

北京城建投资发展股份有限公司
2025 年度合并及母公司财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816



目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
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. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司股东权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层

20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2026）第010675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“城建发展公司”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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公司2025年12月31日合并及母公司的财务状况以及2025年度合并及母公司的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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城建发展公司，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。

（一）收入确认

1、事项描述

城建发展公司收入确认政策及账面金额信息请参阅财务报表附注三、29及附



注五、39。城建发展公司 2025 年度营业收入 30,280,876,718.57 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公司收入确认相关内部控制的设计和执行的^{有效性}。

（2）检查城建发展公司的收入合同，以评价城建发展公司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公司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公司的会计政策。

（二）存货跌价准备计提

1、事项描述

城建发展公司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、12 及附注五、6 所述，城建发展公司本年计提存货跌价准备 3,405,018,544.75 元，存货跌价准备期末余额 7,458,517,650.65 元。由于存货跌价对城建发展公司资产的重要性，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公司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公司的会计政策。

四、其他信息

城建发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括城建发展公司 2025 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到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

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，管理层负责评估城建发展公司的持续经营能力，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公司、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公司的财务报告过程。



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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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公司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表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公司不能持续经营。

（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）就城建发展公司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。我们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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）

费强



中国注册会计师

颜新才



2026年4月16日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	8,508,000,025.54	9,892,395,343.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	170,325,841.24	176,909,029.00
应收款项融资			
预付款项	五、4	789,045,855.51	845,872,193.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	4,508,360,991.57	6,075,191,538.32
买入返售金融资产			
存货	五、6	62,345,487,072.42	77,594,628,692.79
合同资产	五、7	1,066,733,915.14	2,073,670,983.05
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、8	3,184,144,217.58	3,516,054,414.12
流动资产合计		83,823,299,985.00	103,061,663,314.08
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、9	4,326,015,476.76	3,667,146,647.57
其他权益工具投资	五、10		
其他非流动金融资产	五、11	1,376,034,611.76	1,538,534,611.76
投资性房地产	五、12	9,690,887,929.97	9,770,324,629.88
固定资产	五、13	492,650,343.65	518,329,537.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、14	87,189,061.99	98,659,608.10
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15	72,894,248.54	108,524,623.72
递延所得税资产	五、16	3,265,908,559.10	3,465,919,281.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,311,580,231.77	19,167,438,940.03
资产总计		103,134,880,216.77	122,229,102,254.11

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

董事长：




总经理：




财务总监：





合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
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	五、18	3,319,977.50	6,780,292.28
应付账款	五、19	12,751,877,244.41	11,492,950,843.47
预收款项	五、20	60,940,673.13	52,089,387.07
合同负债	五、21	13,633,919,199.44	30,617,512,504.74
应付职工薪酬	五、22	32,575,282.65	31,014,732.55
应交税费	五、23	714,816,726.94	526,154,292.29
其他应付款	五、24	9,431,794,434.08	9,810,483,521.41
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、25	4,561,587,816.27	7,259,919,681.75
其他流动负债	五、26	1,190,269,795.22	2,631,561,030.37
流动负债合计		42,381,101,149.64	62,428,466,285.93
非流动负债：			
长期借款	五、27	10,768,454,157.88	6,554,310,000.00
应付债券	五、28	22,297,956,554.91	22,743,342,542.32
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、29	72,136,851.16	88,309,399.91
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、30	1,522,535.79	4,231,290.29
递延收益	五、31	54,572,190.36	78,789,202.76
递延所得税负债	五、16	2,041,312,161.18	1,911,560,751.26
其他非流动负债	五、32	654,000,000.00	4,000,000,000.00
非流动负债合计		35,889,954,451.28	35,380,543,186.54
负债合计		78,271,055,600.92	97,809,009,472.47
股东权益：			
股本	五、33	2,075,743,507.00	2,075,743,507.00
其他权益工具	五、34	2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
资本公积	五、35	2,330,567,704.55	2,418,240,347.95
减：库存股			
其他综合收益	五、36	1,165,220,130.28	1,165,466,161.72
专项储备			
盈余公积	五、37	1,685,196,031.14	1,685,196,031.14
一般风险准备			
未分配利润	五、38	10,889,075,382.54	11,600,342,689.72
归属于母公司股东权益合计		20,445,802,755.51	22,244,988,737.53
少数股东权益		4,418,021,860.34	2,175,104,044.11
股东权益合计		24,863,824,615.85	24,420,092,781.64
负债和股东权益总计		103,134,880,216.77	122,229,102,254.11

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

董事长：




总经理：




财务总监：






合并利润表

2025年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、39	30,280,876,718.57	25,442,187,511.01
其中：营业收入	五、39	30,280,876,718.57	25,442,187,511.01
二、营业总成本		27,683,418,456.99	23,892,710,043.62
其中：营业成本	五、39	24,236,729,228.48	21,414,329,207.33
税金及附加	五、40	1,454,190,180.58	861,164,057.19
销售费用	五、41	956,284,520.40	658,270,070.16
管理费用	五、42	528,068,018.88	537,681,945.21
研发费用	五、43	24,362,164.94	29,367,833.10
财务费用	五、44	483,784,343.71	391,896,930.63
其中：利息费用	五、44	646,291,259.50	771,777,832.75
利息收入	五、44	170,014,854.57	392,162,310.38
加：其他收益	五、45	26,323,971.48	30,178,922.01
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	949,829,563.53	-721,751,473.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、46	705,923,096.55	-878,032,776.52
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）	五、47	207,136,534.07	566,678,447.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-61,951,078.99	-3,931,419.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-3,403,656,235.87	-2,742,807,656.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	-52,884.18	481,031.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		315,088,131.62	-1,321,674,682.73
加：营业外收入	五、51	24,898,643.72	16,328,034.19
减：营业外支出	五、52	18,753,335.03	12,182,999.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		321,233,440.31	-1,317,529,648.04
减：所得税费用	五、53	984,558,704.90	558,759,602.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-663,325,264.59	-1,876,289,250.11
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-663,325,264.59	-1,876,289,250.11
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-413,203,465.15	-951,044,344.83
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-250,121,799.44	-925,244,905.28
六、其他综合收益的税后净额		-808,531.44	-2,587,553.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-808,531.44	-2,761,567.43
1.不能重分类进损益的其他综合收益	五、54	-3,090,861.22	-3,797,909.03
（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	五、54	-3,090,861.22	-3,235,409.03
（3）其他权益工具投资公允价值变动	五、54		-562,500.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		2,282,329.78	1,036,341.60
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	五、54	-134,588.11	855,225.06
（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）其他	五、54	2,416,917.89	181,116.54
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			174,013.93
七、综合收益总额		-664,133,796.03	-1,878,876,803.61
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-414,011,996.59	-953,805,912.26
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-250,121,799.44	-925,070,891.35
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.29	-0.55
（二）稀释每股收益		-0.29	-0.55

