100.00	
按组合计提坏账准备	7,504,365,101.15	99.93	38,308,514.20	0.51	7,466,056,586.95
其中：组合 1	7,412,468,591.59	98.71	7,412,468.61	0.10	7,405,056,122.98
组合 2	91,896,509.56	1.22	30,896,045.59	33.62	61,000,463.97
合计	7,509,764,628.56	100.00	43,708,041.61	0.58	7,466,056,586.95

按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回
其他	2,035,044.41	2,035,044.41	100.00	预计无法收回
合计	5,399,527.41	5,399,527.41	—	—

按组合计提坏账准备

(1) 组合 1

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,961,739,289.69	1,961,739.29	0.10
1—2 年	1,324,382,969.32	1,324,382.99	0.10
2—3 年	219,245,044.26	219,245.05	0.10
3—4 年	1,520,775,834.73	1,520,775.85	0.10
4—5 年	257,381,812.03	257,381.81	0.10
5 年以上	349,221,837.30	349,221.83	0.10
合计	5,632,746,787.33	5,632,746.82	0.10

(2) 组合 2

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	63,513,951.40	4,617,464.28	7.27
1—2 年	15,345,837.64	1,471,665.81	9.59
2—3 年	17,262,982.05	2,339,134.07	13.55
3—4 年	11,724,048.90	2,310,810.03	19.71
4—5 年	19,369,666.17	5,262,738.31	27.17
5 年以上	20,258,174.48	20,258,174.48	100.00
合计	147,474,660.64	36,259,986.98	24.59



按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	7,412,468.61	30,896,045.59	5,399,527.41	43,708,041.61
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-1,779,721.79	5,363,941.39		3,584,219.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,632,746.82	36,259,986.98	5,399,527.41	47,292,261.21

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	5,399,527.41					5,399,527.41
按组合计提坏账准备	38,308,514.20	3,584,219.60				41,892,733.80
其中：组合 1	7,412,468.61	-1,779,721.79				5,632,746.82
组合 2	30,896,045.59	5,363,941.39				36,259,986.98
合计	43,708,041.61	3,584,219.60				47,292,261.21

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市土地储备中心	保证金	1,446,000,000.00	1 年以内	24.99	1,446,000.00
海南农垦城建投资开发有限公司	往来借款	971,373,091.50	1 至 2 年	16.79	971,373.09
厦门益悦置业有限公司	往来借款	749,997,000.00	3 年以内	12.96	749,997.00
北京景晟乾通置业有限公司	往来借款	694,622,306.71	3 至 4 年	12.01	694,622.31
北京双城通达房地产开发有限公司	往来借款	472,974,702.13	3 至 4 年	8.18	472,974.70
合计		4,334,967,100.34		74.93	4,334,967.10





注释7. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	410,668.22		410,668.22	397,429.33		397,429.33
库存商品	371,460.63		371,460.63	429,938.55		429,938.55
开发成本	49,137,013,763.47	1,355,558,413.63	47,781,455,349.84	64,281,589,925.11	416,106,202.60	63,865,483,722.51
开发产品	33,131,996,171.05	3,319,604,956.95	29,812,391,214.10	28,938,623,037.01	1,585,178,784.61	27,353,444,252.40
合计	82,269,792,063.37	4,675,163,370.58	77,594,628,692.79	93,221,040,330.00	2,001,284,987.21	91,219,755,342.79

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	416,106,202.60	954,656,372.06				15,204,161.03	1,355,558,413.63
其中：南苑项目	5,531,159.97						5,531,159.97
62 号院项目	471,984.00						471,984.00
龙樾湾（重庆）项目	80,148,438.94	28,454,376.33					108,602,815.27
龙樾生态城项目	131,691,131.44	262,772,895.24					394,464,026.68
樾府项目	154,573,948.26	467,584,896.59					622,158,844.85
动感花园项目	28,485,378.96	12,733,166.49					41,218,545.45
龙樾合玺项目	15,204,161.03					15,204,161.03	
青岛国誉府项目		65,294,447.24					65,294,447.24

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他		
龙樾天元项目		5,250,388.58					5,250,388.58	
星尚广场项目		24,783,708.31					24,783,708.31	
国誉上城项目		75,899,703.07					75,899,703.07	
星誉 BEIJING 项目		11,882,790.21					11,882,790.21	
开发产品	1,585,178,784.61	1,790,720,681.80	15,204,161.03	4,620,219.54	66,878,450.95		3,319,604,956.95	
其中：龙樾湾（重庆）项目	88,361,008.57	8,439,871.62			15,985,078.25		80,815,801.94	
重庆熙城项目	105,520,794.48	37,624,761.96					143,145,556.44	
龙樾生态城项目	26,442,370.25	105,871,448.99					132,313,819.24	
龙樾湾（成都）项目	51,525,571.40			4,565,937.01	1,256,894.80		45,702,739.59	
成都熙城项目	83,348,083.46	70,072,212.05			5,748,603.23		147,671,692.28	
门头沟永定镇项目	14,635,256.40	3,543,955.61			2,579,738.57		15,599,473.44	
上河湾项目		6,065,640.05					6,065,640.05	
樾郡项目	8,625,776.31	1,628,440.37					10,254,216.68	
樾府项目	141,975,042.55	304,063,161.34			1,128,513.63		444,909,690.26	
北京密码项目	171,041,181.14						171,041,181.14	
海梓府项目	1,438,469.13	1,063,924.47			466,290.05		2,036,103.55	
世华龙樾项目	35,481,622.10	1,192,726.81			126,226.39		36,548,122.52	
青岛龙樾湾项目	5,154,153.78	39,635,933.26			423,721.48		44,366,365.56	
龙樾天元项目		39,246.90					39,246.90	
东坝项目	30,763,154.99	22,704,360.12			11,007,924.14		42,459,590.97	
汇景湾项目	7,736,892.75	20,079,421.44			703,332.36		27,112,981.83	



北京城建投资发展股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
徜徉集项目	1,406,204.34				1,406,204.34		0.00
广悦居项目	7,001,118.75	7,864,629.38					14,865,748.13
管庄项目	142,324,848.07	12,881,536.18			325,305.29		154,881,078.96
南京浦口项目	146,922,459.46	204,845,183.92					351,767,643.38
澜湖庭苑项目	221,051,375.95	194,567,384.87			8,320,936.70		407,297,824.12
珑玺家苑项目	168,284,213.46	143,424,574.36					311,708,787.82
南湖一号项目		24,333.55					24,333.55
府前龙樾项目	1,216,856.14	25,162,016.08			483,014.45		25,895,857.77
瀛海项目	8,194,933.18	27,863,489.54					36,058,422.72
城茂未来项目	8,178,749.05	1,708,827.06					9,887,576.11
动感花园项目	33,712,396.57			54,282.53			33,658,114.04
仁和镇平各庄项目 (二级开发)	7,455,126.84	19,519,234.38			2,025,153.05		24,949,208.17
顺义北小营项目	34,508,761.48	53,819,392.78			10,732,528.39		77,595,625.87
重庆龙樾熙城项目	29,423,349.54	65,843,309.88			386,552.34		94,880,107.08
青岛国誉府项目	3,449,014.47	10,246,849.93			301,931.57		13,393,932.83
龙樾合玺项目		400,924,814.90	15,204,161.03		3,470,501.92		412,658,474.01
合计	2,001,284,987.21	2,745,377,053.86	15,204,161.03	4,620,219.54	66,878,450.95	15,204,161.03	4,675,163,370.58



3. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
动感花园项目	153,642,557.05		57,250,593.07		96,391,963.98	
世华龙樾项目	125,378,451.28		940,607.56		124,437,843.72	
海梓府项目	1,066,632.19		759,393.15		307,239.04	
北京密码项目	115,669,067.90		78,313.36		115,590,754.54	
顺义平各庄项目	13,919,875.62		13,919,875.62			
青岛龙樾湾项目	4,371,195.47		275,074.03		4,096,121.44	
樾府项目	35,949,274.55		602,655.75		35,346,618.80	
康庄棚改项目	436,592,593.63	86,893,625.78	523,486,219.41			4.84
通州台湖项目	102,690,859.55	47,700,999.99			150,391,859.54	3.75
龙樾天元项目	179,724,860.01	72,522,527.14	104,157,684.87		148,089,702.28	3.49
国誉朝华项目	62,555,702.66	43,981,032.73			106,536,735.39	3.41
府前龙樾项目	183,151,381.01		27,837,326.79		155,314,054.22	
怀柔新城棚改项目	11,920,297.10		194,554.56		11,725,742.54	
青岛国誉府项目	110,577,004.20	30,199,655.82	1,642,689.66		139,133,970.36	3.23
北七家项目	13,494,017.36				13,494,017.36	
世华泊郡项目	140,507.73				140,507.73	
管庄项目	19,791,754.52		23,196.94		19,768,557.58	
南京浦口项目	182,113,040.72		87,179.79		182,025,860.93	
望京国誉府项目	54,587,897.22	119,070,619.39			173,658,516.61	3.35
城茂未来项目	5,308,031.75		1,532,323.72		3,775,708.03	
顺义北小营项目	68,366,292.89	21,577,500.00	23,512,869.22	262,026.29	66,168,897.38	3.77
龙樾湾(成都)项目	7,949,601.21		133,574.25		7,816,026.96	
成都熙城项目	95,853,598.06		12,124,643.04		83,728,955.02	
汇景湾项目	12,755,807.96		1,616,534.71		11,139,273.25	
东坝项目	16,856,296.99		9,210,331.22		7,645,965.77	
南湖一号项目	104,678.60				104,678.60	
珑玺家苑项目	27,558,658.33				27,558,658.33	
澜湖庭苑项目	26,202,248.91		1,041,413.17		25,160,835.74	
红塘湾项目	64,202,383.97		18,535,420.72		45,666,963.25	
宽院国誉府项目	665,186.09		379,794.91		285,391.18	
马池口项目	824,770,494.83	16,541,193.60	791,174,750.08		50,136,938.35	4.83
瀛海项目	124,686,831.38		1,046,149.17		123,640,682.21	
望坛项目	3,227,444,027.89	257,014,310.77	642,947,010.02		2,841,511,328.64	4.41



存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
徜徉集项目	126,057.57		70,932.59		55,124.98	
广悦居项目	2,419,790.08				2,419,790.08	
重庆熙城项目	778,606.56				778,606.56	
龙樾湾(重庆)项目	32,823,637.05	4,910,476.30	1,792,714.10		35,941,399.25	3.53
龙樾生态城项目	225,550,261.82	34,597,417.37	26,118,995.08		234,028,684.11	3.53
走马庄项目	5,802,386.48		5,802,386.48			
上河湾项目	445,443.78		52,896.39		392,547.39	
门头沟永定镇项目	38,322,807.03		7,913,767.97		30,409,039.06	
国誉上城项目	52,535,148.39	12,694,554.29			65,229,702.68	4.35
仁和镇平各庄项目 (二级开发)	27,614,112.74		1,984,432.40		25,629,680.34	
临河棚户区改造项目	166,628,990.70		42,176,937.17		124,452,053.53	
星誉 BEIJING 项目	94,402,171.83	33,563,741.80			127,965,913.63	3.51
奥体文化园项目	30,878,400.27		30,878,400.27			
东黄山国际小镇项目	295,801,193.81	113,984,208.71			409,785,402.52	4.79
天成家园项目	92,995.19		39,504.46		53,490.73	
重庆龙樾熙城项目	106,884,473.64	18,137,275.39	8,734,008.84		116,287,740.19	3.61
成都国誉府项目	12,774,105.11		2,279,770.49		10,494,334.62	
龙樾合玺项目	228,704,852.12	18,605,931.76	141,876,795.25		105,433,988.63	4.65
国誉燕园项目	113,053,126.72	61,288,615.82			174,341,742.54	2.90
文源府项目	34,305,792.57	10,637,501.28			44,943,293.85	2.22
领翠滨江项目		6,428,860.06			6,428,860.06	4.00
上海国誉府项目		2,130,333.33			2,130,333.33	3.08
星悦时光项目		8,873,180.50			8,873,180.50	3.70
国誉颂项目		3,553,800.00			3,553,800.00	2.37
合计	7,780,005,462.09	1,024,907,361.83	2,504,231,720.28	262,026.29	6,300,419,077.35	

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资 总额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006 年	2025 年	22.00 亿元	120,448,392.80	291,315,992.37
南苑项目	—	—	—	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	—	—	—	471,984.00	471,984.00
通州台湖项目	2016 年	2025 年	38.00 亿元	2,314,951,294.64	2,231,439,018.67
康庄棚改项目	2018 年	2025 年	56.20 亿元	152,318,961.85	4,119,566,354.18
樾府项目	2018 年	暂未定	40.00 亿元	964,544,340.83	964,544,340.83



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
龙樾天元项目	2022 年	2025 年	49.00 亿元	264,227,282.96	3,440,405,889.56
国誉朝华项目	2022 年	2025 年	24.00 亿元	2,247,363,837.55	1,903,375,072.00
府前龙樾项目	2019 年	2025 年	57.51 亿元		282,149,076.72
怀柔新城棚改项目	2016 年	2025 年	41.60 亿元	94,141,876.40	71,785,497.71
青岛国誉府项目	2020 年	2025 年	18.70 亿元	1,053,353,998.95	882,290,383.01
北七家项目	2014 年	2025 年	35.51 亿元	133,439,526.11	138,440,829.79
望京国誉府	2023 年	2026 年	44.35 亿元	3,933,514,695.97	3,609,963,513.65
城茂未来项目	2019 年	2025 年	72.00 亿元	965,478,930.92	957,702,902.89
顺义北小营项目	2019 年	2024 年	82.93 亿元		1,546,335,105.65
星尚广场项目	2021 年	暂未定	6.50 亿元	141,004,792.57	136,994,198.67
红塘湾项目	2014 年	2026 年	30.67 亿元	272,546,690.39	272,546,690.39
马池口项目	2013 年	2026 年	63.42 亿元	58,655,937.37	2,220,692,693.02
大兴海子角棚改项目	2021 年	2025 年	112.11 亿元		9,093,717.62
望坛项目	2009 年	2025 年	411.00 亿元	13,592,490,928.27	21,029,385,095.18
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2025 年	13.02 亿元	146,252,373.01	134,003,794.67
龙樾生态城项目	2017 年	2025 年	65.00 亿元	781,413,763.09	1,699,618,495.43
走马庄项目	2015 年	2025 年	5.00 亿元		97,138,552.47
国誉上城项目	2019 年	2025 年	12.22 亿元	651,089,812.57	530,891,090.53
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239.00 亿元	538,574,803.93	1,337,949,012.86
星誉 BEIJING 项目	2023 年	2025 年	37.28 亿元	2,622,646,042.65	2,194,160,312.59
东黄山国际小镇项目	2019 年	2027 年	52.00 亿元	3,401,619,426.25	2,511,768,599.21
重庆龙樾熙城项目	2021 年	2027 年	24.90 亿元	471,476,385.26	440,367,421.73
龙樾合玺项目	2021 年	2024 年	55.59 亿元		4,631,887,748.73
密云大小王项目	2022 年	2026 年	26.72 亿元		1,604,138.84
国誉燕园项目	2022 年	2025 年	53.70 亿元	5,201,082,436.27	2,801,598,765.90
文源府项目	2022 年	2025 年	43.03 亿元	4,048,749,170.28	3,786,572,476.27
领翠滨江项目	2024 年	2027 年	33.00 亿元	2,309,835,744.87	
上海国誉府项目	2024 年	2027 年	7.30 亿元	520,306,911.70	
星悦时光项目	2024 年	2027 年	23.00 亿元	1,276,564,807.11	
国誉颂项目	2024 年	2027 年	29.50 亿元	852,917,454.93	
合计				49,137,013,763.47	64,281,589,925.11

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
世华水岸项目	2010 年	1,057,617.33			1,057,617.33
动感花园项目	2019 年	797,676,254.08	-41,264,107.61	95,171,687.09	661,240,459.38



项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北苑家园项目	2010 年	42,007,682.77			42,007,682.77
筑华年项目	2012 年	24,221,644.49		20,981,814.86	3,239,829.63
世华龙樾项目	2014 年	497,332,325.91	27,726,896.77	3,939,071.42	521,120,151.26
顺悦居项目	2014 年	36,218,814.77	13,799,488.10		50,018,302.87
北京密码项目	2016 年	1,932,499,955.48	10,628,700.51	1,311,775.42	1,941,816,880.57
海梓府项目	2015 年	35,113,282.44	13,027,256.08	34,273,853.28	13,866,685.24
顺义平各庄项目	2017 年	253,190,729.85		253,190,729.85	
青岛龙樾湾项目	2017 年	82,305,923.44	-259,920.47	4,919,491.58	77,126,511.39
樾府项目	2019 年	1,111,693,479.46	1,616,688.08	19,955,567.53	1,093,354,600.01
樾郡项目	2019 年	17,426,200.39		4,428,477.84	12,997,722.55
龙樾天元项目	2024 年		3,663,838,137.29	2,276,469,711.37	1,387,368,425.92
府前龙樾项目	2022 年	2,056,504,460.59	471,401,333.23	428,494,413.90	2,099,411,379.92
怀柔新城棚改项目	2019 年	128,457,474.80		8,744,804.60	119,712,670.20
青岛国誉府项目	2023 年	182,755,379.95		20,811,037.14	161,944,342.81
北七家项目	2022 年	202,139,514.86			202,139,514.86
世华泊郡项目	2014 年	10,567,449.31			10,567,449.31
管庄项目	2021 年	2,247,945,946.53	142,442.86	2,634,462.94	2,245,453,926.45
南京浦口项目	2022 年	1,197,330,367.63	757,348.92	534,096.26	1,197,553,620.29
城茂未来项目	2021 年	183,886,339.34	-2,452,253.80	27,925,984.08	153,508,101.46
顺义北小营项目	2022 年	761,486,102.94	1,649,842,808.17	607,816,683.02	1,803,512,228.09
龙樾湾（成都）项目	2014 年	299,684,396.83	8,997,425.02	14,386,202.99	294,295,618.86
龙樾熙城项目	2017 年	876,740,975.13	-2,309,411.91	77,976,537.64	796,455,025.58
汇景湾项目	2014 年	362,543,169.50	424,986.00	56,232,830.67	306,735,324.83
东坝项目	2017 年	574,079,691.84	-1,835,977.73	274,994,433.15	297,249,280.96
南湖一号项目	2014 年	3,326,009.77	70,072.00	34,774.00	3,361,307.77
澜湖庭苑项目	2022 年	1,081,634,481.65	9,604,170.79	45,971,981.49	1,045,266,670.95
珑玺家苑项目	2023 年	686,605,116.86	-1,516,675.18		685,088,441.68
红塘湾项目	2016 年	1,678,955,579.80		563,404,555.76	1,115,551,024.04
宽院国誉府项目	2020 年	23,266,086.20	11,872,385.01	8,196,048.52	26,942,422.69
瀛海项目	2018 年	950,200,533.25		12,199,822.91	938,000,710.34
望坛项目	2023 年	3,039,025,096.38	8,303,374,604.31	5,604,736,998.91	5,737,662,701.78
徜徉集项目	2014 年	6,627,273.26		2,981,782.24	3,645,491.02
广悦居项目	2016 年	75,082,118.63			75,082,118.63
重庆熙城项目	2012 年	337,043,633.56			337,043,633.56
龙樾湾(重庆)项目	2014 年	277,554,735.92	5,014,408.13	27,573,171.05	254,995,973.00
龙樾生态城项目	2019 年	808,457,918.24	1,054,580,116.24	277,909,915.10	1,585,128,119.38



项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上河湾项目	2015 年	64,180,830.83		7,621,465.15	56,559,365.68
门头沟永定镇项目	2018 年	317,911,132.61	612,654.36	65,727,416.28	252,796,370.69
仁和镇平各庄项目	2018 年	2,271,603,759.97	-259,194,342.90	143,044,730.51	1,869,364,686.56
奥体文化园项目	2021 年	1,329,916,389.18	629,750.44	1,330,546,139.62	
天成家园项目	2015 年	3,829,730.70		1,626,873.93	2,202,856.77
花市枣苑项目	2006 年	967,440.75			967,440.75
重庆龙樾熙城项目	2023 年	1,022,524,779.56	-21,964,365.69	81,445,583.75	919,114,830.12
成都国誉府项目	2023 年	497,944,381.90	-437,800.07	88,519,199.98	408,987,381.85
龙樾合玺项目	2023 年	547,100,828.33	4,895,926,127.45	3,122,545,684.53	2,320,481,271.25
合计	—	28,938,623,037.01	19,812,652,944.40	15,619,279,810.36	33,131,996,171.05

注释8. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大兴海子角棚改项目	129,628,258.58	129,628.26	129,498,630.32	125,218,966.71	125,218.97	125,093,747.74
密云大小王三村项目				3,057,681.75	3,057.68	3,054,624.07
首钢东南区代建项目	11,062,796.66	365,072.29	10,697,724.37	3,879,619.43	251,011.38	3,628,608.05
马池口土地一级开发项目	910,020,137.06	910,020.14	909,110,116.92			
通州老城棚改项目	1,965,826.34	1,965.83	1,963,860.51			
康庄棚改项目	958,526,880.73	958,526.88	957,568,353.85			
临河棚改项目	23,798,994.44	23,798.99	23,775,195.45			
走马庄项目	41,098,199.83	41,098.20	41,057,101.63			
合计	2,076,101,093.64	2,430,110.59	2,073,670,983.05	132,156,267.89	379,288.03	131,776,979.86