（后附财务报表附注是本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

2025年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		15,640,649,819.39	19,032,965,467.02
收到的税费返还		107,811,859.42	110,011,191.73
收到其他与经营活动有关的现金	五、55	7,518,782,819.99	5,506,043,352.80
经营活动现金流入小计		23,267,244,498.80	24,649,020,011.55
购买商品、接受劳务支付的现金		13,613,750,886.93	12,889,878,447.42
支付给职工以及为职工支付的现金		487,010,163.30	533,604,447.15
支付的各项税费		1,395,195,569.99	1,964,512,575.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、55	7,148,325,045.57	3,686,165,020.93
经营活动现金流出小计		22,644,281,665.79	19,074,160,490.55
经营活动产生的现金流量净额		622,962,833.01	5,574,859,521.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		371,196,072.55	240,084,334.18
取得投资收益收到的现金		235,890,095.84	203,246,640.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,639.84	417,698.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		607,087,808.23	443,748,672.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		64,203,013.16	70,608,855.54
投资支付的现金		422,784,178.75	1,943,908,642.19
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		486,987,191.91	2,014,517,497.73
投资活动产生的现金流量净额		120,100,616.32	-1,570,768,825.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,479,500,000.00	75,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,479,500,000.00	75,000,000.00
取得借款收到的现金		12,524,128,062.55	12,712,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,003,628,062.55	12,787,490,000.00
偿还债务支付的现金		14,742,506,370.45	18,575,014,911.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,381,269,737.16	1,988,769,158.79
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	五、55	1,034,261,761.44	28,090,345.60
筹资活动现金流出小计		17,158,037,869.05	20,591,874,415.51
筹资活动产生的现金流量净额		-2,154,409,806.50	-7,804,384,415.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
六、期末现金及现金等价物余额			
		8,367,990,498.71	9,779,336,855.88

(后附财务报表附注是本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

2025年度

金额单位：人民币元

项目	本期金额											
	归属于母公司股东权益											
	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	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,075,745,507.00		3,300,000,000.00		2,418,240,347.95			1,665,196,031.14	11,600,342,689.72	22,244,988,737.53	2,175,104,044.11	24,420,092,781.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,075,745,507.00		3,300,000,000.00		2,418,240,347.95			1,665,196,031.14	11,600,342,689.72	22,244,988,737.53	2,175,104,044.11	24,420,092,781.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,000,000,000.00		-87,672,643.40		-246,031.44		-711,287,307.18	-1,799,185,982.02	2,242,917,816.23	443,731,834.21
（一）综合收益总额							-808,531.44		-413,203,465.15	-414,011,996.59	-250,121,799.44	-664,133,796.03
（二）股东投入和减少资本			-1,000,000,000.00		-87,672,643.40					-1,087,672,643.40	2,493,039,815.67	1,405,366,972.27
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本			-1,000,000,000.00									
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他					-87,672,643.40					-87,672,643.40	13,539,615.67	-74,133,027.73
（三）利润分配									-297,501,342.03	-297,501,342.03		-297,501,342.03
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
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	2,075,745,507.00		2,300,000,000.00		2,330,567,704.55		1,165,220,130.28	1,665,196,031.14	-10,889,075,362.54	20,445,802,755.51	4,418,021,860.34	24,863,824,615.85

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司



董事长：

 财务总监：


总经理：


财务总监：


（后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分）



合并股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

项 目	上期金额											
	归属宇晖公司股东权益											
	股本	优先股	其他权益工具	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	2,256,537,600.00		3,300,000,000.00	3,239,480,497.92	1,002,034,242.97	1,165,227,729.15		1,685,195,031.14	12,954,614,718.59	23,602,022,333.83	2,976,174,935.46	26,578,197,269.29
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,256,537,600.00		3,300,000,000.00	3,239,480,497.92	1,002,034,242.97	1,165,227,729.15		1,685,195,031.14	12,954,614,718.59	23,602,022,333.83	2,976,174,935.46	26,578,197,269.29
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-180,794,033.00			-821,240,149.97	-1,002,034,242.97	-2,761,567.43			-1,354,272,028.87	-1,357,033,596.30	-801,070,891.35	-2,158,104,487.65
(一) 综合收益总额						-2,761,567.43			-951,044,344.83	-953,805,912.26	-925,070,891.35	-1,878,876,803.61
(二) 股东投入和减少资本	-180,794,033.00			-821,240,149.97	-1,002,034,242.97						124,000,000.00	124,000,000.00
1、股东投入的普通股	-180,794,033.00			-821,240,149.97	-1,002,034,242.97						124,000,000.00	124,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配									-403,227,684.04	-403,227,684.04		-403,227,684.04
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配									-207,574,350.70	-207,574,350.70		-207,574,350.70
4、其他									-195,653,333.34	-195,653,333.34		-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	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00	2,418,240,347.95		1,165,466,161.72		1,685,195,031.14	11,600,342,699.72	22,244,868,737.53	2,175,104,044.11	24,420,092,781.64

财务总监: 

总经理: 

董事长: 

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)



资产负债表

2025年12月31日

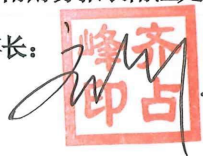
编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		2,592,002,645.24	742,059,185.24
交易性金融资产		3,251,202,066.00	2,886,941,120.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	19,602,578.89	12,987,324.17
应收款项融资			
预付款项		856,740.60	901,042.60
其他应收款	十四、2	35,640,088,373.78	39,655,258,693.91
存货		434,087,091.65	707,135,629.28
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		42,508,487,758.11	44,575,931,257.15
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	十四、3	8,930,836,617.55	7,029,198,806.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,376,034,611.76	1,538,534,611.76
投资性房地产		531,027,000.24	536,581,634.70
固定资产		1,149,838.72	1,585,892.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
使用权资产		8,212,750.51	16,425,500.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		260,298,681.68	198,495,364.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,107,559,500.46	9,320,821,810.37
资产总计		53,616,047,258.57	53,896,753,067.52

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

董事长：



总经理：



财务总监：




资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元


项 目	注释	期末余额	上年年末余额
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		1,869,355,690.35	1,880,659,443.89
预收款项		14,783,451.47	17,298,668.73
合同负债		5,438,278.89	22,877,668.15
应付职工薪酬		4,365,991.55	2,617,476.59
应交税费		105,065,009.48	195,461,455.01
其他应付款		3,046,078,064.75	2,583,359,741.43
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,063,369,187.32	377,234,927.91
其他流动负债		301,413.93	1,173,383.39
流动负债合计		9,108,757,087.74	5,080,682,765.10
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		22,297,956,554.91	22,743,342,542.32
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			8,861,881.30
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		909,331,947.02	820,960,657.49
其他非流动负债		654,000,000.00	4,000,000,000.00
非流动负债合计		23,861,288,501.93	27,573,165,081.11
负债合计		32,970,045,589.67	32,653,847,846.21
所有者权益：			
实收资本		2,075,743,507.00	2,075,743,507.00
其他权益工具		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
资本公积		3,031,196,834.45	3,092,485,683.43
减：库存股			
其他综合收益		49,243,998.98	51,906,948.31
专项储备			
盈余公积		1,643,536,648.67	1,643,536,648.67
未分配利润		11,546,280,679.80	11,079,232,433.90
所有者权益合计		20,646,001,668.90	21,242,905,221.31
负债和所有者权益总计		53,616,047,258.57	53,896,753,067.52