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,076,101,093.64	100.00	2,430,110.59	0.12	2,073,670,983.05
其中：组合 1	2,065,038,296.98	99.47	2,065,038.30	0.10	2,062,973,258.68
组合 2	11,062,796.66	0.53	365,072.29	3.30	10,697,724.37
合计	2,076,101,093.64	100.00	2,430,110.59	0.12	2,073,670,983.05



续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	132,156,267.89	100.00	379,288.03	0.29	131,776,979.86
其中：组合 1	128,276,648.46	97.06	128,276.65	0.10	128,148,371.81
组合 2	3,879,619.43	2.94	251,011.38	6.47	3,628,608.05
合计	132,156,267.89	100.00	379,288.03	0.29	131,776,979.86

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
大兴海子角棚改项目	125,218.97	4,409.29				129,628.26
密云大小王三村项目	3,057.68	-3,057.68				
首钢东南区代建项目	251,011.38	114,060.91				365,072.29
马池口土地一级开发项目		910,020.14				910,020.14
通州老城棚改项目		1,965.83				1,965.83
康庄棚改项目		958,526.88				958,526.88
临河棚改项目		23,798.99				23,798.99
走马庄项目		41,098.20				41,098.20
合计	379,288.03	2,050,822.56				2,430,110.59

注释9. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	2,414,246,794.43	2,731,504,542.55
待抵扣进项税	793,004,300.07	688,734,799.30
合同取得成本	308,803,319.62	322,783,132.62
合计	3,516,054,414.12	3,743,022,474.47



注释10. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
联营企业										
北京科技园建设（集团）股份有限公司	794,283,918.15				-499,156,591.12					295,127,327.03
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,260,808,342.03				-281,661,680.05	855,225.06		-30,000,000.00		950,001,887.04
国奥投资发展有限公司	41,417,119.02				-7,514,782.72					33,902,336.30
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	12,148,359.90				-205,089.11			-1,200,000.00		10,743,270.79
北京新城金郡房地产开发有限公司					-12,052,003.88				12,052,003.88	
北京双城置业开发有限公司	10,639,431.69				-3,590,185.77					7,049,245.92
北京建远万誉房地产开发有限公司	192,744,987.07				11,739,929.08			-143,159,878.37		69,736,646.15
北京碧桂园文化发展有限公司	6,824,697.57				2,335,218.97					9,159,916.54
北京城安辉泰置业有限公司	68,856,247.83				17,645,335.03					93,839,485.99
北京骏泰置业有限公司					1,062,091.81				-1,062,091.81	
北京京城佳业物业股份有限公司	275,964,316.22				26,666,484.59	-3,235,409.03		-10,392,816.41		289,002,575.37
成都红星美凯龙全球家居有限公司	6,612,186.58				-8,951,400.69				2,339,214.11	
北京双城通达房地产开发有限公司					-20,194,438.06				20,194,438.06	
北京矿融城置业有限公司					-55,291,289.25				55,291,289.25	
北京景晟乾通置业有限公司					-24,310,783.40				24,310,783.40	
北京城秀房地产开发有限公司			1,943,908,642.19		-21,073,255.57				-34,119,642.47	1,888,715,744.15
海南农垦城建投资开发有限公司	23,348,548.67				-3,480,336.38					19,868,212.29
合计	2,693,648,154.73		1,943,908,642.19		-878,032,776.52	-2,380,183.97		-184,752,694.78	94,755,505.92	3,667,146,647.57



注释11. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	
北京城建中地投资有限公司	750,000.00				750,000.00		
北京首都国际投资管理有限责任公司							
合计	750,000.00				750,000.00		

2. 非交易性权益工具投资的情况

项目	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
北京城建中地投资有限公司	非交易性			750,000.00		
北京首都国际投资管理有限责任公司	非交易性			153,742,624.53		
合计				154,492,624.53		

3.其他权益工具投资其他说明

北京首都国际投资管理有限责任公司投资已全额确认损失，金额 153,742,624.53 元。

北京城建中地投资有限公司投资已全额确认损失，金额 750,000.00 元。

注释12. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
锦州银行股份有限公司	162,500,000.00	162,575,868.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	325,630,200.00	325,630,200.00
华能资本服务有限公司	1,050,404,411.76	1,050,000,000.00
合计	1,538,534,611.76	1,538,206,068.00

注释13. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 期初余额	9,953,699,577.15			9,953,699,577.15
二. 本期变动				
1. 外购增加	9,411,818.82			9,411,818.82
2. 存货\固定资产\在建工程转入	-62,777,887.14			-62,777,887.14



项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3. 非同一控制下企业合并				
4. 股东投入增加				
5. 外币报表折算差额				
6. 其他原因增加				
7. 处置减少				
8. 处置子公司				
9. 划分为持有待售的资产				
10. 其他原因减少				
11. 公允价值变动	-130,008,878.95			-130,008,878.95
三. 期末余额	9,770,324,629.88			9,770,324,629.88

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城奥大厦	5,406,832,783.82	尚在办理中
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	121,941,464.71	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	69,329,897.44	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	32,393,350.84	尚在办理中
海南红塘湾 E01 商业	43,283,556.44	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	10,338,005.27	尚在办理中
合计	5,684,119,058.52	

注释14. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	518,329,537.96	548,554,108.87
固定资产清理		
合计	518,329,537.96	548,554,108.87

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	675,366,260.45	22,731,016.91	50,311,316.25	748,408,593.61
2. 本期增加金额	-11,100.00	382,277.88	1,643,354.01	2,014,531.89
重分类				
购置	-11,100.00	382,277.88	1,643,354.01	2,014,531.89



项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
在建工程转入				
非同一控制下企业合并				
股东投入				
投资性房地产转入				
其他增加				
3. 本期减少金额	5,261,904.12	1,696,747.00	1,948,727.63	8,907,378.75
处置或报废		1,696,747.00	1,948,727.63	3,645,474.63
融资租出				
转入投资性房地产	5,261,904.12			5,261,904.12
处置子公司				
其他减少				
4. 期末余额	670,093,256.33	21,416,547.79	50,005,942.63	741,515,746.75
二. 累计折旧				
1. 期初余额	139,498,965.85	19,507,691.64	40,847,827.25	199,854,484.74
2. 本期增加金额	23,734,155.71	1,114,701.07	3,138,675.32	27,987,532.10
重分类				
本期计提	23,734,155.71	1,114,701.07	3,138,675.32	27,987,532.10
非同一控制下企业合并				
其他增加				
3. 本期减少金额	1,233,132.96	1,569,749.26	1,852,925.83	4,655,808.05
处置或报废		1,569,749.26	1,852,925.83	3,422,675.09
融资租出				
转入投资性房地产	1,233,132.96			1,233,132.96
处置子公司				
其他减少				
4. 期末余额	161,999,988.60	19,052,643.45	42,133,576.74	223,186,208.79
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
重分类				
本期计提				
非同一控制下企业合并				
其他增加				
3. 本期减少金额				
处置或报废				



项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
融资租出				
转入投资性房地产				
处置子公司				
其他减少				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	508,093,267.73	2,363,904.34	7,872,365.89	518,329,537.96
2. 期初账面价值	535,867,294.60	3,223,325.27	9,463,489.00	548,554,108.87

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	275,093,150.69	尚在办理中
成都熙城办公楼	19,809,198.04	尚在办理中
合计	294,902,348.73	

注释15. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	旅游设施	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	78,820,994.76	92,222,590.53	5,101,767.78	176,145,353.07
2. 本期增加金额	13,886,019.70			13,886,019.70
重分类				
租赁	13,886,019.70			13,886,019.70
非同一控制下企业合并				
股东投入				
外币报表折算差额				
其他增加				
3. 本期减少金额	15,044,421.25			15,044,421.25
租赁到期	8,292,913.68			8,292,913.68
处置子公司				
合同变更	6,751,507.57			6,751,507.57
其他减少				
4. 期末余额	77,662,593.21	92,222,590.53	5,101,767.78	174,986,951.52
二. 累计折旧				
1. 期初余额	26,762,996.23	25,505,557.03	2,298,922.76	54,567,476.02
2. 本期增加金额	28,407,781.14	5,396,353.76	2,046,961.64	35,851,096.54
重分类				
本期计提	28,407,781.14	5,396,353.76	2,046,961.64	35,851,096.54



项目	房屋及建筑物	旅游设施	其他	合计
非同一控制下企业合并				
外币报表折算差额				
其他增加				
3. 本期减少金额	14,091,229.14			14,091,229.14
租赁到期	8,292,913.68			8,292,913.68
处置子公司				
合同变更	5,798,315.46			5,798,315.46
其他减少				
4. 期末余额	41,079,548.23	30,901,910.79	4,345,884.40	76,327,343.42
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
重分类				
本期计提				
非同一控制下企业合并				
其他增加				
3. 本期减少金额				
租赁到期				
处置子公司				
其他减少				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	36,583,044.98	61,320,679.74	755,883.38	98,659,608.10
2. 期初账面价值	52,057,998.53	66,717,033.50	2,802,845.02	121,577,877.05

注释16. 开发支出

本公司开发支出情况详见附注六、研发支出。

注释17. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
旅游设施费	93,806,384.46	-841,928.98	16,075,931.40		76,888,524.08
销售配套费	2,666,666.66		2,666,666.66		
售楼处样板间装修	14,361,706.78	18,661,747.05	13,333,790.88		19,689,662.95
办公室装修费	7,170,842.67	85,935.51	3,699,957.06		3,556,821.12
租赁代理服务费	11,438,502.66	2,528,850.91	5,577,738.00		8,389,615.57
合计	129,444,103.23	20,434,604.49	41,354,084.00		108,524,623.72



注释18. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,960,244,779.21	740,061,194.80	1,569,435,928.39	392,358,982.11
信用减值准备	158,795,931.98	39,698,983.03	156,417,300.61	39,104,325.17
可抵扣亏损	1,261,014,171.29	315,253,542.85	2,093,706,257.99	523,426,564.51
预提土地增值税	2,206,565,152.98	551,641,288.25	2,640,865,574.88	660,216,393.73
预售房款	5,900,044,039.63	1,475,011,009.94	4,349,096,386.58	1,087,274,096.65
预提开发成本	410,743,351.71	102,685,837.93	574,202,953.48	143,550,738.37
投资性房地产公允价值变动	13,269,981.61	3,317,495.40	11,449,192.79	2,862,298.20
内部销售利润	812,343,274.74	203,085,818.69	1,533,023,028.69	383,255,757.18
预提费用	16,967,875.80	4,241,968.95	7,998,619.39	1,999,654.85
交易性金融资产公允价值变动	97,500,000.00	24,375,000.00	97,424,132.00	24,356,033.00
其他	26,188,564.79	6,547,141.20	63,222,105.44	15,805,526.36
合计	13,863,677,123.74	3,465,919,281.04	13,096,841,480.24	3,274,210,370.13

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	2,843,208,838.49	710,802,209.63	2,359,633,557.14	589,908,389.29
投资性房地产公允价值变动	2,358,196,421.35	589,549,105.36	2,449,268,533.96	612,317,133.49
收购子公司公允价值	1,173,315,785.48	293,328,946.37	1,180,213,976.75	295,053,494.19
预缴土地增值税	219,557,527.35	54,889,381.84	217,102,742.47	54,275,685.62
合同取得成本	116,668,256.25	29,167,064.09	78,763,380.34	19,690,845.09
投资性房地产折旧差额	138,999,829.66	34,749,957.42	138,025,487.26	34,506,371.82
房地产成本结转调整	672,967,460.12	168,241,865.04	696,705,791.81	174,176,447.95
长期股权投资折价差额	21,001,647.96	5,250,411.99	21,001,647.96	5,250,411.99
其他	102,327,238.05	25,581,809.52	49,650,345.81	12,412,586.46
合计	7,646,243,004.71	1,911,560,751.26	7,190,365,463.50	1,797,591,365.90

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,270,265,447.20	1,350,556,695.07
可抵扣亏损	3,573,963,419.64	1,774,824,309.24
合计	5,844,228,866.84	3,125,381,004.31



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	期末余额	期初余额	备注
2024 年		332,473,394.68	
2025 年	369,753,373.13	439,866,045.81	
2026 年	581,624,036.40	241,237,216.67	
2027 年	444,978,559.69	293,372,427.63	
2028 年	1,287,158,726.55	467,875,224.45	
2029 年	890,448,723.87		
合计	3,573,963,419.64	1,774,824,309.24	

注释19. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	6,780,292.28	247,785,969.66
合计	6,780,292.28	247,785,969.66

注释20. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,649,508,088.00	7,445,962,660.14
应付土地拆迁款	433,200,451.34	598,550,444.27
应付销售佣金	94,834,707.82	128,361,309.21
预提土地增值税	4,277,731,950.59	4,316,301,533.55
其他	37,675,645.72	35,028,364.61
合计	11,492,950,843.47	12,524,204,311.78

账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
预提土地增值税	3,756,797,036.58	尚未进行土地增值税清算
北京城建亚泰建设集团有限公司	293,312,750.02	尚未结算
北京城建北方集团有限公司	176,033,810.21	尚未结算
北京城建十六建筑工程有限责任公司	128,024,930.29	尚未结算
北京城建二建设工程有限公司	121,888,831.45	尚未结算
合计	4,476,057,358.55	



注释21. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
房屋租金	52,089,387.07	45,635,129.01
其他		774,952.25
合计	52,089,387.07	46,410,081.26

注释22. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
房款及土地一级开发款	30,612,862,403.71	36,312,687,092.49
其他	4,650,101.03	4,683,560.31
合计	30,617,512,504.74	36,317,370,652.80

2. 账龄超过一年的重要合同负债

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
北京天昊创景投资管理公司	366,972,477.20	尚未交付房屋
成都红星美凯龙全球家居有限公司	189,460,195.91	尚未交付房屋
北京市海淀区人民政府房屋征收办公室	60,511,785.71	尚未交付房屋
北京市怀柔区龙山街道下元村经济合作社	47,266,055.04	尚未交付房屋
中泓天成(北京)科技发展有限公司	36,804,016.51	尚未交付房屋
合计	701,014,530.37	

3. 合同负债账面价值在本期内发生的重大变动

项目	变动金额	变动原因
房款及土地一级开发款	-5,699,824,688.78	结转收入所致

4. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00
动感花园项目	22,747,668.15	2,639,246.97	已竣工	42.40
富海中心项目	30,000.00	30,000.00	已竣工	100.00
北苑家园项目	13,149,838.16	11,765,904.82	已竣工	100.00
筑华年项目	7,513,843.89	23,055,516.70	已竣工	100.00
世华龙樾项目	141,131,642.73	144,752,335.14	已竣工	90.65
海梓府项目	9,702,978.15	32,661,801.95	已竣工	99.45
北京密码项目	37,343,016.65	43,061,369.94	已竣工	49.32



项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
龙樾天元项目	734,450,932.62	2,411,462,535.49	2025 年	73.33
青岛龙樾湾项目	1,443,523.77	4,085,000.36	已竣工	88.80
国誉朝华项目	1,303,602,113.42	426,183,930.55	2025 年	39.41
樾郡项目	2,596,524.05	8,909,488.11	已竣工	95.20
樾府项目	14,712,195.41	25,374,847.62	已竣工	73.37
府前龙樾项目	73,432,684.41	144,357,645.18	已竣工	57.76
青岛国誉府项目	176,408,448.17	60,533,708.62	2025 年	53.16
北七家项目	9,686,863.67	9,686,863.67	已竣工	99.97
世华泊郡项目	60,000.00	60,000.00	已竣工	99.68
望京国誉府项目	712,419,555.21		2026 年	17.47
南京浦口项目	541,284.29	541,284.29	已竣工	64.68
管庄项目	35,158,534.87	44,332,846.79	已竣工	54.85
城茂未来项目	150,385,020.07	194,042,977.45	2025 年	80.04
顺义北小营项目	285,405,222.63	560,907,406.18	已竣工	66.06
龙樾湾（成都）项目	1,644,826.13	689,699.63	已竣工	81.13
成都熙城项目	295,714,411.60	215,584,848.02	已竣工	81.50
平谷项目	3,488,038.10	19,651,681.94	已竣工	95.05
东坝项目	21,731,497.14	146,327,407.60	已竣工	94.97
南湖一号项目	993,580.96	9,523.81	已竣工	99.92
澜湖庭院项目	29,667,897.24	38,511,244.02	已竣工	22.30
红塘湾项目	14,212,375.53	117,329,391.70	已竣工	80.85
宽院国誉府项目	146,788.99	4,893,511.02	已竣工	99.65
瀛海项目	4,637,471.35	4,637,471.35	已竣工	66.56
望坛项目	15,409,940,044.29	19,686,736,000.95	2025 年	71.32
广悦居项目	5,824,234.52	5,973,918.33	已竣工	96.84
重庆熙城项目	3,248,000.00	3,349,845.00	已竣工	76.80
龙樾湾（重庆）项目	6,942,057.72	7,988,248.20	2025 年	87.35
龙樾生态城项目	5,089,011.00	325,730,118.22	2025 年	76.24
上河湾项目	17,364,176.33	24,164,896.32	已竣工	96.94
门头沟永定镇项目	15,016,216.54	120,660,742.63	已竣工	98.19
仁和镇平各庄项目（二级开发）	78,466,087.02	128,341,504.02	已竣工	79.56
奥体文化园项目		735,795,608.11	已竣工	100.00
天成家园项目	418,744.46	481,464.30	已竣工	99.79
龙樾合玺项目	153,606,722.27	2,050,329,419.79	已竣工	77.96
国誉燕园项目	2,689,904,268.88	1,749,503,998.15	2025 年	70.87
东黄山国际小镇项目	47,080,662.71	20,003,275.24	2025 年	23.99



项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
文源府项目	5,011,970,787.51	4,072,483,732.56	2025 年	87.95
重庆龙樾熙城项目	2,493,391.73	67,859,029.26	2027 年	9.62
成都国誉府项目	17,386,969.40	51,652,847.48	已竣工	78.88
马池口项目		1,549,901,399.31	2027 年	100.00
走马庄项目		58,021,500.00	已竣工	
国誉上城项目	228,779,189.64	50,719,642.94	2025 年	39.24
星誉 BEIJING 项目	2,717,213,101.29	878,836,708.18	2025 年	73.01
怀柔新城 03 街区棚改项目	35,564,959.63	27,973,704.58	2025 年	
星悦时光项目	62,295,001.41		2027 年	11.60
合计	30,612,862,403.71	36,312,687,092.49		

注释23. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	46,123,103.44	452,068,048.72	468,005,928.87	30,185,223.29
离职后福利-设定提存计划	1,011,068.91	58,268,578.60	58,450,138.25	829,509.26
辞退福利		1,825,751.79	1,825,751.79	
一年内到期的其他福利				
合计	47,134,172.35	512,162,379.11	528,281,818.91	31,014,732.55

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	38,906,725.71	367,532,234.60	383,016,061.39	23,422,898.92
职工福利费		19,862,705.89	19,862,705.89	
社会保险费	609,585.78	25,970,768.34	25,888,583.01	691,771.11
其中：医疗保险费	337,244.92	25,061,535.58	25,036,852.37	361,928.13
工伤保险费	15,088.77	878,538.55	878,401.41	15,225.91
生育保险费	257,252.09	30,694.21	-26,670.77	314,617.07
住房公积金	33,171.00	29,979,280.46	29,931,228.46	81,223.00
工会经费和职工教育经费	6,573,620.95	8,723,059.43	9,307,350.12	5,989,330.26
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬				
合计	46,123,103.44	452,068,048.72	468,005,928.87	30,185,223.29



3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	166,238.32	41,112,436.81	41,084,489.53	194,185.60
失业保险费	579,433.30	1,303,915.48	1,302,614.69	580,734.09
企业年金缴费	265,397.29	15,852,226.31	16,063,034.03	54,589.57
合计	1,011,068.91	58,268,578.60	58,450,138.25	829,509.26

注释24. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	154,157,253.66	227,248,548.88
企业所得税	286,988,053.97	253,160,870.37
个人所得税	1,347,196.11	1,522,889.46
城市维护建设税	2,609,656.58	5,672,420.52
房产税	4,045,527.37	1,788,290.29
土地使用税	3,645,901.94	3,047,352.12
土地增值税	67,434,901.29	223,247,705.30
教育费附加	1,570,973.09	2,622,336.38
地方教育费附加	1,047,315.40	1,705,338.50
印花税	1,094,725.23	1,346,591.16
其他	2,212,787.65	1,776,511.20
合计	526,154,292.29	723,138,854.18

注释25. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	31,170,452.04	41,670,452.04
其他应付款	9,779,313,069.37	10,505,053,462.30
合计	9,810,483,521.41	10,546,723,914.34

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(一) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
个人股股东	19,200.00	19,200.00	尚未结算
北京怀胜城市建设开发有限公司	31,151,252.04	41,651,252.04	尚未结算
合计	31,170,452.04	41,670,452.04	



(二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
质保金	244,707,943.63	118,671,361.09
押金及保证金	235,010,901.57	261,251,651.82
代收款	91,837,534.80	125,512,786.44
往来款	8,507,422,315.04	8,187,666,835.15
预提费用	12,166,866.85	10,784,833.76
定金	632,711,477.18	1,746,282,011.65
其他	55,456,030.30	54,883,982.39
合计	9,779,313,069.37	10,505,053,462.30

2. 账龄超过一年或逾期的的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,281,017,638.06	往来借款未到期
招商局地产（北京）有限公司	815,916,583.12	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	578,905,844.44	往来借款未到期
北京市朝阳区财政局	531,481,500.00	尚未结算
北京城市开发集团有限责任公司	394,480,258.34	往来借款未到期
合计	3,601,801,823.96	

注释26. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,058,397,288.70	4,604,067,384.56
其中：质押借款		
抵押借款	4,794,397,288.70	3,040,000,000.00
保证借款	264,000,000.00	1,564,067,384.56
信用借款		
一年内到期的应付债券		1,499,100,789.18
一年内到期的租赁负债	50,917,605.31	56,832,284.07
一年内到期的其他非流动负债	1,770,000,000.00	2,200,000,000.00
未到期应付利息	380,604,787.74	328,028,204.24
合计	7,259,919,681.75	8,688,028,662.05

一年内到期的非流动负债说明：

本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京亚运村支行（牵头行）、中国工商银行股份有限公司北京东城支行（联合牵头行）、北京银行



股份有限公司建国支行、中国银行股份有限公司北京崇文支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行等签订了编号为“11239920161223001”的银团贷款合同，借款金额 33,600,000,000.00 元，与各放款行签订了编号为“11239920210406001”的抵押合同，抵押物为“北京市东城区安乐林路 6 地块、13 地块部分土地使用权及在建工程”，借款期限 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 20 日，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 3,000,000,000.00 元。

本公司之子公司北京首城置业有限公司，与创兴银行有限公司北京分行(牵头行)、创兴银行有限公司上海虹桥支行签订了编号为“2024 年北分固团贷字第 001 号”的贷款合同，借款金额为 220,000,000.00 元，借款期限为 2024 年 4 月 12 日至 2026 年 4 月 11 日，并签订了编号为“2024 年北分抵字第 001 号”的抵押合同，抵押物为“首城珑玺别墅”，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 19,990,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行签订“2024 年（东城）字 02536 号”贷款合同，贷款金额 550,000,000.00 元，借款期限 2024 年 11 月 14 日至 2039 年 11 月 14 日，借款利率为 2.85%，同时签订“2024 年东城（抵）字 0085 号”抵押合同，抵押物为西城区骡马市大街 8 号楼泰和国际大厦，产权证号为 X 京房权证西字第 083811 号。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额 10,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴胜置业有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行(牵头行)、北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行、北京银行股份有限公司金运支行、中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订了编号为“2020 东城银团 002 号”的银团贷款合同，借款金额 2,200,000,000.00 元，签订了编号为“2020 年东城（抵）字 0004 号”的抵押合同，抵押金额为 347,110 万元，抵押物为“不动产权证号为京（2019）怀不动产权第 0004152 号、京（2019）怀不动产权第 0004153 号、京（2019）怀不动产权第 0004154 号、京（2019）怀不动产权第 0004155 号、京（2020）怀不动产权第 0000440 号、京（2020）怀不动产权第 0000441 号地块”，首笔提款有效期至 2020 年 8 月 26 日，借款期限为首笔提款日起算 5 年，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 579,407,288.70 元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司与中国光大银行股份有限公司北京金融街支行签订“BJ 金融街 DBDK2020001”的固定资产暨项目融资借款合同，借款金额 3,000,000,000.00 元，借款期限 2020 年 3 月 7 日至 2025 年 3 月 26 日，签订“BJ 金融街 DBDY2020001”抵押合同，抵押物为“北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 R2 二类居住用地土地使用权及在建工程”。截止 2024 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额 1,185,000,000.00 元。



本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国工商银行股份有限公司青岛李沧第二支行（牵头行）、中国银行股份有限公司青岛李沧支行（联合牵头行）签订编号为“0380300013-2023 年(李沧二银团)字 002 号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款金额 700,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 03 月 24 日至 2026 年 03 月 31 日。并签订编号为“0380300013-2023 年沧二银团(保)字 002 号保证合同”由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 264,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与华泰资产管理有限公司签订“华泰-东黄山国际小镇不动产债权投资计划投资合同”，融资金额 1,500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 4 月 26 日至 2025 年 5 月 19 日，并签订了“华泰-东黄山国际小镇不动产债权投资计划保证担保合同”，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期非流动负债余额为 1,500,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与华安财保资产管理有限责任公司签订“华安-城建股份黄山项目债权投资计划投资合同”，融资金额 270,000,000.00 元，借款期限 2022 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 09 日，并签订了“华安-城建股份黄山项目债权投资计划担保合同”，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期非流动负债余额为 270,000,000.00 元。

注释27. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	2,631,561,030.37	3,038,552,509.78

注释28. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	4,522,530,000.00	8,755,928,917.61
保证借款	2,031,780,000.00	7,515,235,897.65
信用借款		
未到期应付利息		
合计	6,554,310,000.00	16,271,164,815.26

长期借款说明：

本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京亚运村支行（牵头行）、中国工商银行股份有限公司北京东城支行（联合牵头行）、北京银行



股份有限公司建国支行、中国银行股份有限公司北京崇文支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行等签订了编号为“11239920161223001”的银团贷款合同，借款金额 33,600,000,000.00 元，与各放款行签订了编号为“11239920210406001”的抵押合同，抵押物为“北京市东城区安乐林路 6 地块、13 地块部分土地使用权及在建工程”，借款期限 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 20 日，截至报告期末，长期借款余额为 2,000,000,000.00 元。

本公司之子公司北京首城置业有限公司，与创兴银行有限公司北京分行(牵头行)、创兴银行有限公司上海虹桥支行签订了编号为“2024 年北分固团贷字第 001 号”的贷款合同，借款金额为 220,000,000.00 元，借款期限为 2024 年 4 月 12 日至 2026 年 4 月 11 日，并签订了编号为“2024 年北分抵字第 001 号”的抵押合同，抵押物为“首城珑玺别墅”，截至报告期末，长期借款余额为 146,340,000.00 元。

本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国工商银行股份有限公司青岛李沧第二支行（牵头行）、中国银行股份有限公司青岛李沧支行（联合牵头行）签订编号为“0380300013-2023 年(李沧二银团)字 002 号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款金额 700,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 03 月 24 日至 2026 年 03 月 31 日。并签订编号为“0380300013-2023 年沧二银团(保)字 002 号保证合同”由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，长期借款余额为 226,280,000.00 元。

本公司之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与中国农业银行股份有限公司黄山昱城支行签订了编号为“农银黄系统内联合 2024001 号”的固定资产贷款合同，借款金额为 400,000,000.00 元，与放款行签订了编号为“黄昱房开 202401 号”、“黄昱房开 202402 号”、“黄昱房开 202403 号”的抵押合同，抵押物为“土地使用权(权证号:皖(2019)黄山区不动产权第 0009213 号、皖(2020)黄山区不动产权第 0006592 号、皖(2020)黄山区不动产权第 0006590 号、皖(2020)黄山区不动产权第 0006591 号、皖(2023)黄山区不动产权第 0005121 号)及本项目在建工程”，借款期限为 2024 年 6 月 28 日至 2028 年 6 月 17 日，截至报告期末，长期借款余额为 260,000,000.00 元。

本公司之孙公司黄山京顺投资发展有限公司，与中国农业银行股份有限公司黄山昱城支行签订了编号为“34010420240000031”的借款合同，借款金额为 208,000,000.00 元，并签订了编号为“34100120240000543”的保证合同，由黄山首联投资发展有限公司提供连带保证担保责任，借款期限为 2024 年 1 月 17 日至 2040 年 1 月 9 日，截至报告期末，长期借款余额为 189,000,000.00 元。



本公司之子公司北京城建兴荣房地产开发有限公司,与中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行签订“0020000077-2022 年(怀柔)字 00606 号”贷款合同,贷款金额 3,000,000,000.00 元,借款期限 2022 年 12 月 27 日至 2027 年 12 月 26 日,借款利率为 2.15%,同时签订“0020000077-2022 年怀柔(抵)字 0079 号”抵押合同,抵押物为昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目 A-07 地块 R2 二类居住用地,产权证号为京(2022)昌不动产权第 0033993 号。截至报告期末,长期借款余额为 820,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建(海南)地产有限公司,与平安银行股份有限公司海口分行签订“平银海分(固贷)字 20231220 第 001 号”贷款合同,贷款金额 300,000,000.00 元,借款期限 2023 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 19 日,同时签订“平银海分(抵)字 20231220 第 001 号”抵押合同,并由北京城建投资发展股份有限公司提供担保,抵押物为三亚红塘湾旅游度假区 C-05 地块项目 77,440.67 平方米住宅,产权证号为琼(2023)三亚市不动产权第 0021930-0021931 号、第 0021933-0021942 号、第 0021445-0021446 号、第 0021448-0021451 号、第 0021453-0021454 号。截至报告期末,长期借款余额为 291,790,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司,与中国工商银行股份有限公司北京东城支行签订“2024 年(东城)字 02536 号”贷款合同,贷款金额 550,000,000.00 元,借款期限 2024 年 11 月 14 日至 2039 年 11 月 14 日,借款利率为 2.85%,同时签订“2024 年东城(抵)字 0085 号”抵押合同,抵押物为西城区骡马市大街 8 号楼泰和国际大厦,产权证号为 X 京房权证西字第 083811 号。截至报告期末,长期借款余额为 314,400,000.00 元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司,与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订“编号为 YYB2510220240001 的固定资产借款合同,贷款金额 500,000,000.00 元,借款期限 2024 年 5 月 11 日至 2027 年 5 月 11 日,借款利率为 2.44%,同时签订“编号为 YYB2510220240001-11 号”的保证合同,由北京城建投资发展股份有限公司提供保证。截至报告期末,长期借款余额为 475,000,000.00 元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司,与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订“编号为 YYB2510220240028 的固定资产借款合同,贷款金额 200,000,000.00 元,借款期限 2024 年 6 月 27 日至 2027 年 6 月 27 日,借款利率为 2.44%,同时签订“编号为 YYB2510220240001-11 号”的保证合同,由北京城建投资发展股份有限公司提供保证。截至报告期末,长期借款余额为 190,000,000.00 元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司,与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订“编号为 YYB2510220240065 的固定资产借款合同,贷款金额 150,000,000.00 元,借款期



限 2024 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 30 日，借款利率为 2.44%，同时签订“编号为 YYB2510220240065-11 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供保证。截至报告期末，长期借款余额为 148,500,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司北京首都机场支行、广发银行股份有限公司北京万柳支行、北京农村商业银行股份有限公司顺义支行于 2023 年 3 月 30 日签署编号为“2023007RG001”固定资产银团贷款合同，借款金额为 2,200,000,000.00 元，借款利率为 2.50%，借款期限自 2023 年 4 月 7 日至 2028 年 4 月 6 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 803,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建南山置业有限公司与中国银行股份有限公司北京首都机场支行签订编号为“2024007RG008”的《固定资产借款合同》，借款金额为 1,100,000,000.00 元，借款利率为浮动利率，以实际日款日（若分笔提款，按第一个提款日）为起算日，每 3 个月为一个浮动周期，重新定价一次。借款期限自 2024 年 12 月 19 日至 2027 年 12 月 19 日，签订“2024007RGD008”的抵押合同，抵押物为”北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15 地块 R2 二类居住用地和 S00-0702-26 地块 R2 二类居住用地”，截至报告期末，长期借款余额 690,000,000.00 元。

注释29. 应付债券

1. 应付债券类别

项目	期末余额	期初余额
优先股		
永续债		
可转换公司债券		
其他应付债券	22,743,342,542.32	14,139,656,706.76
减：一年内到期的应付债券		1,499,100,789.18
合计	22,743,342,542.32	12,640,555,917.58

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 城建 01	100.00	3.25	2022 年 6 月 27 日	5 年	2,500,000,000.00	2,496,098,619.01
22 城建 02	100.00	3.22	2022 年 7 月 14 日	5 年	2,300,000,000.00	2,296,366,832.01
23 京城 01	100.00	3.40	2023 年 6 月 26 日	5 年	1,000,000,000.00	998,090,466.56
23 京城 02	100.00	3.40	2023 年 7 月 25 日	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 京城 04	100.00	3.37	2023 年 12 月 20 日	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00



债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 京城投 MTN001 (品种二)	100.00	4.00	2021 年 4 月 26 日	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
21 京城投 MTN002	100.00	3.65	2021 年 8 月 13 日	5 年	1,120,000,000.00	1,120,000,000.00
21 京城投 MTN003	100.00	3.93	2021 年 11 月 17 日	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 京城投 MTN004	100.00	3.88	2021 年 11 月 23 日	5 年	730,000,000.00	730,000,000.00
24 京城投 MTN001	100.00	3.08	2024 年 1 月 24 日	5 年	1,500,000,000.00	
24 京城投 MTN002	100.00	3.02	2024 年 2 月 5 日	5 年	1,500,000,000.00	
24 京城投 MTN003	100.00	2.68	2024 年 4 月 11 日	5 年	1,000,000,000.00	
24 京城投 MTN004A	100.00	2.21	2024 年 7 月 26 日	5 年	500,000,000.00	
24 京城投 MTN004B	100.00	2.34	2024 年 7 月 26 日	5 年	500,000,000.00	
24 京城投 MTN005	100.00	2.55	2024 年 8 月 28 日	5 年	1,000,000,000.00	
24 京城投 MTN006	100.00	2.40	2024 年 9 月 13 日	5 年	500,000,000.00	
24 京城投 MTN007	100.00	2.38	2024 年 11 月 27 日	5 年	1,200,000,000.00	
24 京城投 MTN008	100.00	2.24	2024 年 12 月 10 日	3 年	2,000,000,000.00	
24 北城 01	100.00	2.23	2024 年 9 月 6 日	2 年	400,000,000.00	
合计					22,750,000,000.00	12,640,555,917.58

续：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还或转入一年内到期的非流动负债	期末余额	是否违约
22 城建 01			-1,065,900.71		2,497,164,519.72	否
22 城建 02			-979,334.52		2,297,346,166.53	否
23 京城 01			-741,389.51		998,831,856.07	否
23 京城 02					1,500,000,000.00	否
23 京城 04					2,000,000,000.00	否
21 京城投 MTN001 (品种二)					500,000,000.00	否
21 京城投 MTN002					1,120,000,000.00	否
21 京城投 MTN003					1,000,000,000.00	否
21 京城投 MTN004					730,000,000.00	否
24 京城投 MTN001	1,500,000,000.00				1,500,000,000.00	否
24 京城投 MTN002	1,500,000,000.00				1,500,000,000.00	否
24 京城投 MTN003	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	否
24 京城投 MTN004A	500,000,000.00				500,000,000.00	否
24 京城投 MTN004B	500,000,000.00				500,000,000.00	否
24 京城投 MTN005	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	否
24 京城投 MTN006	500,000,000.00				500,000,000.00	否



债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还或转 入一年内到期的 非流动负债	期末余额	是否 违约
24 京城投 MTN007	1,200,000,000.00				1,200,000,000.00	否
24 京城投 MTN008	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	否
24 北城 01	400,000,000.00				400,000,000.00	否
合计	10,100,000,000.00		-2,786,624.74		22,743,342,542.32	

注释30. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	56,981,801.03	62,649,042.36
1-2 年	22,471,014.35	19,470,148.04
2-3 年	11,889,860.26	18,567,544.39
3-4 年	7,180,031.25	11,573,613.81
4-5 年	7,539,032.81	7,180,031.25
5 年以上	64,141,205.03	71,680,237.84
租赁付款额总额小计	170,202,944.73	191,120,617.69
减：未确认融资费用	30,975,939.51	36,363,953.75
租赁付款额现值小计	139,227,005.22	154,756,663.94
减：一年内到期的租赁负债	50,917,605.31	56,832,284.07
合计	88,309,399.91	97,924,379.87

本期确认租赁负债利息费用 5,997,777.82 元。

注释31. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
违约金	1,607,767.79	1,691,705.79	延期办理房产证
未决诉讼	2,623,522.50		赔付违约金
合计	4,231,290.29	1,691,705.79	

预计负债说明：

本公司子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司因延期办理房产证应赔付购房人违约金 160.78 万元。

本公司孙公司北京云蒙山旅游景区管理有限公司因诉讼应赔付违约金 262.35 万元。

注释32. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助					详见表 1
与收益相关政府补助	94,059,383.25	3,000,000.00	18,270,180.49	78,789,202.76	详见表 1
合计	94,059,383.25	3,000,000.00	18,270,180.49	78,789,202.76	



与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	加：其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
望坛 110 千伏输变电工程	18,230,282.97			3,949,326.39			14,280,956.58	与收益相关
琉璃井地区道路项目	61,489,711.28			13,320,854.10			48,168,857.18	与收益相关
成都国誉府公租房建设补贴	13,339,389.00						13,339,389.00	与收益相关
马池口项目土地一级开发补贴	1,000,000.00			1,000,000.00				与收益相关
黄山国际会展中心项目建设专用款项		3,000,000.00					3,000,000.00	与收益相关
合计	94,059,383.25	3,000,000.00		18,270,180.49			78,789,202.76	

注：

(1) 本公司子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司作为望坛棚户区改造的实施主体，同时负责组织开展变电站主体土建工程建设，建成后无偿移交给国网北京市电力公司，由北京市东城区发展和改革委员会补助 2,188 万元。

(2) 本公司子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司作为望坛棚户区改造的实施主体，同时负责琉璃井地区三条道路建设，由北京市东城区发展和改革委员会补助 7,380 万元。

(3) 本公司子公司成都锐革新业房地产开发有限公司负责成都国誉府项目保障性租赁住房的建设，由成都市金牛区住房和城乡建设局补助 1,333.94 万元。

(4) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司负责马池口土地一级开发项目，由北京市昌平区政府补助 100.00 万元。

(5) 本公司之子公司黄山首联投资发展有限公司负责黄山国际会展中心项目建设，由黄山市黄山区发展和改革委员会补助 300.00 万元。

注释33. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
长期债权融资	4,000,000,000.00	8,770,000,000.00

其他非流动负债说明：

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 1 月 17 日至 2027 年 1 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000.00 元。



本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 3 月 7 日至 2027 年 3 月 6 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,500,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 400,000,000.00 元，借款期限 2022 年 3 月 17 日至 2027 年 3 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 400,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 6 月 20 日至 2027 年 6 月 20 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 7 月 27 日至 2027 年 7 月 27 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 600,000,000.00 元，借款期限 2022 年 8 月 11 日至 2027 年 8 月 11 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 600,000,000.00 元。

注释34. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,256,537,600.00				-180,794,093.00	-180,794,093.00	2,075,743,507.00

本期减少说明见附注五、注释 37。

注释35. 其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2020 年 12 月 22 日，本公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ14”的新华-城建发展基础设施债权投资计划（一期）投资合同，融资金额 18 亿元，投资期限为无固定投资期限，初始投资期限为 5 年，自投资资金划拨日起 5+3×N 年本公司有权行使到期赎回权，在每一期投资资金满 5 年的期限内，投资收益率为 5.8%/年，如果本公司未行使到期赎回权，投资收益率将重置，且此后每届满 3 年投资收益率均将重置，重置后的投资收益率为 5.8%/年+N×250BPs，但重置后的投资收益率最高不超过 8.8%。融资主体有权选择递延支付投资收益，且递延支付不受次数限制。



2020 年 12 月 22 日,本公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ15”的新华-城建发展基础设施债权投资计划(二期)投资合同,融资金额 15 亿元,投资期限为无固定投资期限,初始投资期限为 5 年,自投资资金划拨日起 5+3×N 年本公司有权行使到期赎回权,在每一期投资资金满 5 年的期限内,投资收益率为 5.8%/年,如果本公司未行使到期赎回权,投资收益率将重置,且此后每届满 3 年投资收益率均将重置,重置后的投资收益率为 5.8%/年+N×250BPs,但重置后的投资收益率最高不超过 8.8%。融资主体有权选择递延支付投资收益,且递延支付不受次数限制。

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
新华-城建发展基础设施债权投资计划(一期)	1,800,000,000.00			1,800,000,000.00
新华-城建发展基础设施债权投资计划(二期)	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
合计	3,300,000,000.00			3,300,000,000.00

3. 划分为权益工具的依据

其他权益工具为永续债务融资工具,在未发生强制付息条款时,本金和利息可以递延,并不受递延次数的限制,强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本;清偿顺序劣后于本公司普通债券和其他债务;利率跳升总幅度较小且封顶利率未超过同期同行业同类型工具平均的利率水平。

注释36. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	3,117,729,358.37		821,240,149.97	2,296,489,208.40
其他资本公积	121,751,139.55			121,751,139.55
合计	3,239,480,497.92		821,240,149.97	2,418,240,347.95