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

董事长：



总经理：



财务总监：




利润表

2025年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	494,355,120.31	281,708,004.80
减：营业成本	十四、4	251,073,238.32	96,056,511.47
税金及附加		39,909,532.89	29,962,958.67
销售费用		2,130,391.51	
管理费用		125,292,537.64	133,105,734.88
研发费用		4,394,775.18	6,098,569.50
财务费用		-171,395,427.75	-299,860,006.90
其中：利息费用		68,538,722.21	86,281,079.37
利息收入		242,277,803.51	392,691,391.48
加：其他收益		1,485,823.46	543,889.73
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	558,173,440.74	-619,162,956.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		382,087,787.69	-775,444,258.82
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）		288,991,847.54	676,571,100.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-118,724,083.06	-1,240,425.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-89,738,711.83	-12,678,883.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		883,138,389.37	360,376,961.42
加：营业外收入		2,030,487.04	20,048.92
减：营业外支出			200.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		885,168,876.41	360,396,810.05
减：所得税费用		120,056,788.48	271,802,950.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		765,112,087.93	88,593,859.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		765,112,087.93	88,593,859.38
（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		-3,225,449.33	-2,942,683.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,090,861.22	-3,797,909.03
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		-3,090,861.22	-3,235,409.03
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		-134,588.11	855,225.06
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-134,588.11	855,225.06
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. 其他			
六、综合收益总额		761,886,638.60	85,651,175.41

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

董事长：

总经理：

财务总监：



现金流量表

2025年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

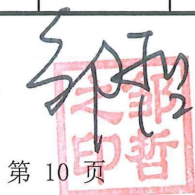
项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		463,890,283.24	349,017,874.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,424,571,645.58	7,027,924,908.03
经营活动现金流入小计		10,888,461,928.82	7,376,942,782.81
购买商品、接受劳务支付的现金		35,556,556.47	55,534,156.71
支付给职工以及为职工支付的现金		88,541,356.76	107,985,901.81
支付的各项税费		237,251,830.18	101,064,509.78
支付其他与经营活动有关的现金		4,943,163,499.12	10,663,075,691.99
经营活动现金流出小计		5,304,513,242.53	10,927,660,260.29
经营活动产生的现金流量净额		5,583,948,686.29	-3,550,717,477.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		371,196,072.55	240,084,334.18
取得投资收益收到的现金		235,890,095.84	222,746,640.19
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		607,086,168.39	462,830,974.37
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
投资支付的现金		2,149,784,178.75	140,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,149,784,178.75	140,841,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,542,698,010.36	321,989,974.37
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		6,323,000,000.00	10,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,323,000,000.00	10,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,369,000,000.00	6,300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,145,307,215.93	1,214,891,684.04
支付其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00	4,150,000.00
筹资活动现金流出小计		8,514,307,215.93	7,519,041,684.04
筹资活动产生的现金流量净额		-2,191,307,215.93	2,580,958,315.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,849,943,460.00	-647,769,187.15
加：期初现金及现金等价物余额		742,059,185.24	1,389,828,372.39
六、期末现金及现金等价物余额		2,592,002,645.24	742,059,185.24

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

董事长：



总经理：



财务总监：




股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

本期金额

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00		3,092,485,683.43		51,906,948.31		1,643,536,648.67	11,079,232,433.90	21,242,905,221.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00		3,092,485,683.43		51,906,948.31		1,643,536,648.67	11,079,232,433.90	21,242,905,221.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,000,000,000.00		-61,288,848.98		-2,662,949.33			467,048,245.90	-596,908,552.41
（一）综合收益总额							-3,225,449.33			765,112,087.93	761,886,638.60
（二）股东投入和减少资本			-1,000,000,000.00		-61,288,848.98						-1,061,288,848.98
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他			-1,000,000,000.00		-61,288,848.98					-297,501,342.03	-1,061,288,848.98
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配										-103,787,175.35	-103,787,175.35
4、其他										-193,714,166.68	-193,714,166.68
（四）股东权益内部结转							562,500.00			-562,500.00	
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							562,500.00			-562,500.00	
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		2,300,000,000.00		3,031,196,834.45		49,243,998.98		1,643,536,648.67	11,546,280,679.80	20,646,001,668.90



编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

董事长：

总经理：

财务总监：



股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元







项 目	上期金额				本期金额		专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	其他				
一、上年年末余额	2,256,537,600.00	3,300,000,000.00	3,913,725,833.40	1,002,034,242.97	54,849,632.28	1,643,536,648.67	11,393,866,258.56	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	2,256,537,600.00	3,300,000,000.00	3,913,725,833.40	1,002,034,242.97	54,849,632.28	1,643,536,648.67	11,393,866,258.56	21,560,481,729.94		
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-180,794,093.00		-821,240,149.97	-1,002,034,242.97	-2,942,683.97		-314,633,824.66	-3,177,576,608.63		
(一) 综合收益总额					-2,942,683.97		88,593,659.38	85,651,175.41		
(二) 股东投入和减少资本	-180,794,093.00		-821,240,149.97	-1,002,034,242.97						
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										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配							-403,227,684.04	-403,227,684.04		
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增股本										
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	3,032,485,683.43		51,906,948.31	1,643,536,648.67	11,079,232,433.90	21,242,905,221.31		

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

董事长

总经理:

财务总监:



北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、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。

2、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。

3、合并范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 59 户，详见附注七、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 5 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注七、2、合并范围的变动。

4、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 16 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。



2、持续经营

本公司对报告期末起 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。

3、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、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司的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。

4、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。



（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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



6、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

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。



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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法



本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10、金融工具



在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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：

- 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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

1) 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。

2) 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）。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

1) 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。



2) 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：

a. 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

b. 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

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产



已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术



确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，使用不可输入值。

11、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。

本公司在前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。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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票据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：

项 目	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	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



项 目	确定组合的依据	计提方法
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

②应收账款

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：

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	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 2	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

③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信用损失的确定方法同上方“②应收账款”。

④其他应收款

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：

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	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 2	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

12、存货

（1）存货的分类

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）发出的计价方法

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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次转销法摊销；

包装物于领用时按一次转销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(6) 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。

(7) 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。

13、持有待售和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。



本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（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计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定



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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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



①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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



足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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



部转入当期投资收益。

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

15、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。

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

本公司采用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计入当期损益。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件



固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。



18、借款费用

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

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

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

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

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

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。

19、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详见附注三、21 “长期资产减值”。



20、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三、21 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。

21、长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的



可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、长期待摊费用

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

(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	

23、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

24、职工薪酬

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

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。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计



入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

25、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

26、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。

27、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付



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

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理



涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司合并范围内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

28、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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



本公司不确认权益工具的公允价值变动。

29、收入

(1) 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

(2) 收入确认的一般原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(3) 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。

（4）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、针对未来商品或服务的其他折扣等，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

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。

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。

30、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本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。

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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

31、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对



用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

32、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生



的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

33、租赁

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物、旅游设施及其他。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

②租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，



并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

①经营租赁

本公司采用系统、合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁付款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。

34、重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要性判断标准的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
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

35、其他重要的会计政策和会计估计

（1）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。

36、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本期主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本期主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

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%。

2、税收优惠及批文

无。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	28,277.68	29,246.68
银行存款	8,375,226,176.35	9,749,153,062.52



项 目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金	132,745,571.51	143,213,034.12
存放财务公司款项		
合 计	8,508,000,025.54	9,892,395,343.32
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放在境外且资金 汇回受到限制的款项		