本期减少说明见附注五、注释 37。

注释37. 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减少注册资本回购				
实行股权激励回购				
限制性股份支付				
维护公司价值	1,002,034,242.97		1,002,034,242.97	
合计	1,002,034,242.97		1,002,034,242.97	



库存股情况说明：

1、2020 年 8 月 28 日，本公司召开第七届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》。

截止 2020 年 11 月 13 日，本公司完成回购，已实际回购公司股份 101,843,405 股，占公司总股本的 4.51%，回购最高价格 6.14 元/股，回购最低价格 5.47 元/股，回购均价 5.89 元/股，使用资金总额 599,928,217.90 元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。

2、2021 年 4 月 8 日，本公司召开第七届董事会第五十次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》。

截止 2021 年 7 月 7 日，本公司完成回购，已实际回购公司股份 78,950,688 股，占公司总股本的 3.50%，回购最高价格 5.24 元/股，回购最低价格 4.92 元/股，回购均价 5.09 元/股，使用资金总额 401,956,379.49 元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。

3、根据本公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司变更首次回购股份用途并注销的议案》，决定将全部首次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本公司回购专用账户股份数为 180,794,093 股，其中首次回购的 101,843,405 股于 2024 年 1 月 31 日予以注销。上述注销手续完成后，本公司总股本由 2,256,537,600 股变更为 2,154,694,195 股，注册资本由人民币 2,256,537,600 元变更为人民币 2,154,694,195 元，工商变更登记手续已办理完成。注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积 498,169,423.39 元。

4、根据本公司 2024 年年度股东大会审议通过的《关于公司变更第二次回购股份用途并注销的议案》，决定将全部第二次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本公司回购专用账户股份数为 78,950,688 股，对第二次回购的 78,950,688 股于 2024 年 9 月 11 日予以注销。上述注销手续完成后，本公司总股本由 2,154,694,195 股变更为 2,075,743,507 股，注册资本由人民币 2,154,694,195 元变更为人民币 2,075,743,507 元，工商变更登记手续已办理完成。注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积 323,070,726.58 元。



注释38. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额							期末余额	
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入以摊 余成本计量的 金融资产	减：套期储备 转入相关资产 或负债	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东		减：结转重新 计量设定受益 计划变动额
一、不能重分类进损益 的其他综合收益	-126,159,220.11	-3,985,409.03				-187,500.00	-3,797,909.03			-129,957,129.14
1.重新计量设定受益计划 变动额										
2.权益法下不能转损益的 其他综合收益	-10,852,251.71	-3,235,409.03					-3,235,409.03			-14,087,660.74
3.其他权益工具投资公允 价值变动	-115,306,968.40	-750,000.00				-187,500.00	-562,500.00			-115,869,468.4
4.企业自身信用风险公允 价值变动										
二、将重分类进损益的 其他综合收益	1,294,386,949.26	1,328,732.36				118,376.83	1,036,341.60	174,013.93		1,295,423,290.86
1.权益法下可转损益的其 他综合收益	-120,911.78	855,225.06					855,225.06			734,313.28
2.其他债权投资公允价值 变动										
3.金融资产重分类计入其 他综合收益的金额										
4.其他债权投资信用减值 准备										
5.现金流量套期储备										
6.外币报表折算差额										
7.一揽子处置子公司在丧 失控制权之前产生的处 置收益										
8.其他资产转换为公允价 值模式计量的投资性房 地产	1,294,507,861.04	473,507.30				118,376.83	181,116.54	174,013.93		1,294,688,977.58
其他综合收益合计	1,168,227,729.15	-2,656,676.67				-69,123.17	-2,761,567.43	174,013.93		1,165,466,161.72



注释39. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,685,196,031.14			1,685,196,031.14

注释40. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	12,954,614,718.59	12,838,583,723.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	12,954,614,718.59	12,838,583,723.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-951,044,344.83	558,893,679.33
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	207,574,350.70	207,574,350.70
转为股本的普通股股利		
永续债利息	195,653,333.34	235,288,333.33
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	11,600,342,689.72	12,954,614,718.59

注释41. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09
其他业务	77,843,971.98	64,735,495.30	246,610,169.93	196,474,998.93
合计	25,442,187,511.01	21,414,329,207.33	20,363,033,190.89	16,210,967,237.02

2. 主营业务——按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发（房屋销售）	18,699,264,844.83	15,566,066,196.17	19,347,364,793.69	15,854,000,532.59
房地产开发（土地一级开发）	6,025,414,136.23	5,690,065,715.98	139,387,663.23	85,831,245.22
租赁收入	563,957,843.88	63,103,973.56	562,304,317.02	60,288,819.53



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	48,726,601.89	25,880,483.11	40,386,134.82	10,153,916.97
代建项目收入	26,980,112.20	4,477,343.21	26,980,112.20	4,217,723.78
合计	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09

3. 主营业务——按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	23,752,598,211.19	20,165,628,110.08	15,488,195,811.17	12,273,846,556.31
重庆	453,666,095.88	370,557,039.31	1,303,920,980.46	1,024,602,719.91
成都	219,879,183.29	168,539,001.51	1,775,357,462.99	1,532,248,210.40
天津	35,620,597.25	36,136,936.36	102,350,039.04	124,326,631.75
青岛	60,892,065.50	60,226,114.04	590,000,866.24	489,515,621.94
海南	841,687,385.92	547,957,577.99	801,745,320.68	506,030,720.46
南京		534,096.26	54,852,540.38	63,921,777.32
黄山		14,836.48		
合计	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09

4. 主营业务——按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
筑华年项目	17,865,085.99	16,536,791.43		
顺义平各庄项目	248,135,592.22	253,190,729.85		
世华龙樾项目	14,121,109.36	3,812,845.03	601,139,217.69	479,623,760.75
海梓府项目	23,028,850.47	33,807,563.21	10,224,593.37	7,060,907.14
北京密码项目	1,309,565.42	1,311,775.42	1,299,940.95	540,084.89
青岛龙樾湾项目	5,499,047.53	4,495,770.10	655,238.08	4,437,940.89
樾府项目	20,800,985.48	18,749,991.91	10,886,477.97	7,978,120.79
樾郡项目	5,477,410.09	4,319,139.68	5,774,606.43	5,033,287.61
世华泊郡项目		-80,442.48	39,186,859.04	24,255,609.45
北七家项目				-6,993,781.07
南京浦口项目		534,096.26	54,852,540.38	63,921,777.32
徜徉集项目	-3,651.98	2,324,512.40	3,900,296.20	7,699,412.75
广悦居项目	149,683.81		25,251,851.44	15,553,184.97
首城国际中心项目		-3,353,542.00		-134,895.83
汇景湾项目	74,317,866.70	55,529,498.31	87,087,650.58	54,004,677.67



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
东坝项目	293,151,667.74	263,986,509.01	578,627,409.70	499,050,090.76
南湖一号项目		34,774.00	18,006,739.99	12,822,449.49
重庆熙城项目	1,845.00		425,177.49	376,813.99
龙樾湾（重庆）项目	7,112,271.43	11,588,092.80	6,583,722.95	2,212,016.63
龙樾生态城项目	358,438,713.88	277,909,915.10	1,294,813,800.15	1,022,013,889.29
龙樾湾（成都）项目	8,638,643.01	8,691,420.11	13,550,008.16	17,643,043.27
成都熙城项目	76,061,633.13	68,849,134.27	119,449,789.07	96,076,801.79
门头沟永定镇项目	65,589,270.18	33,270,906.33	73,703,445.88	51,120,424.89
上河湾项目	14,675,621.51	7,621,465.15	9,365,892.39	3,181,860.60
天成家园项目	-682,678.02	-52,790,955.58	-1,472,019.04	-1,513,493.16
仁和镇平各庄项目	380,189,203.18	124,968,114.66	877,960,767.52	683,672,593.27
临河棚改项目	167,347,355.42	137,614,678.90		
红塘湾项目	840,882,708.24	547,957,577.99	801,059,310.42	506,030,720.46
瀛海项目	10,385,293.58	8,449,952.04	18,105,010.10	19,237,986.90
怀柔新城棚改项目	6,427,614.68	4,348,347.54	65,149,918.51	57,433,330.86
马池口项目	2,448,207,631.06	2,185,436,360.39		131,157.76
宽院国誉府项目	9,923,833.94	-4,126,664.77	46,975,859.97	38,808,411.93
动感花园项目	192,284,009.64	95,171,687.09	511,291,175.42	322,458,670.95
管庄项目	2,405,403.68	2,416,656.02	54,930,633.99	45,188,967.74
平谷桃源香谷项目			8,101,595.41	4,762,808.57
未来科学城项目	37,691,923.06	27,925,984.08	1,202,757,926.98	695,679,376.50
顺义北小营项目	649,340,698.67	597,084,154.64	2,255,758,074.25	2,162,659,335.89
府前龙樾项目	436,639,383.58	404,553,192.60	1,318,332,512.84	1,182,994,166.97
澜湖庭苑项目	35,620,597.25	36,102,162.36	84,343,299.05	111,504,182.26
大兴海子角棚改项目	4,159,709.31	10,605,325.03	71,396,024.50	28,263,156.60
康庄棚改项目	3,018,685,037.27	2,992,964,539.06		3,600.00
望坛项目	7,590,555,495.13	6,292,992,522.50	7,023,043,498.37	5,824,565,232.71
成都国誉府项目	115,955,073.34	84,122,556.18	1,625,184,157.15	1,418,407,820.91
青岛国誉府项目	23,366,760.57	32,661,212.35	566,207,733.35	472,066,272.65
密云大小王项目	23,671,156.74	7,448,990.03	2,841,720.22	
奥体文化园项目	1,415,571,179.12	1,283,495,505.29		
重庆龙樾熙城项目	86,250,621.88	81,059,031.41		
龙樾合玺项目	2,976,278,564.61	2,917,613,579.90		
通州老城棚改项目	9,660,339.70	1,318,192.71		
龙樾天元项目	2,910,371,154.63	2,276,469,711.37		



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
走马庄项目	99,119,699.83	97,138,552.47		
物业管理	48,726,601.89	25,880,483.11	40,386,134.82	10,153,916.97
租赁收入	563,957,843.88	63,103,973.56	562,304,317.02	60,288,819.53
代建项目收入	26,980,112.20	4,477,343.21	26,980,112.20	4,217,723.78
合计	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09

5. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额
按商品转让的时间分类	
主营业务收入	
在某一时点转让	
房地产开发（房屋销售）	18,699,264,844.83
在某一时段内转让	
房地产开发（土地一级开发）	6,025,414,136.23
物业管理	48,726,601.89
代建项目收入	26,980,112.20
小计	24,800,385,695.15
其中：北京	23,216,279,384.32
重庆	451,803,452.19
成都	200,655,349.48
天津	35,620,597.25
青岛	55,144,203.67
海南	840,882,708.24
南京	
非合同产生的收入	
租赁收入	563,957,843.88
合计	25,364,343,539.03
其他业务收入	
在某一时点转让	
其他	26,369,435.49
在某一时段内转让	
托管收入	7,662,016.68
劳务收入	43,812,519.81
合计	77,843,971.98



6. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 39,412,733,849.40 元，其中：29,160,251,650.40 元预计将于 2025 年度确认收入，剩余金额将于 2026 至 2027 年陆续结转收入。

7. 主营业务收入前五名

项目	本期发生额	占全部营业收入的比例(%)
北京市延庆区康庄镇人民政府	3,018,685,037.27	11.86
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心	2,448,207,631.06	9.62
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,739,842,445.18	6.84
北京商务中心区管理委员会	192,284,009.64	0.76
北京保障房中心有限公司	120,888,418.35	0.48
合计	7,519,907,541.50	29.56

注释42. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	338,367.67	16,548,366.60
城市维护建设税	21,448,595.61	53,547,454.64
教育费附加	10,780,551.86	24,405,082.06
地方教育费附加	7,157,448.51	16,262,323.77
房产税	94,616,759.90	90,977,501.18
土地使用税	18,608,377.89	19,338,818.32
车船使用税	60,861.36	64,641.36
印花税	14,135,596.75	21,861,712.08
土地增值税	681,152,007.78	1,046,630,993.37
资源税	68,068.00	69,476.30
环境保护税	12,649,630.56	15,363,180.19
其他	147,791.30	49,065.60
合计	861,164,057.19	1,305,118,615.47

注释43. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	117,068,040.61	177,898,183.99
销售服务费	267,997,398.48	300,243,701.99
样板间费用	95,614,432.54	78,292,842.05



项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,958,380.27	42,967,860.92
业务经费	86,154,007.54	96,395,959.95
展览费	13,896,767.01	16,127,709.61
折旧费	17,106,498.48	11,907,768.12
修理费	685,958.93	1,888,022.91
其他	25,788,586.30	33,120,632.58
合计	658,270,070.16	758,842,682.12

注释44. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	348,783,398.00	330,225,883.92
办公费	45,769,591.81	49,728,094.87
差旅费	3,547,273.20	2,580,271.79
聘请中介机构费	35,566,408.15	27,324,779.76
业务招待费	1,423,112.59	1,492,013.47
折旧费	36,078,980.66	41,211,814.62
会议费	49,192.00	293,573.56
咨询费	13,952.70	1,476,698.73
修理费	1,659,872.03	339,735.10
诉讼费	2,009,994.26	1,940,340.65
房屋租金	5,217,915.67	1,335,852.53
其他	57,562,254.14	74,751,756.22
合计	537,681,945.21	532,700,815.22

注释45. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
日常性研发经费支出	29,367,833.10	22,896,315.00

注释46. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	771,777,832.75	774,055,820.05
减：利息收入	392,162,310.38	452,199,774.93
汇兑损益		
未确认融资费用	5,997,777.82	6,961,137.23
银行手续费	6,283,630.44	6,566,084.69
合计	391,896,930.63	335,383,267.04



注释47. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
税收补贴		5,030,000.00
进项加计抵减		419,727.97
公租房财政贴息	464,480.00	1,857,920.00
稳岗补贴	58,999.41	745,248.08
个人所得税手续费返还	1,295,411.14	563,526.10
其他政府补贴	28,360,031.46	25,991,327.73
合计	30,178,922.01	34,607,749.88

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
税收补贴		5,030,000.00	与收益相关
进项加计抵减		419,727.97	与收益相关
公租房财政贴息	464,480.00	1,857,920.00	与收益相关
稳岗补贴	58,999.41	745,248.08	与收益相关
其他政府补贴	28,360,031.46	25,991,327.73	与收益相关
合计	28,883,510.87	34,044,223.78	

注释48. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-878,032,776.52	367,939,311.42
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,068,283.05
交易性金融资产持有期间的投资收益	127,353,823.78	119,839,631.16
其中：国信证券股份有限公司	76,288,500.00	76,288,500.00
华能资本服务有限公司	51,065,323.78	42,408,155.23
中国信托保障基金		1,142,975.93
处置交易性金融资产取得的投资收益	28,927,478.81	
合计	-721,751,473.93	486,710,659.53

注释49. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	697,160,833.76	-96,066,272.00
按公允价值计量的投资性房地产	-130,482,386.25	-96,056,555.97
合计	566,678,447.51	-192,122,827.97



注释50. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	12,652.62	28,434.95
应收账款坏账损失	-359,852.94	-6,468,445.34
其他应收款坏账损失	-3,584,219.60	-2,638,318.81
合计	-3,931,419.92	-9,078,329.20

注释51. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-2,740,756,834.32	-959,169,623.52
合同资产减值损失	-2,050,822.56	-268,288.03
合计	-2,742,807,656.88	-959,437,911.55

注释52. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	303,222.08	16,363,659.49
使用权资产处置利得或损失	177,809.01	-7,504.73
合计	481,031.09	16,356,154.76

注释53. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废利得	1,000.00		1,000.00
与日常活动无关的政府补助	100,000.00	1,000,000.00	100,000.00
违约赔偿收入	15,916,280.94	6,497,072.58	15,916,280.94
盘盈利得	13.00	35.21	13.00
其他	310,740.25	255,658.60	310,740.25
合计	16,328,034.19	7,752,766.39	16,328,034.19

计入当期损益的政府补助

本公司政府补助详见附注九、政府补助（二）计入当期损益的政府补助。

注释54. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠		272,000.00	
非流动资产毁损报废损失	130,533.39	694,871.05	130,533.39



项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及罚款支出	9,422,290.73	13,092,050.47	9,422,290.73
预计未决诉讼损失	2,623,522.50		2,623,522.50
其他	6,652.88	155,210.93	6,652.88
合计	12,182,999.50	14,214,132.45	12,182,999.50

注释55. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	636,430,004.45	928,556,720.31
递延所得税费用	-77,670,402.38	-451,905,679.00
合计	558,759,602.07	476,651,041.31

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-1,317,529,648.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	-329,382,412.01
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-27,734,061.83
非应税收入的影响	187,669,738.19
不可抵扣的成本、费用和损失影响	11,468,272.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-25,067,367.20
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	741,805,432.67
所得税费用	558,759,602.07

注释56. 现金流量表附注

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
北京越华房地产开发有限公司	4,167,689,018.68	
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心	360,110,872.36	
北京市延庆区康庄镇人民政府	118,337,580.73	590,000,000.00
北京怀胜城市建设开发有限公司	54,364,791.84	
北京双城通达房地产开发有限公司	49,000,000.00	588,000,000.00
北京未来科学城置业有限公司	46,130,000.00	46,800,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	44,487,000.00	348,691,750.00



项目	本期发生额	上期发生额
北京首都开发股份有限公司	34,300,000.00	
北京矿融城置业有限公司	21,183,871.33	57,147,020.56
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	11,785,899.56	
北京骏泰置业有限公司	6,475,962.75	11,760,000.00
青岛市丽洲置业有限公司	1,609,450.50	
北京市顺义区财政局	1,308,696.27	1,156,757,705.79
金茂投资管理（天津）有限公司	150,000.00	41,600,000.00
北京市大兴区住房和城乡建设委员会		2,657,229,059.13
北京市密云区住房和城乡建设委员会		162,000,000.00
厦门益悦置业有限公司		74,999,700.00
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司		24,610,000.00
北京建远万誉房地产开发有限公司		24,500,000.00
北京万科企业有限公司		21,400,000.00
北京市顺义区住房和城乡建设委员会		6,000,000.00
其他单位往来款	43,408,485.01	37,925,844.86
收回投标保证金	15,000,000.00	20,095,000.00
购房意向金	171,889,185.61	630,756,920.08
代收契税、公共维修基金等	10,362,508.99	14,412,578.50
利息收入	134,566,308.34	233,025,515.80
保证金押金	153,687,424.68	78,428,278.46
政府补助	13,522,423.90	12,944,703.85
受限资金解冻	25,744,238.05	27,697,990.39
其他	20,929,634.20	15,279,514.41
合计	5,506,043,352.80	6,882,061,581.83

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金	1,446,000,000.00	15,800,000.00
招商局地产（北京）有限公司	430,000,000.00	250,000,000.00
厦门益悦置业有限公司	317,792,841.97	1,406,336,468.15
苏州南山新吴房地产开发有限公司	295,430,000.00	
北京城安辉泰置业有限公司	53,500,000.00	37,500,000.00
成都红星美凯龙全球家居有限公司	40,953,428.59	
金茂投资管理（天津）有限公司	24,910,000.00	13,965,999.97
海南农垦城建投资开发有限公司	9,000,000.00	989,373,091.50
北京怀胜城市建设开发有限公司	3,485,387.96	74,738,917.51



项目	本期发生额	上期发生额
北京越华房地产开发有限公司		3,452,711,510.94
北京市财政局		1,000,009,418.15
成都交子现代都市工业发展有限公司		166,279,796.19
其他单位往来款	76,928,127.85	77,511,701.88
代付契税、公共维修基金等	39,987,923.65	26,037,225.13
销售费用	569,055,258.99	672,596,375.29
管理费用	149,521,677.43	129,377,142.67
研发费用	5,142,461.63	
保证金押金	39,779,173.31	33,095,413.98
受限资金	62,272,531.05	39,478,626.39
退房款	92,116,830.36	
其他	30,289,378.14	45,021,283.46
合计	3,686,165,020.93	8,429,832,971.21

2. 与筹资活动有关的现金

(1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还永续债		700,000,000.00
北京明珠创业房地产开发有限公司		97,500,000.00
北京华直资本管理有限公司		104,363,060.55
北京天翔嘉业房地产开发有限公司		25,636,939.45
北京城市副中心投资建设集团有限公司		88,000,000.00
融资手续费	4,150,000.00	11,090,000.00
租赁付款	23,940,345.60	24,340,680.72
支付清算注销款项		54,619,187.80
合计	28,090,345.60	1,105,549,868.52

注释57. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,876,289,250.11	91,047,347.10
加：信用减值损失	3,931,419.92	9,078,329.20
资产减值准备	2,742,807,656.88	959,437,911.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,987,532.10	29,476,218.25
使用权资产折旧	35,851,096.54	32,392,808.20
无形资产摊销		