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
按揭保证金	6,705,740.67	7,555,612.63
履约保证金	23,159,073.04	71,200,078.18
冻结存款	110,144,713.12	34,302,796.63
合 计	140,009,526.83	113,058,487.44

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00
其中：国信证券股份有限公司	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00
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		
合 计	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	100,112,558.48	93,483,941.01
1 至 2 年	30,582,769.91	28,653,307.84
2 至 3 年	13,245,900.41	54,746,703.36
3 至 4 年	42,799,042.23	4,194,929.06
4 至 5 年	4,194,929.06	8,869,834.98
5 年以上	28,580,155.63	19,998,703.60
小 计	219,515,355.72	209,947,419.85
减：坏账准备	49,189,514.48	33,038,390.85
合 计	170,325,841.24	176,909,029.00



(2) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	26,130,770.03	11.90	26,130,770.03	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	193,384,585.69	88.10	23,058,744.45	11.92	170,325,841.24
其中:					
组合 1	123,025,062.40	56.05	123,025.06	0.10	122,902,037.34
组合 2	70,359,523.29	32.05	22,935,719.39	32.60	47,423,803.90
合 计	219,515,355.72	100.00	49,189,514.48	22.41	170,325,841.24

续

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	11,981,571.88	5.71	11,981,571.88	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	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

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
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
柏森智慧空间科技集团有限公司	8,617,755.88	8,617,755.88	100.00	预计无法收回
北京互通文化发展有限公司	5,193,368.00	5,193,368.00	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
北京越秀清友洗衣店	236,408.33	236,408.33	100.00	预计无法收回
北京播乐精英教育科技有限公司	101,665.94	101,665.94	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



应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
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	26,130,770.03	26,130,770.03	100.00	—

续

应收账款（按单位）	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
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	100.00	—

②组合 1 中，按组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	53,547,149.49	53,547.15	0.10
1—2 年	21,179,213.60	21,179.21	0.10
2—3 年	7,128,349.06	7,128.35	0.10
3—4 年	41,170,350.25	41,170.35	0.10
4—5 年			
5 年以上			
合 计	123,025,062.40	123,025.06	0.10



续

账 龄	上年年末余额		
	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

③组合 2 中，按组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	46,565,408.99	2,873,085.73	6.17
1—2 年	3,768,464.05	1,826,574.53	48.47
2—3 年	1,061,143.20	569,409.44	53.66
3—4 年	1,527,026.04	872,237.27	57.12
4—5 年	1,687,844.06	1,044,775.47	61.90
5 年以上	15,749,636.95	15,749,636.95	100.00
合 计	70,359,523.29	22,935,719.39	32.60

续

账 龄	上年年末余额		
	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) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	11,981,571.88	14,149,198.15			26,130,770.03
按组合计提坏账准备	21,056,818.97	2,001,925.48			23,058,744.45
其中：组合 1	99,011.14	24,013.92			123,025.06
组合 2	20,957,807.83	1,977,911.56			22,935,719.39
合计	33,038,390.85	16,151,123.63			49,189,514.48

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京城建智控科技股份有限公司	43,486,729.15	19.81	43,486.73
北京市顺义区财政局	41,170,350.25	18.76	41,170.35
北京城承物业管理有限责任公司	35,973,154.00	16.39	35,973.14
柏森智慧空间科技集团有限公司	8,617,755.88	3.93	8,617,755.88
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	3.85	8,449,815.00
合计	137,697,804.28	62.74	17,188,201.10

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	137,056,553.02	17.37	32,195,124.46	3.81
1 至 2 年	17,740,232.48	2.25	141,614,179.90	16.74
2 至 3 年	134,991,826.51	17.11	4,259,536.06	0.50
3 年以上	499,257,243.50	63.27	667,803,353.06	78.95
合计	789,045,855.51	100.00	845,872,193.48	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
北京首创华业房地产开发有限公司	409,360,149.00	51.88
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	121,214,378.25	15.36
北京市东城区财政局	100,000,000.00	12.67
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	8.16
北京燕华投资有限责任公司	9,902,559.67	1.26



单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
合 计	704,863,446.92	89.33

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	345,918,538.97	193,303,287.35
应收股利	146,235,366.80	143,559,536.80
其他应收款	4,016,207,085.80	5,738,328,714.17
合 计	4,508,360,991.57	6,075,191,538.32

(1) 应收利息

①应收利息分类

项 目	期末余额	上年年末余额
海南农垦城建投资开发有限公司	118,795,814.34	74,641,841.24
北京景晟乾通置业有限公司	89,145,092.80	56,953,005.81
北京新城金郡房地产开发有限公司	38,784,359.96	36,485,718.02
北京城安辉泰置业有限公司	13,383,529.77	13,186,818.36
成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,898,246.28	10,864,685.92
北京骏泰置业有限公司		1,171,218.00
北京双城通达房地产开发有限公司	78,084,410.18	
北京丰台站前开发建设有限公司	859,444.44	
北京越昌贝城置业有限公司	967,641.20	
小 计	345,918,538.97	193,303,287.35
减：坏账准备		
合 计	345,918,538.97	193,303,287.35

(2) 应收股利

①应收股利情况

项目 (或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
国信证券股份有限公司	24,970,830.00	
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	50,059,878.37
小 计	239,735,025.23	237,059,195.23
减：坏账准备	93,499,658.43	93,499,658.43
合 计	146,235,366.80	143,559,536.80



②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
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
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	1-2 年	企业资金不足	否
合 计	121,264,536.80	—	—	—

③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）	
上年年末余额			93,499,658.43	93,499,658.43
上年年末应收股利账面余额 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

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	488,478,506.32	2,025,253,241.09
1 至 2 年	459,448,639.27	1,339,728,806.96
2 至 3 年	1,327,243,842.88	236,508,026.31
3 至 4 年	235,242,288.99	1,532,505,639.63
4 至 5 年	1,133,059,837.10	276,772,344.20
5 年以上	465,826,187.81	374,852,917.19
小 计	4,109,299,302.37	5,785,620,975.38
减：坏账准备	93,092,216.57	47,292,261.21



账 龄	期末余额	上年年末余额
合 计	4,016,207,085.80	5,738,328,714.17

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金	29,439,867.09	1,484,054,631.51
押金	21,788,912.45	24,016,675.42
往来款	3,928,166,894.82	4,067,522,281.48
代垫款	129,903,628.01	210,027,386.97
小 计	4,109,299,302.37	5,785,620,975.38
减：坏账准备	93,092,216.57	47,292,261.21
合 计	4,016,207,085.80	5,738,328,714.17

③坏账准备计提情况

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	5,399,527.41	0.13	5,399,527.41	100.00	
按组合计提坏账准备	4,103,899,774.96	99.87	87,692,689.16	2.14	4,016,207,085.80
其中：组合 1	3,953,273,861.01	96.20	3,953,273.86	0.10	3,949,320,587.15
组合 2	150,625,913.95	3.67	83,739,415.30	55.59	66,886,498.65
合 计	4,109,299,302.37	100.00	93,092,216.57	2.27	4,016,207,085.80

续

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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



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	—	—

续

单位名称	上年年末余额			
	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	472,696,052.44	472,696.05	0.10
1—2 年	418,801,615.03	418,801.62	0.10
2—3 年	1,312,533,666.56	1,312,533.67	0.10
3—4 年	216,288,542.65	216,288.54	0.10
4—5 年	1,111,602,952.34	1,111,602.95	0.10
5 年以上	421,351,031.99	421,351.03	0.10
合 计	3,953,273,861.01	3,953,273.86	0.10

续

账 龄	上年年末余额		
	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



账 龄	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
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	15,782,453.88	3,817,775.62	24.19
1—2 年	53,701,545.49	16,932,097.32	31.53
2—3 年	14,710,176.32	6,279,774.31	42.69
3—4 年	15,690,115.99	8,995,143.50	57.33
4—5 年	11,660,237.86	8,633,240.14	74.04
5 年以上	39,081,384.41	39,081,384.41	100.00
合 计	150,625,913.95	83,739,415.30	55.59

续

账 龄	上年年末余额		
	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)	
上年年末余额	5,632,746.82	36,259,986.98	5,399,527.41	47,292,261.21



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）	
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——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	-1,679,472.96	47,479,428.32		45,799,955.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,953,273.86	83,739,415.30	5,399,527.41	93,092,216.57

④坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	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	41,892,733.80	45,799,955.36				87,692,689.16
其中：组合 1	5,632,746.82	-1,679,472.96				3,953,273.86
组合 2	36,259,986.98	47,479,428.32				83,739,415.30
合 计	47,292,261.21	45,799,955.36				93,092,216.57

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
海南农垦城建投资开发有限公司	往来借款	971,373,004.46	3 年以内	23.64	971,373.00
厦门益悦置业有限公司	往来借款	749,997,000.00	1 至 4 年	18.25	749,997.00
北京景晟乾通置业有限公司	往来借款	594,622,306.71	4 至 5 年	14.47	594,622.31
北京双城通达房地产开发有限公司	往来借款	265,580,000.00	4 至 5 年	6.46	265,580.00
天津北方裕茂企业管理有限公司	往来借款	214,487,635.30	5 年以上	5.22	214,487.64
合 计	——	2,796,059,946.47	——	68.04	2,796,059.95



6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	304,676.11		304,676.11
库存商品	325,045.57		325,045.57
开发成本	35,016,861,750.38	1,748,073,707.72	33,268,788,042.66
开发产品	34,786,513,251.01	5,710,443,942.93	29,076,069,308.08
合 计	69,804,004,723.07	7,458,517,650.65	62,345,487,072.42

续

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	410,668.22		410,668.22
库存商品	371,460.63		371,460.63
开发成本	49,137,013,763.47	1,355,558,413.63	47,781,455,349.84
开发产品	33,131,996,171.05	3,319,604,956.95	29,812,391,214.10
合 计	82,269,792,063.37	4,675,163,370.58	77,594,628,692.79



(2) 存货跌价准备/合同履约成本减值准备

项 目	上年年末余额	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:	1,355,558,413.63	663,332,198.10		3,886,759.64		266,930,144.37	1,748,073,707.72
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	108,602,815.27					108,602,815.27	
龙樾生态城项目	394,464,026.68			3,886,759.64			390,577,267.04
樾府项目	622,158,844.85	86,844,100.51					709,002,945.36
动感花园项目	41,218,545.45	3,482,145.15					44,700,690.60
青岛国誉府项目	65,294,447.24					65,294,447.24	
龙樾天元项目	5,250,388.58					5,250,388.58	
星尚广场项目	24,783,708.31	1,479,446.26					26,263,154.57
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	
台湖项目		421,333,301.32					421,333,301.32
重庆龙樾熙城项目		150,193,204.86					150,193,204.86
开发产品:	3,319,604,956.95	2,760,322,092.94	266,930,144.37	14,748,986.65	621,664,264.68		5,710,443,942.93
其中: 龙樾湾(重庆)项目	80,815,801.94		108,602,815.27	7,690,058.39	1,942,631.61		179,785,927.21
重庆熙城项目	143,145,556.44	6,017,825.04			323,453.29		148,839,928.19
龙樾生态城项目	132,313,819.24	288,211,051.11			1,175,070.91		419,349,799.44



项 目	上年年末余额	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	
龙樾湾（成都）项目	45,702,739.59	14,718,777.45			741,784.32		59,679,732.72
成都熙城项目	147,671,692.28	32,240,096.26			3,923,816.97		175,987,971.57
门头沟永定镇项目	15,599,473.44				943,871.59		14,655,601.85
上河湾项目	6,065,640.05				128,774.31		5,936,865.74
樾郡项目	10,254,216.68			289,833.31			9,964,383.37
樾府项目	444,909,690.26			6,769,094.95	13,891,735.97		424,248,859.34
北京密码项目	171,041,181.14	117,086,830.94					288,128,012.08
海梓府项目	2,036,103.55						2,036,103.55
世华龙樾项目	36,548,122.52	5,402,488.11			289,770.78		41,660,839.85
青岛龙樾湾项目	44,366,365.56				44,326,173.50		40,192.06
龙樾天元项目	39,246.90	156,050.59	5,250,388.58		5,289,635.48		156,050.59
东坝项目	42,459,590.97	26,344,820.75			24,563,490.16		44,240,921.56
汇景湾项目	27,112,981.83	5,948,087.97			3,574,422.11		29,486,647.69
广悦居项目	14,865,748.13	21,902,925.38					36,768,673.51
管庄项目	154,881,078.96	215,454,704.12			6,427,006.27		363,908,776.81
南京浦口项目	351,767,643.38	187,214,317.48					538,981,960.86
澜湖庭苑项目	407,297,824.12	105,288,717.48			25,030,848.90		487,555,692.70
珑玺家苑项目	311,708,787.82	14,955,975.11			121,332,655.43		205,332,107.50
南湖一号项目	24,333.55	96,088.28					120,421.83



项 目	上年年末余额	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	
府前龙樾项目	25,895,857.77	119,199,164.51			818,551.01		144,276,471.27
瀛海项目	36,058,422.72	11,412,599.95					47,471,022.67
城茂未来项目	9,887,576.11	25,284,398.54					35,171,974.65
动感花园项目	33,658,114.04	3,456,566.68					37,114,680.72
仁和镇平各庄项目（二级开发）	24,949,208.17	375,585,220.57			63,951,052.25		336,583,376.49
顺义北小营项目	77,595,625.87	276,868,923.65			83,844,572.07		270,619,977.45
重庆龙樾熙城项目	94,880,107.08	78,144,177.05			986,570.27		172,037,713.86
青岛国誉府项目	13,393,932.83	370,938,648.67	65,294,447.24		1,449,615.60		448,177,413.14
龙樾合玺项目	412,658,474.01	110,877,081.42			195,925,990.65		327,609,564.78
国誉朝华项目		106,317,360.52					106,317,360.52
国誉上城		77,740,802.56	75,899,703.07		9,751,479.06		143,889,026.57
星誉 BEIJING 项目		73,925,504.92	11,882,790.21		11,031,292.17		74,777,002.96
东黄山国际小镇项目		7,435,784.22					7,435,784.22
成都国誉府项目		9,074,708.47					9,074,708.47
国誉燕园项目		31,011,555.92					31,011,555.92
文源府项目		42,010,839.22					42,010,839.22
合 计	4,675,163,370.58	3,423,654,291.04	266,930,144.37	18,635,746.29	621,664,264.68	266,930,144.37	7,458,517,650.65