项目	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	41,354,084.00	46,317,017.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-481,031.09	-16,356,154.76
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	109,647.03	675,707.38
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-566,678,447.51	192,122,827.97
财务费用(收益以“-”号填列)	345,875,516.26	781,016,957.28
投资损失(收益以“-”号填列)	721,751,473.93	-486,710,659.53
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-191,521,410.91	-463,047,540.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	113,851,008.53	11,141,861.17
存货的减少(增加以“-”号填列)	11,590,444,849.40	3,212,729,597.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,587,697,020.06	-3,887,088,801.97
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-10,001,831,644.03	12,603,587,896.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,574,859,521.00	13,115,821,322.60
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		
当期新增使用权资产	13,886,019.70	63,454,596.78
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
减: 现金的期初余额	13,579,630,575.75	13,820,747,551.86
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	-3,800,293,719.87	-241,116,976.11

2. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 23,940,345.60 元(上期: 人民币 24,340,680.72 元)。

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
其中: 库存现金	29,246.68	35,981.15
可随时用于支付的银行存款	9,749,153,062.52	13,579,551,040.74
可随时用于支付的其他货币资金	30,154,546.68	43,553.86
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及 现金等价物		



注释58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限情况
货币资金	113,058,487.44	113,058,487.44	受限冻结
存货	20,764,083,907.20	20,620,770,747.94	借款抵押
投资性房地产	606,702,287.24	606,702,287.24	借款抵押
合计	21,483,844,681.88	21,340,531,522.62	

六、研发支出

按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
日常性研发经费支出	29,367,833.10	22,896,315.00
合计	29,367,833.10	22,896,315.00
其中：费用化研发支出	29,367,833.10	22,896,315.00
资本化研发支出		

七、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

2024 年 3 月，本公司出资设立北京城建兴通置业有限公司，持有 100%股权，将其纳入合并范围；

2024 年 7 月，本公司出资设立北京城建南山置业有限公司，持有 51%股权，将其纳入合并范围；

2024 年 7 月，本公司出资设立京城发（上海）置业有限公司，持有 100%股权，将其纳入合并范围；

2024 年 8 月，本公司出资设立上海城樾置业有限公司，持有 51%股权，将其纳入合并范围；

八、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房	100.00		同一控制下企业合并
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	50,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
北京城建青岛兴华地产有限公司	10,000.00	青岛市	青岛市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
青岛双城房地产有限公司	5,000.00	青岛市	青岛市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	50.00		非同一控制 下企业合并
北京城建（青岛）投资发 展有限公司	5,000.00	青岛市	青岛市	房地产开发；房地 产销售	100.00		设立
北京城建重庆地产有限公 司	12,000.00	重庆市	重庆市	房地产开发；销售 商品房	100.00		同一控制下 企业合并
北京城和房地产开发有限 责任公司	3,000.00	北京市	北京市	房地产项目开发； 销售商品房	74.40		非同一控制 下企业合并
北京大东房地产开发有限 公司	1,000.00	北京市	北京市	房地产项目开发； 销售商品房	80.00		非同一控制 下企业合并
北京城建兴业置地有限公 司	20,000.00	北京市	北京市	土地开发；房地 产开发；物业管理； 房地产经纪业务	100.00		设立
北京首城置业有限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 商品房；信息咨 询；项目投资；工 程管理	50.00		设立
首城（天津）投资发展有 限公司	20,000.00	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
北京平筑房地产开发有限 公司	20,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品 房；物业管理	40.00		非同一控制 下企业合并
北京世纪鸿城置业有限公 司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品 房；信息咨询；物 业管理	100.00		设立
南京世纪鸿城地产有限公 司	5,000.00	南京市	南京市	房地产开发	100.00		设立
北京城志置业有限公司	90,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	51.00		设立
北京城建兴合房地产开发 有限公司	7,980.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 商品房	100.00		设立
北京城建兴泰房地产开发 有限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 商品房	100.00		设立
北京城建成都地产有限公 司	5,000.00	成都市	成都市	房地产开发；销售 商品房	100.00		设立
北京城建成都置业有限公 司	10,000.00	成都市	成都市	房地产开发；销售 商品房	100.00		设立
北京城建兴云房地产有限 公司	3,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 商品房	100.00		设立
北京城建（海南）地产有 限公司	10,000.00	三亚市	三亚市	房地产开发；商品 房销售；物业管 理；工程施工；房 屋装修及项目管理	100.00		设立
北京城建新城投资开发有 限公司	30,000.00	北京市	北京市	房地产开发；物业 管理；房屋拆迁	100.00		同一控制下 企业合并
北京新城兴业房地产开发 有限公司	3,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 商品房；房地产咨 询（中介除外）	100.00		同一控制下 企业合并
北京城建嘉业房地产开发 有限公司	3,000.00	北京市	北京市	房地产开发；物业 管理；工程设计	70.00		同一控制下 企业合并
北京城建万科天运置业有 限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；专业 承包；物业管理； 销售商品房	57.00		设立
北京城建兴顺房地产开发 有限公司	30,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 商品房；物业管 理；施工总承包	100.00		设立
北京城建兴胜房地产开发 有限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	65.00		设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京城奥置业有限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	83.00		设立
北京城建兴瑞置业开发有 限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	100.00		设立
北京云蒙山投资发展有限 公司	13,800.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	60.00		设立
北京云蒙山旅游景区管理 有限公司	1,000.00	北京市	北京市	旅游景区管理；旅 游资源开发；旅游 信息咨询	100.00		设立
北京城建保定房地产开发 有限公司	5,000.00	保定市	保定市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	65.00		设立
北京城建黄山投资发展有 限公司	10,000.00	黄山市	黄山市	房地产开发，销 售；投资及投资管 理；环保技术开 发；技术服务；企 业信息咨询；金属 材料、木材、建筑 材料	100.00		设立
北京城建兴悦置地有限公 司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品 房；房地产信息咨 询；物业管理	100.00		设立
北京城建兴胜置业有限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	90.00		设立
北京城茂未来房地产开发 有限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	48.00		设立
北京城茂房地产开发有限 公司	3,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	51.00		设立
黄山京顺投资发展有限公 司	5,000.00	黄山市	黄山市	房地产开发；商品 房销售	100.00		设立
北京顺城兴达创展科技有 限公司	7,000.00	北京市	北京市	技术开发；技术咨 询	100.00		设立
北京城建重庆置业有限公司	5,000.00	重庆市	重庆市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	100.00		设立
成都锐革新业房地产开发 有限公司	5,000.00	成都市	成都市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	80.00		设立
北京招城房地产开发有限 公司	100,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	50.00		设立
北京城建创达置业有限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发；销售 自行开发的商品房	100.00		设立
北京顺城佳业置业有限公司	300.00	北京市	北京市	房地产开发经营	100.00		设立
北京城建兴荣房地产开发 有限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	100.00		设立
黄山东门文旅运营有限公 司	3,000.00	黄山市	黄山市	物业管理；租赁服 务	100.00		设立
黄山首联投资发展有限公 司	60,000.00	黄山市	黄山市	房地产开发经营	66.67		设立
北京兆兴建城房地产开发 有限公司	94,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	52.63		设立
北京兆城房地产开发有限 公司	94,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	95.00		设立
北京樾茂房地产开发有限 公司	100,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	100.00		设立
北京城建兴通置业有限公司	3,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	100.00		设立
北京城建南山置业有限公 司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	51.00		设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
京城发(上海)置业有限公司	5,000.00	上海市	上海市	房地产开发经营	100.00		设立
上海城樾置业有限公司	10,000.00	上海市	上海市	房地产开发经营	51.00		设立

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

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

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司持有青岛双城房地产有限公司 50% 股权，但通过一致行动人协议，对方将青岛双城房地产有限公司实质权利赋予本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，可以控制青岛双城房地产有限公司，故将其纳入合并范围。

本公司之子公司北京首城置业有限公司持有北京平筑房地产开发有限公司 40% 股权，但通过协议约定，合作方北京东亚标志投资有限公司将对北京平筑房地产开发有限公司 25% 股东会表决权委托本公司代为行使，可以控制北京平筑房地产开发有限公司，故将其纳入合并范围。

本公司持有北京城茂未来房地产开发有限公司 48% 股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效，同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行，本公司可以控制北京城茂未来房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

本公司持有北京招城房地产开发有限公司 50% 股权，但在五人组成的董事会中本公司委派三人，董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效，同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行，本公司可以控制北京招城房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

本公司持有北京双城置业开发有限公司 51% 股权，由于董事会审议事项必须经过三分之二（不含）以上董事表决同意方才通过，本公司在五人董事会中只占三人，无法控制北京双城置业开发有限公司的经营决策，故未将其纳入合并范围。



2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例(%)	本期归属于少数 股东损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额	备注
北京首城置业有限公司	50.00	-226,210,876.89		317,292,066.33	
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60	-76,435.51		26,434,784.29	
北京大东房地产开发有限公司	20.00	30,896.02		-27,146,991.18	
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00	-4,151,865.51		-6,234,967.63	
北京城建万科天运置业有限公司	43.00	22,457,942.64		21,361,840.10	
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35.00	-1,202,181.40		35,040,690.94	
北京城奥置业有限公司	17.00	14,235,685.30		-75,890,740.62	
北京云蒙山投资发展有限公司	40.00	-17,896,359.59		-57,601,091.76	
北京城建保定房地产开发有限公司	35.00	-29,255,156.64		-21,756,650.16	
青岛双城房地产有限公司	50.00	-280,833,183.92		203,937,928.52	
北京平筑房地产开发有限公司	60.00	955,125.90		132,744,444.90	
北京城志置业有限公司	49.00	-46,829,688.57		390,125,631.59	
北京城建兴胜置业有限公司	10.00	-19,482,570.45		-13,476,248.86	
北京城茂未来房地产开发有限公司	52.00	4,308,159.03		473,427,062.27	
北京城茂房地产开发有限公司	49.00	-44,775,368.95		-96,628,377.56	
成都锐革新业房地产开发有限公司	20.00	314,447.83		19,205,933.19	
北京招城房地产开发有限公司	50.00	-268,291,172.94		143,679,714.23	
黄山首联投资发展有限公司	33.33	-2,208,023.21		197,727,918.75	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	47.37	-10,316,629.00		388,986,189.59	
北京兆城房地产开发有限公司	5.00	-1,132,958.40		40,759,598.20	
上海城樾置业有限公司	49.00	-9,542,279.30		39,457,720.70	
北京城建南山置业有限公司	49.00	-5,342,411.72		43,657,588.28	
合计		-925,244,905.28		2,175,104,044.11	



3. 重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额，但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整：

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首城置业有限公司	194,867.76	20,770.80	215,638.56	123,743.88	15,161.81	138,905.69	273,358.70	19,236.00	292,594.70	170,146.31	568.87	170,715.18
北京城和房地产开发有限公司	11,099.56	18.66	11,118.22	792.13		792.13	10,951.09	23.46	10,974.55	618.61		618.61
北京大东房地产开发有限公司	98,889.37		98,889.37	112,462.86		112,462.86	117,530.16		117,530.16	131,119.10		131,119.10
北京城建嘉业房地产开发有限公司	132,320.01	0.75	132,320.76	134,399.08		134,399.08	250,766.37	1.56	250,767.93	251,362.30	100.00	251,462.30
北京城建万科天运置业有限公司	7,063.08	0.43	7,063.51	2,095.64		2,095.64	7,256.49	2,113.10	9,369.59	9,624.49		9,624.49
北京城建兴胜房地产开发有限公司	23,955.17	120.21	24,075.38	14,063.75		14,063.75	26,127.43	6.56	26,133.99	15,778.89		15,778.89
北京城奥置业有限公司	38,716.33	541,553.46	580,269.79	609,518.26	15,393.14	624,911.40	147,543.42	549,852.87	697,396.29	735,035.19	15,376.65	750,411.84
北京云蒙山投资发展有限公司	4,467.40	13,886.15	18,353.55	25,205.46	7,548.37	32,753.83	5,569.18	16,207.18	21,776.36	24,110.00	7,592.54	31,702.54
青岛双城房地产有限公司	103,312.56	31,426.35	134,738.91	64,618.43	29,332.89	93,951.32	183,428.10	12,844.01	196,272.11	69,812.54	29,505.35	99,317.89
北京城建保定房地产开发有限公司	72,262.79	111.50	72,374.29	78,530.84	59.63	78,590.47	58,000.38	171.78	58,172.16	55,910.22	119.51	56,029.73
北京平筑房地产开发有限公司	24,017.97	0.17	24,018.14	1,894.07		1,894.07	24,452.12	0.44	24,452.56	2,487.67		2,487.67
北京城志置业有限公司	220,824.62	4,701.23	225,525.85	134,806.57	11,101.80	145,908.37	223,981.15	11,732.88	235,714.03	135,913.62	10,625.86	146,539.48
北京城建兴胜置业有限公司	230,648.66	0.37	230,649.03	249,473.40	16.19	249,489.59	264,762.46	6,578.44	271,340.90	155,214.17	111,315.87	266,530.04





子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京城茂未来房地 产开发有限公司	168,271.70	13,023.62	181,295.32	90,250.34	1.32	90,251.66	187,238.12	17,728.11	204,966.23	119,747.65	3.40	119,751.05
北京城茂房地产生 开发有限公司	198,901.56	736.52	199,638.08	219,273.64	84.51	219,358.15	282,483.45	16.78	282,500.23	157,005.63	136,112.35	293,117.98
成都锐革新业房地 产开发有限公司	53,700.40	499.72	54,200.12	42,634.29	1,962.86	44,597.15	66,977.27	676.11	67,653.38	56,271.20	1,936.44	58,207.64
北京招城房地产生 开发有限公司	234,622.30	230.77	234,853.07	211,798.23	566.32	212,364.55	555,755.29	403.85	556,159.14	484,020.62	896.25	484,916.87
黄山首联投资发展 有限公司	95,146.61	240.38	95,386.99	16,789.43	19,279.18	36,068.61	94,123.74	375.95	94,499.69	34,382.95	135.96	34,518.91
北京兆兴建城房地 产开发有限公司	626,927.39	16,171.99	643,099.38	556,903.73		556,903.73	679,973.88	13,130.37	693,104.25	478,617.16	126,000.18	604,617.34
北京兆城房地产生 开发有限公司	622,250.94	16,171.99	638,422.93	556,903.73		556,903.73	679,972.08	13,130.37	693,102.45	483,317.16	126,000.18	609,317.34
北京城建南山置业 有限公司	135,231.93	363.43	135,595.36	57,685.65	69,000.00	126,685.65						
上海城樾置业有限 公司	234,001.06	1,370.26	235,371.32	227,318.72		227,318.72						
合计	3,531,499.17	661,398.76	4,192,897.93	3,531,162.13	169,508.02	3,700,670.15	4,140,250.88	664,229.82	4,804,480.70	3,570,495.48	566,289.41	4,136,784.89

续：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京首城置业有限公司	40,848.19	-45,146.66	-45,146.66	2,368.22	78,241.84	-61,902.29	-61,902.29	9,425.05
北京城和房地产生 开发有限公司	292.24	-29.86	-29.86	-601.69	292.24	115.31	115.31	112.03
北京大东房地产生 开发有限公司		15.45	15.45	-0.32		-37.89	-37.89	-37.89
北京城建嘉业房地 产开发有限公司	244,820.76	-1,383.96	-1,383.96	34,748.45		-449.92	-449.92	-25,549.74

北京城建投资发展股份有限公司
2024 年度
财务报表附注



子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京城建万科天运置业有限公司	-68.27	5,222.78	5,222.78	2,233.76	-147.20	-1,122.98	-1,122.98	-1,097.40
北京城建兴胜房地产开发有限公司	642.76	-343.48	-343.48	-637.21	6,514.99	95.84	95.84	-4,859.44
北京城奥置业有限公司	166,164.05	8,373.93	8,373.93	23,289.00	24,098.55	-9,999.09	-9,999.09	-692.00
北京云蒙山投资发展有限公司	958.87	-4,474.09	-4,474.09	-4,796.50	1,383.31	-4,344.21	-4,344.21	-343.78
青岛双城房地产有限公司	2,627.84	-56,166.64	-56,166.64	0.41	1,666.11	-14,254.53	-14,254.53	-151.07
北京城建保定房地产开发有限公司		-8,358.62	-8,358.62	50,189.99		-1,067.98	-1,067.98	3,971.54
北京平筑房地产开发有限公司		159.19	159.19	-445.36	810.16	304.06	304.06	318.27
北京城志置业有限公司	273.47	-9,557.08	-9,557.08	-2,282.69	5,511.14	-2,912.03	-2,912.03	-916.01
北京城建兴胜置业有限公司	43,690.45	-23,651.41	-23,651.41	57,924.84	131,833.25	-1,795.26	-1,795.26	10,807.53
北京城茂未来房地产开发有限公司	3,769.19	828.49	828.49	-19,231.30	120,275.79	28,289.22	28,289.22	-14,829.94
北京城茂房地产开发有限公司	64,934.07	-9,137.83	-9,102.32	-1,792.17	225,575.81	-15,849.34	-15,849.34	63,890.14
成都锐革新业房地产开发有限公司	11,595.51	157.22	157.22	-8,085.07	162,518.42	5,785.81	5,785.81	-1,376.60
北京招城房地产开发有限公司	297,627.86	-48,753.75	-48,753.75	8,658.12		-23,013.99	-23,013.99	14,817.78
黄山首联投资发展有限公司	0.09	-662.41	-662.41	-49,190.96		-87.53	-87.53	-3,718.38
北京兆兴建城房地产开发有限公司		-2,291.26	-2,291.26	-5,227.78	0.38	-9,694.34	-9,694.34	74,855.24
北京兆城房地产开发有限公司		-2,265.92	-2,265.92	-5,299.66	0.38	-9,694.26	-9,694.26	74,855.32
北京城建南山置业有限公司		-1,090.29	-1,090.29	-62,940.02				
上海城越置业有限公司		-1,947.40	-1,947.40	-7,066.39				
合计	878,177.08	-200,503.60	-200,468.09	11,815.67	758,575.17	-121,635.40	-121,635.40	199,480.65

(二)在联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30.00		权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设; 房地产开发, 销售商品房	9.24		权益法
北京城秀房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	49.49		权益法
北京京城佳业物业股份有限公司	北京市	北京市	物业管理	33.47		权益法

(1) 持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

本公司原持有北京科技园建设(集团)股份有限公司 21.54%股份, 对其具有重大影响。2012 年 12 月增资后, 本公司持股比例下降为 14.00%; 2020 年 12 月增资后, 本公司持股比例下降为 9.24%, 但本公司仍委派 2 名董事, 在由 10 人组成的董事会中占 20%, 仍对其具有重大影响。

本公司持有北京矿融城置业有限公司 10.00%股份, 但本公司委派 1 名董事, 在由 7 人组成的董事会中占 1/7, 对其具有重大影响。





2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	深圳市中科招商创业投资 有限公司	北京科技园建设（集团） 股份有限公司	北京城秀房地产开 发有限公司	北京城佳业物业 股份有限公司
流动资产	676,555,142.40	32,712,497,015.75	10,807,857,524.10	2,089,497,589.07
非流动资产	3,232,659,111.71	9,347,852,797.34	174,208,866.15	451,948,049.69
资产合计	3,909,214,254.11	42,060,349,813.09	10,982,066,390.25	2,541,445,638.76
流动负债	27,486,297.08	21,272,170,332.35	4,863,767,009.51	1,517,115,473.90
非流动负债	715,055,000.25	14,340,675,801.78	2,216,267,241.18	124,821,582.97
负债合计	742,541,297.33	35,612,846,134.13	7,080,034,250.69	1,641,937,056.87
少数股东权益		3,253,484,988.16	39,049,812.19	36,041,072.55
归属于母公司股东权益	3,166,672,956.78	3,194,018,690.80	3,862,982,327.37	863,467,509.34
按持股比例计算的净资产份额	950,001,887.04	295,127,327.03	1,911,789,953.81	289,002,575.37
调整事项			-23,074,209.66	
一商誉				
一内部交易未实现利润			-23,074,209.66	
一其他				
对联营企业权益投资的账面价值	950,001,887.04	295,127,327.03	1,888,715,744.15	289,002,575.37
存在公开报价的权益投资的公允价值				154,113,911.08
营业收入		7,066,503,804.94		1,983,610,667.27
净利润	-938,872,266.84	-5,402,127,609.49	-42,580,835.67	79,671,101.98
终止经营的净利润				
其他综合收益	2,850,750.18			-9,666,594.04
综合收益总额	-936,021,516.66	-5,402,127,609.49	-42,580,835.67	70,004,507.94
企业本期收到的来自联营企业的股利	30,000,000.00			10,392,816.41

续:

项目	期初余额/上期发生额		
	深圳市中科招商创业投资 有限公司	北京科技园建设(集团) 股份有限公司	北京城秀房地产开发 有限公司
流动资产	727,503,946.56	42,240,128,683.20	9,521,006,996.14
非流动资产	4,568,030,720.30	9,217,565,577.37	46,004,077.84
资产合计	5,295,534,666.86	51,457,694,260.57	9,567,011,073.98
流动负债	62,839,291.92	23,833,983,512.77	8,336,580,467.41
非流动负债	1,030,000,901.50	14,747,703,743.54	1,213,299,560.57
负债合计	1,092,840,193.42	38,581,687,256.31	9,549,880,027.98
少数股东权益		4,279,860,703.97	39,449,560.46
归属于母公司股东权益	4,202,694,473.44	8,596,146,300.29	-22,318,514.46
按持股比例计算的净资产份额	1,260,808,342.03	794,283,918.15	-11,045,432.81
调整事项			11,045,432.81
一商誉			
一内部交易未实现利润			
一其他			11,045,432.81
对联营企业权益投资的账面价值	1,260,808,342.03	794,283,918.15	275,964,316.22
存在公开报价的权益投资的公允价值			189,495,849.54
营业收入		7,516,704,956.60	1,829,381,462.89
净利润	512,538,491.99	-670,341,736.98	113,595,558.28
终止经营的净利润			
其他综合收益	2,129,237.34		-10,582,118.82
综合收益总额	514,667,729.33	-670,341,736.98	103,013,439.46
企业本期收到的来自联营企业的股利	54,000,000.00		10,677,551.11