(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	上年年末余额	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	96,391,963.98		38,164,229.83		58,227,734.15	
世华龙樾项目	124,437,843.72		4,630,736.88		119,807,106.84	
海梓府项目	307,239.04				307,239.04	
北京密码项目	115,590,754.54				115,590,754.54	
青岛龙樾湾项目	4,096,121.44		2,225,830.46	1,769,450.01	100,840.97	
樾府项目	35,346,618.80		1,352,267.60		33,994,351.20	
通州台湖项目	150,391,859.54	19,562,888.78			169,954,748.32	3.72
龙樾天元项目	148,089,702.28	5,898,000.00	123,242,333.48		30,745,368.80	4.00
国誉朝华项目	106,536,735.39	24,030,164.19	98,052,799.86		32,514,099.72	2.90
府前龙樾项目	155,314,054.22		-462,883.89		155,776,938.11	
怀柔新城棚改项目	11,725,742.54		1,082.05		11,724,660.49	
青岛国誉府项目	139,133,970.36	18,964,628.44	11,571,362.29		146,527,236.51	2.88
北七家项目	13,494,017.36		-9,618.58		13,503,635.94	
世华泊郡项目	140,507.73				140,507.73	
管庄项目	19,768,557.58		438,134.86		19,330,422.72	
南京浦口项目	182,025,860.93		18.77		182,025,842.16	
望京国誉府项目	173,658,516.61	98,523,236.57			272,181,753.18	2.19
城茂未来项目	3,775,708.03		-227,577.79		4,003,285.82	
顺义北小营项目	66,168,897.38		30,503,316.63		35,665,580.75	
龙樾湾（成都）项目	7,816,026.96		-41,932.66		7,857,959.62	
成都熙城项目	83,728,955.02		2,010,129.64		81,718,825.38	
汇景湾项目	11,139,273.25		3,804,613.42		7,334,659.83	
东坝项目	7,645,965.77		8,701,287.47		-1,055,321.70	
南湖一号项目	104,678.60		67,277.81		37,400.79	
珑玺家苑项目	27,558,658.33		6,347,549.14		21,211,109.19	
澜湖庭苑项目	25,160,835.74		1,767,153.96		23,393,681.78	
红塘湾项目	45,666,963.25		16,123,038.26		29,543,924.99	
宽院国誉府项目	285,391.18		-29,616.33	147,151.00	167,856.51	
马池口项目	50,136,938.35				50,136,938.35	



存货项目名称	上年年末余额	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		
赢海项目	123,640,682.21		127,890.47		123,512,791.74	
望坛项目	2,841,511,328.64	-56,577,186.82	1,115,856,074.61		1,669,078,067.21	3.50
徜徉集项目	55,124.98				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		12,478.05		766,128.51	
龙樾湾（重庆）项目	35,941,399.25		840,218.47		35,101,180.78	
龙樾生态城项目	234,028,684.11	4,115,203.81	5,562,294.60		232,581,593.32	3.04
上河湾项目	392,547.39		8,415.18		384,132.21	
门头沟永定镇项目	30,409,039.06		278,521.07		30,130,517.99	
国誉上城项目	65,229,702.68	1,584,727.48	25,067,842.43		41,746,587.73	3.92
仁和镇平各庄项目 （二级开发）	25,629,680.34		41,269,727.44		-15,640,047.10	
临河棚户区改造项目	124,452,053.53		7,690,907.14		116,761,146.39	
星誉 BEIJING 项目	127,965,913.63	8,199,944.10	122,029,819.41		14,136,038.32	2.49
东黄山国际小镇项目	409,785,402.52	93,413,229.67	2,150,359.60		501,048,272.59	3.23
天成家园项目	53,490.73		39,295.55		14,195.18	
重庆龙樾熙城项目	116,287,740.19		1,439,086.48		114,848,653.71	
成都国誉府项目	10,494,334.62		737,765.92		9,756,568.70	
龙樾合玺项目	105,433,988.63		45,886,341.84		59,547,646.79	
国誉燕园项目	174,341,742.54	85,472,529.62	159,133,733.08	551,610.03	100,128,929.05	2.71
文源府项目	44,943,293.85		43,152,279.25		1,791,014.60	
领翠滨江项目	6,428,860.06	55,482,722.84			61,911,582.90	3.53
上海国誉府项目	2,130,333.33	11,033,771.37			13,164,104.70	2.88
星悦时光项目	8,873,180.50	26,152,850.35			35,026,030.85	3.10
国誉颂项目	3,553,800.00	37,242,546.88			40,796,346.88	2.30
祈西项目		1,880,972.23			1,880,972.23	3.19
国誉星城		4,782,226.91			4,782,226.91	4.75
昌平东小口项目		786,366.98			786,366.98	3.80
合计	6,300,419,077.35	440,548,823.40	1,919,514,583.75	2,468,211.04	4,818,985,105.96	



(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	上年年末余额
动感花园项目	2006 年	2026 年	22.00 亿元	118,924,773.87	120,448,392.80
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	2026 年	38.00 亿元	2,342,628,549.68	2,314,951,294.64
康庄棚改项目	2018 年	2029 年	56.20 亿元	132,573,164.73	152,318,961.85
樾府项目	2018 年	暂未定	40.00 亿元	964,544,340.83	964,544,340.83
龙樾天元项目	2022 年	2026 年	49.00 亿元	105,236,525.36	264,227,282.96
国誉朝华项目	2022 年	2025 年	24.00 亿元		2,247,363,837.55
怀柔新城棚改项目	2016 年	2026 年	41.60 亿元	97,453,596.17	94,141,876.40
青岛国誉府项目	2020 年	2025 年	18.70 亿元		1,053,353,998.95
北七家项目	2014 年	2026 年	35.51 亿元	133,439,526.11	133,439,526.11
望京国誉府	2023 年	2026 年	44.35 亿元	4,400,693,064.75	3,933,514,695.97
城茂未来项目	2019 年	2025 年	72.00 亿元		965,478,930.92
星尚广场项目	2021 年	暂未定	6.50 亿元	142,203,154.57	141,004,792.57
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	53,742,882.18	58,655,937.37
望坛项目	2009 年	2026 年	411.00 亿元	4,640,385,784.17	13,592,490,928.27
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2025 年	13.02 亿元		146,252,373.01
龙樾生态城项目	2017 年	2026 年	65.00 亿元	794,345,807.82	781,413,763.09
国誉上城项目	2019 年	2025 年	12.22 亿元		651,089,812.57
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239.00 亿元	493,547,409.14	538,574,803.93
星誉 BEJING 项目	2023 年	2025 年	37.28 亿元		2,622,646,042.65
东黄山国际小镇项目	2019 年	2027 年	52.00 亿元	3,302,126,450.64	3,401,619,426.25
重庆龙樾熙城项目	2021 年	2027 年	24.90 亿元	470,963,799.64	471,476,385.26
国誉燕园项目	2022 年	2026 年	53.70 亿元	2,184,068,788.94	5,201,082,436.27
文源府项目	2022 年	2025 年	43.03 亿元		4,048,749,170.28
领翠滨江项目	2024 年	2027 年	33.00 亿元	2,543,397,396.82	2,309,835,744.87
上海国誉府项目	2024 年	2027 年	7.30 亿元	642,606,743.87	520,306,911.70
星悦时光项目	2024 年	2027 年	23.00 亿元	1,638,516,672.92	1,276,564,807.11
国誉颂项目	2024 年	2027 年	29.50 亿元	2,016,576,317.85	852,917,454.93



项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资 总额	期末余额	上年年末余额
祈西项目	2027 年	2028 年	28.70 亿元	2,030,642,018.13	
昌平国誉星城项目	2025 年	2028 年	18.09 亿元	1,184,317,026.13	
丰台岳各庄项目	2025 年	2028 年	44.71 亿元	2,900,091,754.72	
昌平东小口项目	2026 年	2028 年	44.36 亿元	1,405,286,366.98	
合 计				35,016,861,750.38	49,137,013,763.47

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	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	661,240,459.38	-14,514,300.63	250,313,512.39	396,412,646.36
北苑家园项目	2010 年	42,007,682.77		-634,284.32	42,641,967.09
筑华年项目	2012 年	3,239,829.63		304,825.77	2,935,003.86
世华龙樾项目	2014 年	521,120,151.26	40,512,439.89	20,900,175.33	540,732,415.82
顺悦居项目	2014 年	50,018,302.87			50,018,302.87
北京密码项目	2016 年	1,941,816,880.57			1,941,816,880.57
海梓府项目	2015 年	13,866,685.24	13,302,740.71	13,302,740.71	13,866,685.24
青岛龙樾湾项目	2017 年	77,126,511.39		75,227,760.97	1,898,750.42
樾府项目	2019 年	1,093,354,600.01	-32,010,485.05	36,337,499.08	1,025,006,615.88
樾郡项目	2019 年	12,997,722.55	-2,246,959.45	-1,088,184.66	11,838,947.76
龙樾天元项目	2024 年	1,387,368,425.92	271,601,469.07	1,468,173,302.56	190,796,592.43
府前龙樾项目	2022 年	2,099,411,379.92		340,332,213.81	1,759,079,166.11
怀柔新城棚改项目	2019 年	119,712,670.20		2,774,362.52	116,938,307.68
青岛国誉府项目	2023 年	161,944,342.81	1,210,396,410.22	98,005,437.34	1,274,335,315.69
北七家项目	2022 年	202,139,514.86		-9,618.58	202,149,133.44
世华泊郡项目	2014 年	10,567,449.31		260,924.68	10,306,524.63
管庄项目	2021 年	2,245,453,926.45		50,257,124.00	2,195,196,802.45
南京浦口项目	2022 年	1,197,553,620.29	27,169.81	5,207.18	1,197,575,582.92
城茂未来项目	2021 年	153,508,101.46	963,666,198.25	8,150,468.32	1,109,023,831.39
顺义北小营项目	2022 年	1,803,512,228.09		831,404,281.08	972,107,947.01
龙樾湾（成都）项目	2014 年	294,295,618.86	-456,872.50	8,559,658.80	285,279,087.56
龙樾熙城项目	2017 年	796,455,025.58	2,135,144.57	22,686,155.87	775,904,014.28
汇景湾项目	2014 年	306,735,324.83	-543,719.14	158,103,676.39	148,087,929.30



项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
东坝项目	2017 年	297,249,280.96	9,279,371.10	103,589,262.47	202,939,389.59
南湖一号项目	2014 年	3,361,307.77			3,361,307.77
澜湖庭苑	2022 年	1,045,266,670.95		242,629,542.67	802,637,128.28
珑玺家苑	2023 年	685,088,441.68			685,088,441.68
红塘湾项目	2016 年	1,115,551,024.04		232,889,215.99	882,661,808.05
宽院国誉府项目	2020 年	26,942,422.69	18,658.89	22,992,514.48	3,968,567.10
瀛海项目	2018 年	938,000,710.34		774,060.17	937,226,650.17
望坛项目	2023 年	5,737,662,701.78	6,739,256,109.33	6,355,943,764.32	6,120,975,046.79
徜徉集项目	2014 年	3,645,491.02			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	19,660.79	452,298.81	336,610,995.54
龙樾湾（重庆）项目	2014 年	254,995,973.00	203,209,092.19	4,042,138.96	454,162,926.23
龙樾生态城项目	2019 年	1,585,128,119.38	188,937.58	55,172,106.26	1,530,144,950.70
上河湾项目	2015 年	56,559,365.68		1,212,483.13	55,346,882.55
门头沟永定镇项目	2018 年	252,796,370.69		2,315,400.84	250,480,969.85
仁和镇平各庄项目	2018 年	1,869,364,686.56		408,418,670.53	1,460,946,016.03
天成家园项目	2015 年	2,202,856.77		1,533,804.28	669,052.49
花市枣苑项目	2006 年	967,440.75			967,440.75
重庆龙樾熙城项目	2023 年	919,114,830.12	-3,340,004.90	17,171,461.73	898,603,363.49
成都国誉府	2023 年	408,987,381.85	-4,634,477.85	32,192,649.02	372,160,254.98
龙樾合玺项目	2023 年	2,320,481,271.25	20,708,197.80	1,007,035,792.53	1,334,153,676.52
诚悦佳园项目	2025 年		141,055,074.32		141,055,074.32
国誉朝华项目	2025 年		2,423,419,236.53	1,712,772,047.73	710,647,188.80
平各庄 B 地块项目	2025 年		3,195,460,421.41	2,863,724,171.89	331,736,249.52
国誉上城	2025 年		835,866,543.44	313,605,470.46	522,261,072.98
临河棚改项目	未定		24,115,399.66	24,115,399.66	
东黄山国际小镇项目	2025 年		533,511,811.36	43,250,317.45	490,261,493.91
国誉燕园	2025 年		4,533,319,028.21	2,786,219,926.53	1,747,099,101.68
文源府	2025 年		4,180,985,181.61	4,014,370,658.11	166,614,523.50
合 计		33,131,996,171.05	25,284,307,477.22	23,629,790,397.26	34,786,513,251.01



7、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
大兴海子角棚改项目	108,563,602.55	108,563.60	108,455,038.95
马池口土地一级开发项目	933,449,473.35	933,449.47	932,516,023.88
通州老城棚改项目	18,283,841.12	18,283.84	18,265,557.28
走马庄项目	7,504,799.83	7,504.80	7,497,295.03
减：计入其他非流动资产			
合 计	1,067,801,716.85	1,067,801.71	1,066,733,915.14

续

项 目	上年年末余额		
	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
密云大小王三村项目			
首钢东南区代建项目	11,062,796.66	365,072.29	10,697,724.37
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
减：计入其他非流动资产			
合 计	2,076,101,093.64	2,430,110.59	2,073,670,983.05

(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
康庄棚改项目	-957,568,353.85	收到款项
合 计	-957,568,353.85	——

(3) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的合同资产					



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 (%)	
按组合计提坏账准备的合同资产	1,067,801,716.85	100.00	1,067,801.71	0.10	1,066,733,915.14
其中：组合 1	1,067,801,716.85	100.00	1,067,801.71	0.10	1,066,733,915.14
组合 2					
合计	1,067,801,716.85	100.00	1,067,801.71	0.10	1,066,733,915.14