3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业:		
投资账面价值合计	244,299,113.98	362,591,578.33
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-102,807,734.37	248,983,874.57
其他综合收益		-479,728.76
综合收益总额	-102,807,734.37	248,504,145.81

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业发生的超额亏损，本公司已冲减其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益或确认为本公司的出资义务。不存在未确认的合营企业或联营企业发生的超额亏损。

5. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

6. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

九、政府补助

(一) 涉及政府补助的负债项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	加：其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	94,059,383.25	3,000,000.00		18,270,180.49			78,789,202.76	与收益相关

(二) 计入当期损益的政府补助

补助项目	会计科目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
递延收益摊销	其他收益	18,270,180.49	15,960,005.75	与收益相关
其中：望坛 110 千伏输变电工程	其他收益	3,949,326.39	3,649,717.03	与收益相关
琉璃井地区道路项目	其他收益	13,320,854.10	12,310,288.72	与收益相关
马池口项目土地一级开发补贴	其他收益	1,000,000.00		与收益相关
支持资金	其他收益	10,000,000.00	10,000,000.00	与收益相关
税收补贴	其他收益		5,030,000.00	与收益相关
其他政府补助	其他收益	613,330.38	3,054,218.03	与收益相关
年度综合贡献奖励	营业外收入	100,000.00	1,000,000.00	与收益相关
合计		28,983,510.87	35,044,223.78	



十、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收款项及应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）金融工具产生的各类风险

1. 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十三（二）所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对



于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截止 2024 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	209,947,419.85	33,038,390.85
应收股利	237,059,195.23	93,499,658.43
其他应收款	5,785,620,975.38	47,292,261.21
合同资产	2,076,101,093.64	2,430,110.59
合计	8,308,728,684.10	176,260,421.08

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 416,857.00 万元，财务担保合同的具体情况详见附注十三（二）。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

本公司的主要客户为个人或政府机构等，该等客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

2. 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2024 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 4,882,800.00 万元，其中：已使用授信金额为 1,161,270.73 万元。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：



项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债					
短期借款					
应付票据		6,780,292.28			6,780,292.28
应付账款		11,492,950,843.47			11,492,950,843.47
其他应付款		9,779,313,069.37			9,779,313,069.37
其他流动负债					
长期借款		5,445,933,149.57	6,582,774,545.26	519,576,322.13	12,548,284,016.96
应付债券		706,724,853.71	24,318,843,993.11		25,025,568,846.82
长期应付款					
其他非流动负债		1,947,755,345.45	4,190,980,388.89		6,138,735,734.34
非衍生金融负债小计		29,379,457,553.85	35,092,598,927.26	519,576,322.13	64,991,632,803.24
衍生金融负债					
财务担保		1,500,000,000.00	2,668,570,000.00		4,168,570,000.00
合计		30,879,457,553.85	37,761,168,927.26	519,576,322.13	69,160,202,803.24

3. 市场风险

(1) 利率风险

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

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

1) 本年度公司无利率互换安排。

2) 截止 2024 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 6,122,427,288.69 元。

3) 敏感性分析：

截止 2024 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 30,612,136.44 元（2023 年度约 45,100,660.98 元）。

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



(2) 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。截止 2024 年 12 月 31 日，本公司因归类为交易性权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

下表说明了，在所有其他变量保持不变，本公司的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每 5% 的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性。就本敏感性分析而言，对于交易性权益工具投资，该影响被视为对交易性权益工具投资公允价值变动的影响，而不考虑可能影响利润表的减值等因素。

	权益工具投资 账面价值	净损益增加 (减少)	其他综合收益的税后 净额增加(减少)	股东权益合计 增加(减少)
2024 年	2,886,941,120.00	144,347,056.00		144,347,056.00
2023 年	2,575,552,868.00	128,777,643.40		128,777,643.40

十一、公允价值

(一) 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具截止 2023 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二) 期末公允价值计量

持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	2,886,941,120.00			2,886,941,120.00
权益工具投资	2,886,941,120.00			2,886,941,120.00



项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产		325,630,200.00	1,212,904,411.76	1,538,534,611.76
投资性房地产小计			9,770,324,629.88	9,770,324,629.88
出租的建筑物			9,770,324,629.88	9,770,324,629.88
资产合计	2,886,941,120.00	325,630,200.00	10,983,229,041.64	14,195,800,361.64
负债合计				

（三）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有无限售流动股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

（四）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有非上市公司股份参考最近增资价格确定，经本公司复核后，认为采用最近增资价格能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以最近增资价格确认权益工具期末公允价值。

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

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

本公司不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。





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

1. 期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第3层次	转出第3层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售		
交易性金融资产										
其他权益工具投资	750,000.00				-750,000.00					
其他非流动金融资产	1,050,000,000.00	162,575,868.00		328,543.76					1,212,904,411.76	328,543.76
投资性房地产小计	9,953,699,577.15			-130,482,386.25	473,507.30	9,411,818.82			9,770,324,629.88	-130,482,386.25
出租的建筑物	9,953,699,577.15			-130,482,386.25	473,507.30	9,411,818.82			9,770,324,629.88	-130,482,386.25
资产合计	11,004,449,577.15	162,575,868.00		-130,153,842.49	-276,492.70	9,411,818.82			10,983,229,041.64	-130,153,842.49
负债合计										

其中：

项目	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	328,543.76	-130,482,386.25
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	328,543.76	-130,482,386.25

2. 不可观察参数的敏感性分析

截止 2024 年 12 月 31 日，对于本公司金融资产，如果升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 121,290,441.18 元（2023 年度约 105,000,000.00 元）。

（七）持续的公允价值计量项目，本期内发生各层次之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

2024 年 4 月 15 日，本公司投资的锦州银行股份有限公司从香港联合交易所退市。本公司无法取得该投资的公开报价，将其从第一层次调整至第三层次。

（八）本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

（九）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权比例 (%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区 北太平庄路 18 号	工程建筑施工	750,000.00	45.51	45.51

本公司最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会。

（二）本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在联营企业中的权益。



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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京城承物业管理有限责任公司	本公司联营企业
北京城建重庆物业管理有限公司	本公司联营企业
北京城建置业有限公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	本公司联营企业
北京卓联物业经营管理有限公司	本公司联营企业
北京景晟乾通置业有限公司	本公司联营企业
北京矿融城置业有限公司	本公司联营企业
北京双城通达房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京建远万誉房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	本公司联营企业
成都红星美凯龙全球家居有限公司	本公司联营企业
海南农垦城建投资开发有限公司	本公司联营企业
北京越华房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京双城置业开发有限公司	本公司联营企业
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	本公司联营企业

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京城建建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控制方控制
北京环安工程检测有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建一建设发展有限公司	受同一控制方控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控制方控制
北京市花木有限公司	受同一控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京城建安装集团有限公司	受同一控制方控制
北京住总集团有限责任公司	受同一控制方控制
北京市园林绿化集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京住总第六开发建设有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	受同一控制方控制
黄山京建投资建设有限公司	受同一控制方控制
北京北亚园林有限公司	受同一控制方控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控制方控制
北京城建智控科技股份有限公司	受同一控制方控制
北京长青国际老年公寓有限公司	受同一控制方控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控制方控制
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	受同一控制方控制
北京城建耐泰安建材有限公司	受同一控制方控制
北京城建新材料有限公司	受同一控制方控制
北京亚泰智博科技发展有限公司	受同一控制方控制
北京城建精工钢结构工程有限公司	受同一控制方控制
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	受同一控制方控制
北京城建鑫诚物业管理有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建筑安装工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建北方集团有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京顺捷智慧图文设计制作有限公司	其他关联方
北京城建集团党校	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方



(五) 关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城承物业管理有限责任公司	动感花园项目			1,044,017.58	
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目		7,256,000.00		4,000,000.00
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目	-30,555,729.44	30,469,613.17		6,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	动感花园项目	408,878.10	408,878.10	1,617,756.20	1,617,756.20
北京城承物业管理有限责任公司	总部办公费	5,425,977.79	7,348,961.27	5,324,975.05	4,237,083.24
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山景区改造	-1,201,094.94			
北京城建远东建设投资集团有限公司	云蒙山旅游景区项目	-0.03			
北京城建十六建筑工程有限公司	樾郡项目	-1,197,403.47			
北京城建集团有限公司	樾府项目				1,605,390.00
北京城建北方集团有限公司	樾府项目	1,159,817.00		17,454,267.63	
北京城建十六建筑工程有限公司	樾府项目	-225,271.53			
北京城承物业管理有限责任公司	瀛海项目	940,117.82	577,989.33	931,056.65	737,112.00
北京城建七建设工程有限公司	国誉燕园项目	136,355,344.79	124,961,192.05	137,563,685.28	64,346,016.05
北京城建六建设集团有限公司	国誉燕园项目	205,938,157.03	152,753,275.20	166,312,354.28	77,462,953.59
北京城承物业管理有限责任公司	国誉燕园项目	3,174,616.60	4,245,138.28	3,117,981.00	
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	文源府项目	764,551.14	1,851,462.65	7,246,076.76	6,159,165.25
北京城建北方集团有限公司	文源府项目	225,025,988.25	203,964,535.29	246,193,220.64	184,857,224.45
北京环安工程检测有限责任公司	文源府项目	110,754.91	110,754.91		
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目	180,657,217.29	200,657,193.21	301,858,628.44	127,077,859.01
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	19,272,372.04	59,135,675.95	16,597,874.72	88,974,839.49
北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目	32,570,144.40	48,673,364.37	79,459,091.14	35,307,752.15
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	1,614,594.61	19,558,938.73	48,624,404.51	67,622,486.72



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	31,810,155.94	14,819,376.14	17,029,681.64	16,900,632.49
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	66,834,541.15	43,196,463.25	45,445,021.83	24,888,539.08
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目	213,752,494.06	157,678,432.74	223,326,250.92	133,724,706.08
北京城建七建设工程有限公司	望坛项目	97,674,484.81	135,835,137.48	220,677,333.88	108,896,184.86
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	69,048,775.57	91,388,411.83	12,419,183.13	76,610,929.42
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	137,548,620.24	157,795,828.23	337,827,753.68	163,625,745.49
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目	18,273,389.00	51,255,010.81	111,424,330.50	74,736,770.84
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目	160,903,430.15	155,394,409.92	205,878,951.91	114,699,349.35
北京金都园林绿化有限责任公司	望坛项目	7,885,883.62	4,895,337.68	2,196,079.80	7,878,562.40
北京城建设计发展集团股份有限公司	望坛项目			800,000.00	3,827,625.64
北京市花木有限公司	望坛项目	5,332,581.86	6,073,131.17	698,101.49	3,888,434.33
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	望坛项目	62,828,002.01	46,205,524.78	79,266.06	960,000.00
北京城建安装集团有限公司	望坛项目	1,491,549.88	767,230.02		
北京城建长城建设集团有限公司	望坛项目	22,742,924.76	22,415,836.47		
北京住总集团有限责任公司	望坛项目	1,792,594.82	4,079,105.20		
北京城承物业管理有限责任公司	望坛项目	15,855,346.85	6,319,586.17		
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾熙城项目	24,922,053.01	48,320,716.82	118,756,114.59	77,902,697.71
北京城建远东建设投资集团有限公司	重庆龙樾熙城项目	5,691,571.36	40,002,122.25	101,594,884.37	92,531,009.67
北京城建重庆物业管理有限公司	重庆龙樾熙城项目	272,014.57	272,014.57	738,456.23	1,445,060.00
北京城承物业管理有限责任公司	通州台湖项目	614,132.94		1,302,728.60	2,573,479.97
北京城建二建设工程有限公司	通州台湖项目	2,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	通州台湖项目	23,665,244.00	23,665,244.00	70,348,044.00	70,348,044.00
北京市园林绿化集团有限公司	通州台湖项目	6,780,000.00	6,780,000.00		
北京城建一建设发展有限公司	国誉朝华项目	271,828,718.81	201,447,394.52	60,643,327.72	32,540,000.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	国誉朝华项目	2,220,000.00	2,220,000.00	1,110,000.00	1,110,000.00
北京城建长城建设集团有限公司	国誉朝华项目	2,297,237.00	2,297,237.00	2,100,000.00	2,100,000.00



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京市园林绿化集团有限公司	国誉朝华项目	3,980,000.00	3,980,000.00		
北京城承物业管理有限责任公司	国誉朝华项目	756,207.39			
北京城建置业有限公司	泰和大厦项目	5,518,867.92	5,601,650.94	5,518,867.92	5,491,352.19
北京城承物业管理有限责任公司	顺悦居项目			1,576,816.00	1,576,816.00
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目			10,654,808.00	10,540,993.42
北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	顺悦居项目	11,139,257.46	17,030,363.00		37,354.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	640,127.71	11,552,908.31	51,723,602.96	103,063,165.87
北京城建长城建设集团有限公司	顺义北小营项目	95,827.65	4,408,663.80	1,188,631.84	3,786,826.38
北京金都园林绿化有限责任公司	顺义北小营项目	815,308.72	815,308.72	651,043.62	1,106,553.82
北京城建北方集团有限公司	顺义北小营项目	-104,818.93	953,794.65		
北京城建一建设发展有限公司	顺义北小营项目	2,441,276.75	2,760,996.21		
北京城建远东建设投资集团有限公司	国誉上城项目	804,953.78	2,624,694.35		
北京城建一建设发展有限公司	国誉上城项目	51,760,673.12	41,661,431.45	35,709,031.87	23,324,557.57
北京城建道桥建设集团有限公司	国誉上城项目	47,376,719.55	43,981,334.74	53,480,211.73	39,646,863.34
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	476,152.03	4,591,643.88	1,104,053.47	2,818,800.03
北京城承物业管理有限责任公司	世华泊郡项目	232,168.00	1,760,002.02		
北京城承物业管理有限责任公司	世华龙樾项目			11,114,807.04	12,252,280.34
北京城建北方集团有限公司	世华龙樾项目			2,006,022.00	2,006,022.00
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	15,407,309.00	15,407,309.00	2,303,430.68	3,914,688.49
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目			18,985.36	18,985.36
北京金都园林绿化有限责任公司	世华龙樾项目			4,617,459.00	4,617,459.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	秋实街项目			466,472.88	
北京城建北方集团有限公司	秋实街项目	-275,229.36	10,569,101.57	22,741,949.63	22,814,592.97
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目			-41,447,059.41	
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	青岛龙樾湾项目	295,390.50		177,489.75	



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城承物业管理 有限责任公司城阳 分公司	青岛国誉府项 目	1,226,155.68		2,842,457.61	
北京城建勘测设计 研究院有限责任公 司	青岛国誉府项 目			60,469.97	
北京城建长城建设 集团有限公司	青岛国誉府项 目			763,708.61	763,708.61
北京城建七建设工 程有限公司	青岛国誉府项 目	80,008,163.83	47,456,204.78	39,189,358.67	25,439,966.20
北京城建十六建筑 工程有限责任公司	青岛国誉府项 目	60,103,796.08	77,127,898.59	158,376,511.34	140,077,253.58
北京城建八建设发 展有限责任公司	平各庄项目			35,645,544.48	55,096,034.64
北京城建北方集团 有限公司	平各庄项目	65,930,071.66	65,930,071.66		260,305.13
北京城建道桥建设 集团有限公司	平各庄项目	14,341,707.82	17,031,546.59		26,775,031.72
北京城建建设工程 有限公司	平各庄项目			21,038,568.66	46,891,180.62
北京城建六建设集 团有限公司	平各庄项目			24,425,317.36	65,142,232.46
北京城建七建设工 程有限公司	平各庄项目		9,387,222.34		1,001,395.89
北京城建十六建筑 工程有限责任公司	平各庄项目		176,201.73		511,623.31
北京城建亚泰建设 集团有限公司	平各庄项目	22,913,534.89	37,637,565.15		735,902.57
北京城建一建设发 展有限公司	平各庄项目	11,452,528.58	21,763,738.18	7,826,468.24	21,683,105.41
北京城建远东建设 投资集团有限公司	平各庄项目			19,243,112.97	46,528,739.57
北京城承物业管理 有限责任公司	平各庄项目	2,225,642.79		4,175,712.54	
北京城建十建设工 程有限公司	平各庄项目		678,899.08		
北京城建二建设工 程有限公司	平各庄棚改 项目	24,233,332.29	55,840,098.52		
北京城建一建设发 展有限公司	星誉 BEIJING 项目	171,909,947.30	183,090,626.43	197,472,622.36	69,858,645.93
北京城建远东建设 投资集团有限公司	星誉 BEIJING 项目	179,332,956.03	140,164,754.04	147,701,196.85	71,444,827.45
北京城建亚泰宏禹 建筑装饰工程有限 公司	南京浦口 项目	17,352.28	210,155.51		
北京城建亚泰建设 集团有限公司	南京浦口 项目	1,243,905.37	15,065,076.20	667,261.64	16,075,299.42
北京城建一建设发 展有限公司	南京浦口 项目	1,566,459.45	14,826,536.03	2,742,698.52	9,957,962.77
北京金都园林绿化 有限责任公司	南京浦口 项目	269,967.78	2,114,999.77	1,655,042.54	1,335,001.47
北京城建设计发展 集团股份有限公司	望京国誉府项 目	178,668.00	178,668.00	85,080.00	85,080.00



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城建亚泰建设集团有限公司	望京国誉府项目	86,503,752.35	71,957,983.22		
北京城建一建设发展有限公司	望京国誉府项目	46,413,877.19	39,454,830.51		
北京城承物业管理有限责任公司	望京国誉府项目	232,168.00	232,168.00		
北京城承物业管理有限责任公司	门头沟永定镇项目	3,192,993.29	4,392,067.23		
北京城建八建设发展有限责任公司	门头沟永定镇项目	2,338,288.01	36,073,707.59		885,072.95
北京城建二建设工程有限公司	门头沟永定镇项目	-25,289,358.88	33,831,489.34		
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目	-770,359.57			615,606.23
北京城建六建设集团有限公司	门头沟永定镇项目				521,433.21
北京城建亚泰建设集团有限公司	门头沟永定镇项目	-197,966.52			606,299.72
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	龙樾湾（成都）项目	3,438,511.62	2,676,212.75	2,766,358.32	776,514.85
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾（成都）项目	47,016.47	47,016.47		
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	7,777,802.04	23,475,281.14	468,718.83	8,981,148.00
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾（成都）项目			-606,019.83	3,913,206.03
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾（成都）项目			-31,104.71	
北京城建八建设发展有限责任公司	龙樾湾（成都）项目				9,973.52
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城项目	25,540,952.82	25,824,386.05	16,632,883.05	27,874,296.11
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城项目	3,822,476.16	3,819,523.92	32,652,784.00	32,665,339.38
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目	36,375,734.41	60,834,762.77	91,755,280.52	94,292,828.29
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	934,507.86	11,779,193.53	521,532.81	7,416,605.76
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	25,419,532.45	69,018,765.16	88,222,797.87	101,627,759.03
北京城建重庆物业管理有限公司	龙樾生态城项目	414,747.00	414,747.00	2,840,961.08	3,232,008.88
北京城建八建设发展有限责任公司	临河棚改项目	75,428,137.15	75,428,137.15	38,592,989.35	32,607,411.70
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目	15,985,078.44	15,991,896.05		
北京城建道桥建设集团有限公司	临河棚改项目	44,272,014.73	44,272,014.73	21,875,046.34	17,591,196.06
北京城建建设工程有限公司	临河棚改项目	53,551,820.21	53,551,820.21	2,964,107.14	7,852,264.50
北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目	34,598,396.73	49,499,272.15		18,305,412.71



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城建六建设集团有限公司	临河棚改项目	54,859,610.94	67,100,728.06		8,030,089.83
北京城建七建设工程有限公司	临河棚改项目	28,739,316.96	61,267,115.60		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河棚改项目	46,707,429.97	79,782,895.04		
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河棚改项目	62,858,411.97	74,830,105.90		
北京城建一建设发展有限公司	临河棚改项目	34,439,380.57	62,686,028.61		
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河棚改项目	26,219,055.05	26,219,055.05	8,440,867.53	40,051,597.09
北京城建安装集团有限公司	临河棚改项目	77,529,186.80	77,529,186.80	8,618,262.78	8,618,262.78
北京城建亚泰建设集团有限公司	广悦居项目				103,206.66
北京金都园林绿化有限责任公司	广悦居项目				236,961.84
北京城承物业管理有限责任公司	广悦居项目				1,055,334.83
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭院项目	6,370,157.16	7,654,590.64	5,434,698.17	44,470,530.20
北京城承物业管理有限责任公司	宽院国誉府项目			-678,397.85	
北京城建八建设发展有限公司	宽院国誉府项目	-307,541.34	3,235,244.39	-5,292,137.41	21,624,049.18
北京城建七建设工程有限公司	宽院国誉府项目	-141,436.65	1,275,720.88	-5,887,679.27	19,813,937.14
北京城建八建设发展有限公司	康庄棚改项目	84,240,200.00	84,240,200.00	88,018,475.05	94,412,543.12
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	50,649,890.30	56,941,036.32	70,030,692.04	72,119,800.10
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	8,792,800.00	8,792,800.00	636,060.45	7,703,398.81
北京城建五建设集团有限公司	康庄棚改项目	31,178,248.54	31,178,248.54	46,210,421.28	46,210,421.28
北京城建亚泰建设集团有限公司	康庄棚改项目	35,262,323.44	35,262,323.44	65,430,441.15	65,430,441.15
北京城建十六建筑工程有限责任公司	康庄棚改项目	82,033,675.00	82,033,675.00	74,927,906.05	74,927,906.05
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	53,417,141.96	53,417,141.96	98,021,951.70	106,299,192.78
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目			-274,286.57	
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目				2,002,728.51
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目	124,986.00	1,794,671.98		8,650,667.39
北京住总第六开发建设有限公司	汇景湾项目				9,968,717.75
北京城承物业管理有限责任公司	汇景湾项目	1,694,319.43	1,694,319.43	1,380,942.97	1,380,942.97



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城承物业管理有限责任公司	府前龙樾项目			6,389,534.89	6,676,216.24
北京城建八建设发展有限责任公司	府前龙樾项目	5,063,930.61	28,906,635.77	4,788,990.97	58,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	府前龙樾项目	3,554,480.47	28,962,771.92	62,531,494.81	91,597,076.14
北京城建远东建设投资集团有限公司	府前龙樾项目	2,971,103.53	35,983,365.00	4,211,009.16	51,000,000.00
北京城建长城建设集团有限公司	府前龙樾项目	46,899.73	46,899.73		
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区棚改项目	2,781,749.01	2,781,749.01	3,737,946.78	3,737,946.78
北京城建亚泰建设集团有限公司	花市枣苑项目				488,624.99
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目	903,615.00	1,987,153.77	10,609,439.68	7,982,446.08
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	-86,177.70	11,654,499.56	54,446,719.45	22,370,000.00
北京城建华泰土木工程有限公司	红塘湾项目	4,557,855.49	6,104,000.00	5,660,550.48	5,036,499.86
北京城建华夏基础建设工程有限公司	红塘湾项目			13,196,149.68	517,359.61
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目	4,676,852.00	14,523,715.31	37,724,209.55	33,133,300.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	28,672,737.94	31,160,967.57	66,560,563.02	40,718,666.61
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	-1,148,080.40	2,397,643.76	10,175,359.02	5,761,044.84
北京城承物业管理有限责任公司	海梓府项目			3,615,824.65	3,615,824.65
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目			-300,000.00	2,733,567.00
北京城承物业管理有限责任公司	管庄项目	237,746.11	4,200,181.39	3,962,435.28	
北京城建北方集团有限公司	管庄项目	577,981.65	7,000,000.00	577,981.65	7,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	1,155,963.30	14,000,000.00	2,139,303.96	9,000,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	管庄项目	98,528.86	1,193,293.96	-648,354.17	
北京城承物业管理有限责任公司	龙樾天元项目			4,503,477.61	5,030,825.36
北京城建八建设发展有限责任公司	龙樾天元项目	170,045.00	170,045.00	3,423,862.00	3,423,862.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾天元项目	148,860,227.16	138,589,033.00	297,103,147.88	201,678,477.00
北京市园林绿化集团有限公司	龙樾天元项目	119,637.00	119,637.00		
北京城建安装集团有限公司	龙樾天元项目	1,448,693.00	1,448,693.00		
黄山京建投资建设有限公司	东黄山国际小镇项目	127,680.00	127,680.00	127,680.00	127,680.00



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城建一建设发展有限公司	东黄山国际小镇项目	121,437,415.90	82,511,435.64	66,119,940.30	32,289,152.91
北京城建远东建设投资集团有限公司	东黄山国际小镇项目	296,015,345.59	204,060,056.32	138,195,314.86	76,000,646.00
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目			1,866,775.44	1,866,775.44
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	东黄山国际小镇项目	100,000.00	100,000.00		
北京金都园林绿化有限责任公司	东黄山国际小镇项目	5,094,803.03	812,718.21		
北京北亚园林有限公司	东黄山国际小镇项目	2,430,070.60			
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	151,971,776.05	107,707,583.82	69,196,599.45	26,737,139.93
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山国际小镇项目	420,000.00	420,000.00	1,450,000.00	1,450,000.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	东黄山国际小镇项目	83,995,089.72	39,303,880.93		
北京城建华夏基础建设工程有限公司	东黄山国际小镇项目	2,583,633.58	985,294.85		
北京城建集团有限责任公司	东黄山国际小镇项目	2,240,000.00	2,240,000.00		
北京城建五建设集团有限公司	龙樾合玺项目	66,618,103.56	46,655,411.44	97,715,924.12	72,495,842.91
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	5,308,991.76	5,308,991.76	4,645,379.02	240,000.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	城茂未来项目	803,663.60	803,663.60	650,000.00	650,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	53,287,607.48	66,695,591.86	202,091,117.57	221,537,954.81
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	城茂未来项目	672,224.37	2,000,000.00	21,950,059.66	17,688,537.40
北京城建物业管理有限责任公司成都分公司	成都熙城项目	5,679,040.51	1,466,115.37	4,692,569.21	2,069,869.21
北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目	886,813.99	886,813.99	2,042,667.19	2,042,667.19
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	-15,461,461.78	5,477,900.00	3,948,066.22	10,708,201.69
北京城建华宇建设工程有限公司	成都熙城项目	-23,084.26	996,806.00		9,613,891.50
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	-187,653.02	11,096,112.14	1,064,775.14	2,118,059.83
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	846,191.13	1,804,340.39	2,183,323.65	2,183,323.65
北京城建建设工程有限公司	成都国誉府项目	34,986.15	34,986.15		
北京城建二建设工程有限公司	成都国誉府项目	2,007,393.22	12,978,379.00	50,816,493.02	49,072,860.00



关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京城建北方集团有限公司	成都国誉府项目	4,274,418.34	20,470,000.00	52,510,178.91	43,226,700.00
北京城建八建设发展有限责任公司	成都国誉府项目	483,530.38	500,000.00	595,337.62	247,000.00
北京城建长城建设集团有限公司	成都国誉府项目	41,284.40	953,600.00		
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	成都国誉府项目	1,422,695.15	1,831,763.70	3,313,913.21	2,297,955.97
北京城承物业管理有限责任公司	北苑家园项目			1,904,621.20	1,904,621.20
北京城建建设工程有限公司	北苑家园项目				3,911,822.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目	4,339,305.05	4,339,305.05		1,038,069.72
北京城承物业管理有限责任公司	北七家项目	1,527,834.02	1,760,002.02	2,045,232.67	2,381,068.23
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目		157,200.00	-18,654,711.78	754,519.80
北京城承物业管理有限责任公司	北京密码项目			7,077,629.56	7,203,629.56
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目			869,496.61	869,496.61
北京城承物业管理有限责任公司	办公费用			1,085,949.48	1,085,949.48
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	奥体文化园项目	14,168.83	14,168.83	243,902.40	243,902.40
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	977,190.18	42,847,700.98	341,061.00	6,341,061.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	奥体文化园项目		767,924.53	767,924.53	
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	奥体文化园项目		72,688.68	72,688.68	
北京卓联物业经营管理有限公司	奥体文化园项目	12,014,358.38	11,984,467.35		
北京金都园林绿化有限责任公司	奥体文化园项目	143,607.36	143,607.36		
北京城建一建设发展有限公司	国誉颂项目	51,349,503.99			
北京城建二建设工程有限公司	密云大小王项目	1,424,300.00	1,424,300.00		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	密云大小王项目	268,568.18	268,568.18		
北京城建七建设工程有限公司	密云大小王项目	7,672,956.80	7,672,956.80		
北京城建十六建筑工程有限公司	密云大小王项目	24,502,194.74	24,502,194.74		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾（重庆）项目	6,441,821.76	6,969,882.80		
合计		5,045,766,594.45	5,435,370,728.65	5,465,272,765.06	4,671,659,259.00



3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建亚泰建设集团有限公司	酒店经营收入		708.00
北京城建集团党校	门票收入	-2,950.00	
北京长青国际老年公寓有限公司	餐饮收入	2,576.00	
北京城建集团有限责任公司	场地使用收入	30,013.51	82,027.00
北京城建北苑大酒店有限公司	场地使用收入		7,006.42
北京顺捷智慧图文设计制作有限公司	场地使用收入		46,853.90
北京城承物业管理有限责任公司	经营权转让收入	10,180,768.49	26,550,281.31
北京景晟乾通置业有限公司	提供劳务收入		2,807,676.21
北京矿融城置业有限公司	提供劳务收入	1,490,897.02	337,338.73
北京双城通达房地产开发有限公司	提供劳务收入	20,733,886.95	21,135,371.53
北京建远万誉房地产开发有限公司	提供劳务收入	21,587,735.84	
北京城建智控科技股份有限公司	工程收入		1,108,490.57
合计		54,022,927.81	52,075,753.67

4. 关联托管情况

本公司受托管理情况

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	本期确认的托管收益
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2022 年 7 月 1 日	2025 年 6 月 30 日	经审计的年销售收入的 0.2%	5,775,224.23
北京住总集团有限责任公司	本公司	股权托管	2023 年 10 月 1 日	2026 年 9 月 30 日	200.00 万元	1,886,792.45
合计						7,662,016.68

关联托管情况说明：

2010 年 7 月 1 日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的 0.20%收取托管费。2022 年 6 月 30 日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入 5,775,224.23 元。

2023 年 10 月 1 日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司及其全资子公司北京住总集团有限责任公司签订《委托经营管理协议》，委托本公司管理北京住总集团有限责任公司 8 家全资或控股房地产行业子公司，期限三年，自 2023 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日，北京城建集团有限责任公司每年向本公司支付委托经营管理费用 200.00 万元，本公司本年度计提应收取的托管费收入 1,886,792.45 元。



5. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京城建北苑大酒店有限公司	北京市朝阳区北苑家园莲葩园 4 号楼		903,818.62
北京城建华宇建设工程有限公司	北京市朝阳区北苑家园望春园 20 号楼	2,776,807.62	2,695,929.52
北京城建房地产开发有限公司	北京市海淀区富海中心 2 号楼 14 至 16 层	9,333,333.34	9,333,333.34
北京城建智控科技股份有限公司	北京市东城区琉璃井路 2 号院 4 号楼	31,208,439.52	29,288,998.83
北京城承物业管理有限责任公司	北京市大兴区瀛海兴悦居小区地下车位	721,788.23	1,367,437.29
北京城承物业管理有限责任公司	北京市海淀区富海中心 2 号楼、3 号楼、4 号楼地下车库	920,343.08	3,120,616.88
北京城承物业管理有限责任公司	北京市朝阳区北苑家园紫绶园 15 号楼	99,200.00	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市朝阳区北苑家园紫绶园 4 号楼 101 号	101,794.06	
合计		45,161,705.85	46,710,134.48

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上 3 至 9 层			1,344,116.20	1,747,673.32		32,851,001.95

关联租赁情况说明：

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海大厦地下 1 层餐厅 1,216.20 平方米，地上 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房及地下 2 层车位 95 个，本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下 1 层餐厅 1691.12 平方米，地上第 2-9 层 6,300.11 平方米办公用房及地下 2 层车位 20 个。双方签定协议，规定租赁期限为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，年租金 9,800,000.00 元，租金相互抵免。

6. 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴顺房地产开发有限公司	803,000,000.00	2023 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日	否
北京黄山投资发展有限公司	270,000,000.00	2022 年 8 月 10 日	2027 年 8 月 9 日	否
北京黄山投资发展有限公司	1,500,000,000.00	2022 年 4 月 26 日	2025 年 5 月 19 日	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建（青岛）投资发展有限公司	490,280,000.00	2023 年 3 月 24 日	2026 年 3 月 31 日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	475,000,000.00	2024 年 5 月 11 日	2027 年 5 月 11 日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	190,000,000.00	2024 年 6 月 27 日	2027 年 6 月 27 日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	148,500,000.00	2024 年 9 月 30 日	2027 年 9 月 30 日	否
北京城建（海南）地产有限公司	192,800,000.00	2023 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 19 日	否
北京城建（海南）地产有限公司	98,990,000.00	2024 年 1 月 12 日	2026 年 12 月 19 日	否
合计	4,168,570,000.00			

7. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆出资金

关联方	拆入金额	计提利息	说明
北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	6,814,467.84	年固定利率 4.35%
北京城安辉泰置业有限公司	128,756,555.92	5,018,461.65	年固定利率 5%
北京矿融城置业有限公司	273,726,947.53	34,122,440.58	年固定利率 8.79%
北京双城通达房地产开发有限公司	472,974,702.13	22,352,705.99	年固定利率 4.65%
成都红星美凯龙全球家居有限公司	102,521,428.59	4,450,060.87	年固定利率 6%
北京景晟乾通置业有限公司	694,622,306.71	40,539,113.85	年固定利率 6%
海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,091.50	41,809,994.27	年固定利率 8%
北京越华房地产开发有限公司		22,039,989.81	年固定利率 4.5%
合计	2,809,575,032.38	177,147,234.86	

关联方拆出资金说明：

本公司对联营企业拆借资金，根据联营企业资金需求进行拆借，随公司销售进度、资金结余情况逐步偿还。

8. 关键管理人员薪酬（万元）

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	992.87	854.53



9. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京城承物业管理有限责任公司	18,382,638.91	18,382.64	14,917,387.55	14,917.39
	北京城建华宇建设工程有限公司			1,122,395.00	1,122.40
	北京城建集团党校			2,950.00	2.95
	北京城建智控科技股份有限公司	17,587,562.66	17,587.56	8,859,638.42	8,859.64
	北京双城通达房地产开发有限公司	9,918,934.50	9,918.93	15,717,939.70	15,717.94
	北京顺捷智慧图文设计制作有限公司			51,000.00	51.00
应收利息					
	北京新城金郡房地产开发有限公司	36,485,718.02		48,537,721.90	
	北京骏泰置业有限公司	1,171,218.00			
	北京城安辉泰置业有限公司	13,186,818.36		7,867,249.00	
	北京景晟乾通置业有限公司	56,953,005.81			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	10,864,685.92		8,486,835.51	
	海南农垦城建投资开发有限公司	74,641,841.24		30,323,247.31	
	北京越华房地产开发有限公司			19,674,136.40	
预付款项					
	北京市花木有限公司			2,971,349.07	
	北京金都园林绿化有限责任公司			975,747.71	
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司			880,733.94	
	北京城建锅炉管道安装有限公司	341,569.49		341,569.49	
	北京住总集团有限责任公司	2,286,510.38			
其他应收款					
	北京城安辉泰置业有限公司	128,756,555.92	128,756.56	75,256,555.92	75,256.56
	北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	165,600.00	164,961,753.04	164,961.75
	北京新城金郡房地产开发有限公司	65,140.81	65.14	65,140.81	65.14
	北京城承物业管理有限责任公司	2,123,986.10	2,123.99	2,998,990.06	2,998.99
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	1,625,754.10	1,625.75	1,625,754.10	1,625.75



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京城建八建设发展有限责任公司	300,508.55	300.51	334,893.51	334.89
	北京城建北方集团有限公司	2,309,784.80	2,309.78	3,245,573.33	3,245.57
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,366,545.83	1,366.55	892,113.26	892.11
	北京城建二建设工程有限公司	704,601.79	704.60	692,115.85	692.12
	北京城建集团有限责任公司	6,670,773.36	6,670.77	12,108,930.63	12,108.93
	北京城建九建设工程有限公司			88.13	0.09
	北京城建六建设集团有限公司	727,480.64	727.48	883,466.84	883.47
	北京城建七建设工程有限公司	2,636,576.21	2,636.58	1,289,457.55	1,289.46
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,924,589.36	1,924.59	1,977,262.77	1,977.26
	北京城建五建设集团有限公司	4,883.85	4.88	90,887.46	90.89
	北京城建亚泰建设集团有限公司	2,898,287.15	2,898.29	2,157,885.64	2,157.89
	北京城建一建设发展有限公司	337,052.31	337.05	169,380.16	169.38
	北京城建远东建设投资有限公司	1,456,777.00	1,456.78	1,684,610.94	1,684.61
	北京双城置业开发有限公司	4,327,208.68	4,327.21	6,533,719.73	6,533.72
	北京矿融城置业有限公司	274,214,728.41	274,214.73	281,942,663.42	281,942.66
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	104,540,636.52	104,540.64	61,568,000.00	61,568.00
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77	261.57	261,568.77	261.57
	北京双城通达房地产开发有限公司	472,974,702.13	472,974.70	540,827,977.84	540,827.98
	北京城建耐泰安建材有限公司	20,013.44	20.01	20,013.44	20.01
	北京城建建设工程有限公司	851,163.68	851.16	574,737.70	574.74
	北京景晟乾通置业有限公司	694,622,306.71	694,622.31	728,791,646.58	728,791.65
	北京城建智控科技股份有限公司	672,845.77	672.85	672,845.77	672.85
	海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,091.50	971,373.09	962,373,091.50	962,373.09
	北京越华房地产开发有限公司	19,581,266.08	19,581.27	3,437,064,761.00	3,437,064.76
	北京城建新材料有限公司	160,402.73	160.40		
	北京住总集团有限责任公司	38,160.18	38.16		



(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	23,944,101.52	19,377,946.06
	北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	11,199,015.17	10,903,624.67
	北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	7,332,245.49	6,106,089.81
	北京城建安装集团有限公司	753,811.07	29,491.21
	北京城建八建设发展有限责任公司	278,241,762.07	315,114,925.85
	北京城建北方集团有限公司	291,391,913.77	365,867,643.63
	北京城建道桥建设集团有限公司	147,938,553.65	181,368,050.86
	北京城建二建设工程有限公司	131,674,026.71	267,014,450.16
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	84,434.00
	北京城建华泰土木工程有限公司		1,568,292.17
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	52,549,942.16	33,960,823.63
	北京城建华宇建设工程有限公司	119,373.89	1,139,264.15
	北京城建建设工程有限公司	149,151,843.06	144,823,889.89
	北京城建九建设工程有限公司	935,422.90	15,990,546.08
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	8,886,278.84	10,045,879.03
	北京城建六建设集团有限公司	406,176,627.56	380,417,477.95
	北京城建七建设工程有限公司	523,560,828.30	616,181,635.29
	北京城建设计发展集团股份有限公司		767,924.53
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	1,115,900.08	1,115,900.08
	北京城建十建设工程有限公司	43,798,431.29	44,477,330.37
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	249,631,669.78	323,669,750.35
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司		5,891,105.54
	北京城建五建设集团有限公司	93,802,851.89	73,840,159.77
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	3,090,552.85	4,611,131.71
	北京城建亚泰建设集团有限公司	510,694,678.71	640,547,438.91
	北京城建一建设发展有限公司	447,461,340.61	391,454,489.79
	北京城建远东建设投资集团有限公司	597,701,711.36	529,119,776.75
	北京城建长城建设集团有限公司	20,629,493.72	4,312,836.15
	北京京都园林绿化有限责任公司	13,723,817.51	8,415,236.13
	北京市花木有限公司	2,230,799.76	
	北京城承物业管理有限责任公司	37,355,039.68	33,776,183.79
	北京市天银地热开发有限责任公司		150,982.00
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	27,139,417.16	10,837,300.93
	北京城建集团有限责任公司	17,476,077.75	17,476,077.75



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京住总第六开发建设有限公司	100,000.00	100,000.00
	北京城建置业有限公司	377,122.64	459,905.66
	北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	4,251,488.40	7,797,212.56
	北京卓联物业经营管理有限公司	3,097,381.59	
	北京北亚园林有限公司	2,430,070.60	
	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	699,081.60	
应付票据			
	北京城建亚泰建设集团有限公司	50,000.00	46,718,019.24
预收账款			
	北京城承物业管理有限责任公司	14,801,681.84	15,768,042.06
合同负债			
	北京城建北方集团有限公司	0.92	1,064,053.21
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	5,383.00	5,383.00
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司		942.25
	北京城建亚泰建设集团有限公司	192,660.55	24,225,286.55
	北京城建集团有限责任公司	0.92	0.92
	北京亚泰智博科技发展有限公司	91,803,779.23	91,803,779.23
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	286,166,617.93	189,460,195.91
其他应付款			
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司		4,479.20
	北京城建安装集团有限公司	584,345.48	1,905,914.61
	北京城建八建设发展有限责任公司	16,193,942.33	565,547.90
	北京城建北方集团有限公司	47,613,098.19	1,315,009.07
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,624.00	361,624.00
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,865,260.41	1,875,260.41
	北京城建二建设工程有限公司	9,159,797.17	1,755,864.56
	北京城建锅炉管道安装有限公司	83,437.68	74,199.08
	北京城建集团有限责任公司	392,267.06	392,267.06
	北京城建建设工程有限公司	9,086,869.06	1,736,312.90
	北京城建精工钢结构工程有限公司	272,578.00	272,578.00
	北京城建九建设工程有限公司	445,507.95	470,932.67
	北京城建六建设集团有限公司	19,617,398.23	16,242,096.22
	北京城建七建设工程有限公司	8,075,751.85	7,031,310.77
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	11,608,319.73	1,764,469.65
	北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
	北京城建鑫诚物业管理有限公司		10,000.00