续

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的合同资产					
按组合计提坏账准备的合同资产	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

①按组合 1 计提坏账准备的合同资产

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,224,825.70	54,224.82	0.10
1—2 年	982,834,955.31	982,834.96	0.10
2—3 年	30,741,935.84	30,741.93	0.10
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	1,067,801,716.85	1,067,801.71	0.10

(4) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,430,110.59	-1,362,308.88			1,067,801.71
其中：					



类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1	2,065,038.30	-997,236.59			1,067,801.71
组合 2	365,072.29	-365,072.29			
合计	2,430,110.59	-1,362,308.88			1,067,801.71

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的合同资产情况

债务人名称	合同资产期末余额	占合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心	933,449,473.35	87.42	933,449.47
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	108,563,602.55	10.17	108,563.60
北京市通州区住房保障事务中心	18,283,841.12	1.71	18,283.84
北京市土地整理储备中心密云区分中心	7,504,799.83	0.70	7,504.80
合计	1,067,801,716.85	100.00	1,067,801.71

(6) 按欠款方集中度披露应收账款和合同资产合并计算情况

债务人名称	应收账款加合同资产合并计算期末余额	占应收账款加合同资产合并计算期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心	933,449,473.35	72.51	933,449.47
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	108,563,602.55	8.43	108,563.60
北京城建智控科技股份有限公司	43,486,729.15	3.38	43,486.73
北京市顺义区财政局	41,170,350.25	3.20	41,170.35
北京城承物业管理有限责任公司	35,973,154.00	2.79	35,973.14
合计	1,162,643,309.30	90.31	1,162,643.29

8、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	2,232,212,228.70	2,414,246,794.43
待抵扣进项税	771,879,005.98	793,004,300.07
合同取得成本	180,052,982.90	308,803,319.62
合计	3,184,144,217.58	3,516,054,414.12

9、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
北京科技园建设(集团)股份有限公司	295,127,327.03		-249,558,752.61	-45,568,574.42		



北京城建投资发展股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳市中科招商创业投资有限公司	950,001,887.04			169,555,848.74	-1,114,076.00	
国奥投资发展有限公司	33,902,336.30			33,321,909.84		
北京骏泰置业有限公司		24,000,000.00	-24,641,043.92	641,043.92		
芜湖京城创业投资有限公司	10,743,270.79			6,587,084.21		
北京新城金郡房地产开发有限公司		2,940,000.00		-641,358.06		
北京双城置业开发有限公司	7,049,245.92			-3,153,491.51		
北京建远万誉房地产开发有限公司	69,736,646.15			46,321,651.96		
北京京城佳业物业股份有限公司	289,002,575.37			17,396,502.52	-3,090,861.22	
成都红星美凯龙全球家居有限公司				-12,375,339.45		
北京双城通达房地产开发有限公司				157,074,254.52		
北京矿融城置业有限公司				-105,086,319.11		
北京景晟乾通置业有限公司				32,192,086.99		
北京丰台站前开发建设有限公司		8,000,000.00		-5,742,978.73		
北京碧桂园文化发展有限公司	9,159,916.54			-64,379.40		
北京城安辉泰置业有限公司	93,839,485.99			-12,672,268.65		
北京城秀房地产开发有限公司	1,888,715,744.15			436,291,102.42		
海南农垦城建投资开发有限公司	19,868,212.29			-5,132,620.81		
北京越昌贝城置业有限公司		375,000,000.00		-3,021,058.43		
合计	3,667,146,647.57	409,940,000.00	-274,199,796.53	705,923,096.55	-4,204,937.22	

续

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
北京科技园建设（集团）股份有限公司					



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市中科招商创业投资有限公司	-69,000,000.00			1,049,443,659.78	
国奥投资发展有限公司				67,224,246.14	
北京骏泰置业有限公司					
芜湖京城创业投资有限公司				17,330,355.00	
北京新城金郡房地产开发有限公司			-2,298,641.94		
北京双城置业开发有限公司				3,895,754.41	
北京建远万誉房地产开发有限公司				116,058,298.11	
北京京城佳业物业股份有限公司	-7,128,185.84			296,180,030.83	
成都红星美凯龙全球家居有限公司			12,375,339.45		
北京双城通达房地产开发有限公司			-99,535,701.23	57,538,553.29	
北京矿融城置业有限公司			105,086,319.11		
北京景晟乾通置业有限公司			-32,192,086.99		
北京丰台站前开发建设有限公司				2,257,021.27	
北京碧桂园文化发展有限公司				9,095,537.14	
北京城安辉泰置业有限公司	-72,034,350.24			9,132,867.10	
北京城秀房地产开发有限公司			-12,949,356.87	2,312,057,489.70	
海南农垦城建投资开发有限公司				14,735,591.48	
北京越昌贝城置业有限公司			-912,869.06	371,066,072.51	
合计	-148,162,536.08		-30,426,997.53	4,326,015,476.76	

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
北京城建中地投资有限公司		
北京首都国际投资管理有限责任公司		
合 计		



(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期计入其他综合收益的利得和损失 (损失为“-”)	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失 (损失为“-”)	本期确认的股利收入	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
北京城建中地投资有限公司				
北京首都国际投资管理有限责任公司		153,742,624.53		
合 计		153,742,624.53		

(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本期已注销。

11、其他非流动金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,376,034,611.76	1,538,534,611.76
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	1,376,034,611.76	1,538,534,611.76
其中: 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	1,050,404,411.76
锦州银行股份有限公司		162,500,000.00
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		
其中: 债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	1,376,034,611.76	1,538,534,611.76

说明: 2025 年锦州银行依法合规开展的商业银行业务以及相关资产负债均由工商银行受让。基于谨慎性原则, 公司将所持锦州银行股权公允价值变动损益确定为-1.625 亿元。

12、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、上年年末余额	9,770,324,629.88			9,770,324,629.88
二、本期变动				
加: 外购	19,526,759.23			19,526,759.23
存货\固定资产\在建工程转入	-14,776,068.40			-14,776,068.40
企业合并增加				



项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-84,187,390.74			-84,187,390.74
三、期末余额	9,690,887,929.97			9,690,887,929.97

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
城奥大厦	5,349,748,976.08	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	120,158,469.14	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	74,475,500.01	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	29,653,920.76	尚在办理中
海南红塘湾 E01 商业	43,392,714.51	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	10,562,312.20	尚在办理中
北苑望春园 4 号楼	24,270,223.37	尚在办理中
双营路 2 号院 11 号楼	19,930,591.57	尚在办理中
博雅商业-燕潮荟	12,847,218.01	尚在办理中
北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 C-S2 配套楼	7,518,191.28	尚在办理中
清河嘉园东区 2 号楼 2 层 202	6,497,690.89	尚在办理中
合 计	5,699,055,807.82	

(3) 本期房地产转换情况

本公司之子公司北京城建兴荣房地产开发有限公司所持有的存货（国誉燕园博雅商业）改为出租，将存货转为投资性房地产并采用公允价值进行计量，转换日其公允价值人民币 12,847,218.01 元，原账面价值人民币 9,624,660.82 元，两者之间的差额为人民币 3,222,557.19 元，计入其他综合收益人民币 3,222,557.19 元。

本公司之孙公司北京城建青岛