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	180,066.85	170,782.02
	北京城建亚泰建设集团有限公司	37,580,127.33	19,313,236.11
	北京城建一建设发展有限公司	10,700,202.12	4,233,688.68
	北京城建远东建设投资集团有限公司	11,871,085.57	2,239,750.79
	北京城建长城建设集团有限公司	178,585.25	127,338.26
	北京金都园林绿化有限责任公司	64.00	64.00
	北京新城金郡房地产开发有限公司	56,337,672.29	56,337,672.29
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	5,477,551.36	1,117.52
	北京城建重庆物业管理有限公司	10,181,659.21	2,579,001.87
	北京城安辉泰置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	北京建远万誉房地产开发有限公司		58,800,000.00
	北京城建智控科技股份有限公司	8,491,498.31	8,491,498.31
	北京城承物业管理有限责任公司	540.03	39,923.20
	北京城建华宇建设工程有限公司	713,476.33	713,476.33
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	87,315.85	
	北京城建亚泰建筑安装工程有限公司		635,564.69
	北京城建设计发展集团股份有限公司	408,000.00	408,000.00
	北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	56,491.08	56,491.08
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	291,669.40	
	北京市园林绿化集团有限公司	39,068.00	
	北京越华房地产开发有限公司	671,940,982.16	

十三、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

1. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注十二、(五)关联方交易之 6.关联担保情况

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项如下：

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城建兴华地产有限公司	369,128,219.56
北京世纪鸿城置业有限公司	245,362,589.03
北京城建成都地产有限公司	192,346,977.64
北京城建成都置业有限公司	90,846,724.14
北京城建新城投资开发有限公司	27,348,884.71



提供按揭担保子公司名称	金额
北京新城兴业房地产开发有限公司	3,909,597.19
北京城茂房地产开发有限公司	1,016,379,999.51
北京城茂未来房地产开发有限公司	468,359,531.96
北京城建重庆地产有限公司	481,683,648.48
北京城建兴顺房地产开发有限公司	774,117,580.99
北京首城置业有限公司	80,715,906.61
北京城建兴胜置业有限公司	57,283,946.04
北京城建兴泰房地产开发有限公司	15,858,852.46
北京城建兴云房地产有限公司	5,539,666.31
北京城建（海南）地产有限公司	113,921,787.67
北京城志置业有限公司	256,652,588.15
北京城建兴瑞置业开发有限公司	3,852,512,535.73
青岛双城房地产有限公司	148,732,975.61
成都锐革新业房地产开发有限公司	397,351,260.33
北京城建（青岛）投资发展有限公司	74,329,177.86
北京城建万科天运置业有限公司	2,197,184.80
北京招城房地产开发有限公司	604,664,398.13
北京城建重庆置业有限公司	16,841,838.34
北京城建兴荣房地产开发有限公司	467,382,854.24
北京兆城房地产开发有限公司	1,347,357,615.75
北京樾茂房地产开发有限公司	242,583,231.99
北京城建保定房地产开发有限公司	27,149,626.29
合计	11,380,559,199.52

除存在上述或有事项外，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

本公司拟以总股数 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），预计支付股利 103,787,175.35 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

（二）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。



十五、其他重要事项说明

（一）前期会计差错

1. 追溯重述法

本期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

（二）年金计划

为保障和提高职工退休后的待遇水平,调动职工的劳动积极性,建立人才长效激励机制,增强单位的凝聚力,促进单位健康持续发展,根据《中华人民共和国劳动法》(中华人民共和国主席令第 28 号)、《集体合同规定》(劳动和社会保障部令第 22 号)、《企业年金办法》(人力资源和社会保障部令第 36 号)、《企业年金基金管理办法》(人力资源和社会保障部令第 11 号)、《关于市管企业规范实施企业年金的指导意见》(京国资发[2018]27 号)等法律、法规及规章,公司决定参加北京城建集团有限责任公司企业年金计划(以下简称本计划),在《北京城建集团有限责任公司企业年金方案》框架下,结合实际情况,制定本单位企业年金方案实施细则具体情况如下:

(1)单位缴费分配至职工个人账户的金额为职工个人缴费基数的 6.33%,单位缴费总额为单位为参加计划职工缴费的合计金额。

员工部分:职工个人缴费为本人缴费基数的 3.2%,职工个人缴费基数为本人年度月平均工资,且不超过本市上年度月平均工资的 5 倍,由单位代扣代缴。

单位当期缴费分配至职工个人账户的最高额不得超过平均额的 5 倍。超过平均额 5 倍的部分,记入企业账户。

企业账户资金不得用于抵缴未来年度单位缴费。

（2）企业年金的领取规定

员工退休、经劳动能力鉴定委员会鉴定,因病(残)完全丧失劳动能力、病故、出国定居方可领取企业年金。

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

（三）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分:



(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

(2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

(1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

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

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

十六、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	12,820,877.63	37,258,718.37
1—2 年		
2—3 年		
3—4 年		323,286.40
4—5 年	323,286.40	
5 年以上		
小计	13,144,164.03	37,582,004.77
减：坏账准备	156,839.86	318,992.75
合计	12,987,324.17	37,263,012.02

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	13,144,164.03	100.00	156,839.86	1.19	12,987,324.17
其中：组合 1	11,734,026.40	89.27			11,734,026.40
组合 2	1,410,137.63	10.73	156,839.86	11.12	1,253,297.77
合计	13,144,164.03	100.00	156,839.86	1.19	12,987,324.17



续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	37,582,004.77	100.00	318,992.75	0.85	37,263,012.02
其中：组合 1	34,600,381.11	92.07			34,600,381.11
组合 2	2,981,623.66	7.93	318,992.75	10.70	2,662,630.91
合计	37,582,004.77	100.00	318,992.75	0.85	37,263,012.02

3. 按组合计提坏账准备

（1）组合 1

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	11,734,026.40		
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	11,734,026.40		

（2）组合 2

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,086,851.23	35,866.09	3.30
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年	323,286.40	120,973.77	37.42
5 年以上			
合计	1,410,137.63	156,839.86	11.12



4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	318,992.75	-162,152.89				156,839.86
其中：组合 1						
组合 2	318,992.75	-162,152.89				156,839.86
合计	318,992.75	-162,152.89				156,839.86

5. 本期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同 资产期末余额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例(%)	已计提应收账 款坏账准备和 合同资产减值 准备余额
北京兆城房地产开发 有限公司	6,639,536.65		6,639,536.65	50.51	
北京招城房地产开发 有限公司	4,694,489.75		4,694,489.75	35.72	
北京城建万科天运 置业有限公司	400,000.00		400,000.00	3.04	
北京中科领军双井 口腔门诊有限公司	323,286.40		323,286.40	2.46	120,973.77
北京徽都大酒店管 理有限公司	280,718.29		280,718.29	2.14	9,263.70
合计	12,338,031.09		12,338,031.09	93.87	130,237.47

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	118,661,446.11	64,891,806.41
应收股利	610,567,489.29	580,007,610.92
其他应收款	38,926,029,758.51	38,436,304,480.01
合计	39,655,258,693.91	39,081,203,897.34

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。



(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
北京骏泰置业有限公司	1,171,218.00	
北京城安辉泰置业有限公司	13,186,818.36	7,867,249.00
北京新城金郡房地产开发有限公司	36,485,718.02	48,537,721.90
北京景晟乾通置业有限公司	56,953,005.81	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	10,864,685.92	8,486,835.51
合计	118,661,446.11	64,891,806.41

(二) 应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	259,671,030.01
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
北京城建兴合房地产开发有限公司	80,754,783.26	80,754,783.26
北京城建兴云房地产有限公司	54,595,900.00	54,595,900.00
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,664,139.22	71,164,139.22
北京建远万誉房地产开发有限公司	50,059,878.37	
北京城建兴悦置地有限公司	20,322,100.00	20,322,100.00
合计	610,567,489.29	580,007,610.92

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其原因
北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	1-2 年 5 年以上	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	80,754,783.26	1-2 年 5 年以上	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴云房地产有限公司	54,595,900.00	1-2 年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,664,139.22	1-2 年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴悦置地有限公司	20,322,100.00	1-2 年	被投资单位尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5 年以上	企业无支付能力	已减值, 信用风险显著增加
合计	560,507,610.92			



3. 应收股利坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额			93,499,658.43	93,499,658.43
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			93,499,658.43	93,499,658.43

(三) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	13,043,465,040.65	14,416,081,967.24
1—2 年	11,133,517,035.13	6,522,116,752.95
2—3 年	2,993,846,144.03	11,044,177,658.97
3—4 年	5,934,033,595.29	3,704,419,406.18
4—5 年	3,570,601,301.49	1,020,289,926.85
5 年以上	2,258,596,104.77	1,735,845,652.45
小计	38,934,059,221.36	38,442,931,364.64
减：坏账准备	8,029,462.85	6,626,884.63
合计	38,926,029,758.51	38,436,304,480.01

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	1,446,000,950.00	950.00
往来款	37,431,282,001.80	38,388,579,743.69
代垫款	54,710,773.65	54,222,720.89
其他	2,065,495.91	127,950.06
小计	38,934,059,221.36	38,442,931,364.64
减：坏账准备	8,029,462.85	6,626,884.63
合计	38,926,029,758.51	38,436,304,480.01



3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	38,934,059,221.36	100.00	8,029,462.85	0.02	38,926,029,758.51
其中：组合 1	38,926,498,112.79	99.98	3,297,690.47	0.01	38,923,200,422.32
组合 2	7,561,108.57	0.02	4,731,772.38	62.58	2,829,336.19
合计	38,934,059,221.36	100.00	8,029,462.85	0.02	38,926,029,758.51

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	38,442,931,364.64	100.00	6,626,884.63	0.02	38,436,304,480.01
其中：组合 1	38,435,398,181.41	99.98	1,875,567.44	0.00	38,433,522,613.97
组合 2	7,533,183.23	0.02	4,751,317.19	63.07	2,781,866.04
合计	38,442,931,364.64	100.00	6,626,884.63	0.02	38,436,304,480.01

4. 按组合计提坏账准备

(1) 组合 1

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,043,437,115.31	1,549,636.90	0.01
1—2 年	11,133,362,985.99	77,166.29	0.00
2—3 年	2,990,945,245.74	9,846.02	0.00
3—4 年	5,933,838,877.86	1,495,450.94	0.03
4—5 年	3,570,601,301.49	334.16	0.00
5 年以上	2,254,312,586.40	165,256.16	0.01
合计	38,926,498,112.79	3,297,690.47	0.01



(2) 组合 2

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	27,925.34	2,030.17	7.27
1—2 年	154,049.14	14,773.31	9.59
2—3 年	2,900,898.29	393,071.72	13.55
3—4 年	194,717.43	38,378.81	19.71
4—5 年			
5 年以上	4,283,518.37	4,283,518.37	100.00
合计	7,561,108.57	4,731,772.38	62.58

5. 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,875,567.44	4,751,317.19		6,626,884.63
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,422,123.03	-19,544.81		1,402,578.22
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,297,690.47	4,731,772.38		8,029,462.85

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	往来款	5,029,955,473.60	2 年以内	12.92	
北京城奥置业有限公司	往来款	4,561,319,104.76	1 年以内 1 年以上	11.72	
北京世纪鸿城置业有限公司	往来款	4,014,074,868.20	2 年以内 4 至 5 年	10.31	
北京城建兴荣房地产开发有限公司	往来款	2,504,284,733.42	3 年以内	6.43	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	2,280,183,566.17	2 年以内 4 至 5 年	5.86	
合计		18,389,817,746.15		47.24	





注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,270,636,115.73		5,270,636,115.73	5,079,636,115.73		5,079,636,115.73
对联营、合营企业投资	1,758,562,691.13		1,758,562,691.13	2,670,299,606.06		2,670,299,606.06
合计	7,029,198,806.86		7,029,198,806.86	7,749,935,721.79		7,749,935,721.79

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	减值准备 期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值 准备	减值准备 期末余额
北京城建兴华地产 有限公司	838,000,000.00	838,000,000.00				838,000,000.00		
北京城和房地产开 发有限责任公司	71,338,000.00	71,338,000.00				71,338,000.00		
北京大东房地产开 发有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00				8,000,000.00		
北京城建兴业置地 有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00				200,000,000.00		
北京世纪鸿城置业 有限公司	427,392,300.00	427,392,300.00				427,392,300.00		
北京城建成都地产 有限公司	158,800,000.00	158,800,000.00				158,800,000.00		
北京城建泰房地 产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00				50,000,000.00		
北京首城置业有限 公司	50,000,000.00	50,000,000.00				50,000,000.00		
北京城建合房地 产开发有限公司	104,619,999.97	104,619,999.97				104,619,999.97		



北京城建投资发展股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	初始投资成本	期初余额	减值准备 期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值 准备	减值准备 期末余额
北京城建重庆地产 有限公司	103,762,743.72	103,762,743.72				103,762,743.72		
北京城建兴云房地 产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00				30,000,000.00		
北京城建（海南） 地产有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00				100,000,000.00		
北京城建新城投资 开发有限公司	321,650,319.60	321,650,319.60				321,650,319.60		
北京城建万科天运 置业有限公司	26,522,885.43	26,522,885.43				26,522,885.43		
北京城建兴顺房地 产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00				300,000,000.00		
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00	41,500,000.00				41,500,000.00		
北京城建保定房地 产开发有限公司	32,500,000.00	32,500,000.00				32,500,000.00		
北京城建兴悦置地 有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00				30,000,000.00		
北京城建黄山投资 发展有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00				100,000,000.00		
北京城茂未来房地 产开发有限公司	48,000,000.00	24,000,000.00		24,000,000.00		48,000,000.00		
北京城建兴胜置业 有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00				90,000,000.00		
北京城茂房地产开 发有限公司	15,300,000.00	15,300,000.00				15,300,000.00		
北京城建（青岛） 投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00				50,000,000.00		
北京顺城兴达创展 科技有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00				70,000,000.00		
北京城建重庆置业 有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00				50,000,000.00		



北京城建投资发展股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	初始投资成本	期初余额	减值准备 期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值 准备	减值准备 期末余额
北京招城房地产开 发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00		
成都锐革新业房地 产开发有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00				40,000,000.00		
北京云蒙山投资发 展有限公司	82,800,000.00	82,800,000.00				82,800,000.00		
北京城建兴胜房地 产开发有限公司	51,984,900.00	51,984,900.00				51,984,900.00		
北京城建创达置业 有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00				3,000,000.00		
北京城建兴荣房地 产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00				50,000,000.00		
黄山首联投资发展 有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00				400,000,000.00		
北京兆兴建城房地 产开发有限公司	494,757,767.01	494,757,767.01				494,757,767.01		
北京城建兴瑞置业 开发有限公司	158,707,200.00	158,707,200.00				158,707,200.00		
黄山东门文旅运营 有限公司	10,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00		10,000,000.00		
北京城建兴通置业 有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00		
京城发（上海）置 业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00		
北京城建南山置业 有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		51,000,000.00		
上海城樾置业有限 公司	51,000,000.00			51,000,000.00		51,000,000.00		
合计	5,270,636,115.73	5,079,636,115.73		191,000,000.00		5,270,636,115.73		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
联营企业									
北京科技园建设（集团）股份有限公司	794,283,918.15				-499,156,591.12			295,127,327.03	
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,260,808,342.03				-281,661,680.05	855,225.06		950,001,887.04	
国奥投资发展有限公司	41,417,119.02				-7,514,782.72			33,902,336.30	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	12,148,359.90				-205,089.11			10,743,270.79	
北京新城金郡房地产开发有限公司					-12,052,003.88				
北京双城置业开发有限公司	10,639,431.69				-3,590,185.77			7,049,245.92	
北京建远万誉房地产开发有限公司	192,744,987.07				20,151,537.45			69,736,646.15	
北京碧桂园文化发展有限公司	6,824,697.57				2,335,218.97			9,159,916.54	
北京城安辉泰置业有限公司	68,856,247.83				24,983,238.16			93,839,485.99	
北京骏泰置业有限公司					1,062,091.81				
北京城佳业物业股份有限公司	275,964,316.22				26,666,484.59	-3,235,409.03		289,002,575.37	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	6,612,186.58				-8,951,400.69				
北京双城通达房地产开发有限公司					-42,547,144.05				
北京矿融城置业有限公司					-22,239,294.45				
北京景晟乾通置业有限公司					27,275,342.04				
合计	2,670,299,606.06				-775,444,258.82	-2,380,183.97		1,758,562,691.13	



注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	233,222,614.55	96,056,511.47	556,204,223.13	323,937,286.64
其他业务	48,485,390.25		65,807,555.49	
合计	281,708,004.80	96,056,511.47	622,011,778.62	323,937,286.64

2. 主营业务——按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发 (房屋销售)	192,284,009.64	95,062,144.64	511,291,175.42	322,728,701.77
租赁收入	40,938,604.91	994,366.83	44,913,047.71	1,208,584.87
合计	233,222,614.55	96,056,511.47	556,204,223.13	323,937,286.64

3. 主营业务——按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	233,222,614.55	96,056,511.47	556,204,223.13	323,937,286.64

4. 主营业务——按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
动感花园项目	192,284,009.64	95,062,144.64	511,291,175.42	322,728,701.77
租赁收入	40,938,604.91	994,366.83	44,913,047.71	1,208,584.87
合计	233,222,614.55	96,056,511.47	556,204,223.13	323,937,286.64

5. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额
按商品转让的时间分类	
主营业务收入	
在某一时点转让	
房地产开发（房屋销售）	192,284,009.64
在某一时段内转让	
房地产开发（土地一级开发）	
物业管理	
小计	192,284,009.64



合同分类	本期发生额
其中按地区分类	
北京	192,284,009.64
非合同产生的收入	
租赁收入	40,938,604.91
合计	233,222,614.55
其他业务收入	
在某一时点转让	
其他	17,744,740.71
在某一时段内转让	
托管收入	7,662,016.68
劳务收入	23,078,632.86
合计	48,485,390.25

6. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 549,884,455.27 元，上述收入预计将于 2025 年度确认收入。

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-775,444,258.82	374,716,634.87
成本法核算的长期股权投资收益		548,681,961.92
处置长期股权投资产生的投资收益		3,168,903.87
交易性金融资产持有期间的投资收益	127,353,823.78	119,839,631.16
其中：国信证券股份有限公司	76,288,500.00	76,288,500.00
华能资本服务有限公司	51,065,323.78	42,408,155.23
中国信托保障基金		1,142,975.93
处置交易性金融资产取得的投资收益	28,927,478.81	
合计	-619,162,956.23	1,046,407,131.82



十七、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期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，包括已计提资产减值准备的冲销部分	481,031.09	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	28,460,031.46	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	726,088,312.57	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	177,147,234.86	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	-130,482,386.25	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,623,522.50	
受托经营取得的托管费收入	7,662,016.68	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,668,557.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	212,673,094.94	
少数股东权益影响额（税后）	3,175,630.17	
合计	597,552,549.99	



(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.84	-0.55	-0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	-8.88	-0.84	-0.84





营业执照

(副本)(7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春

出资额 1500 万元

成立日期 2012 年 02 月 09 日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼
1101

经营范围

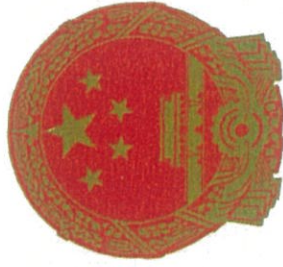
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024 年 12 月 02 日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



会计师事务所

执业证书



名称：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：梁春

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0000093

说明

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



发证机关：

二〇一七年十一月七日

中华人民共和国财政部制



马宁

Full name

男

Sex

1973-09-14

Date of birth

立信大华会计师事务所有限公司

Working unit

10303730914091

Identity card No.




110001610033

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九九年十二月一日
Date of issuance

CPA 任职资格检查记录

BICPA

110001610033

96083827 54586510

2014

马宁的年检二维码.png

2013

2013年4月16日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

大华会计师事务所有限公司

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年12月25日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所有限公司

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年12月25日



姓名: 赵伟
Full name: Zhao Wei
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1979-8-30
Date of birth: 1979-8-30
工作单位: 德信会计师事务所有限责任公司
Working unit: De Xin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 110103197908300911
Identity card No.: 110103197908300911



证书编号: 110000152712
No. of Certificate: 110000152712

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs

发证日期: 2006年 15 月 15 日
Date of Issuance: 2006-15-15



赵伟的年检二维码.png



2012年 3 月 1 日

转出: 注意事项

- 注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管北京市注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向北京市注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办。

转入: NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

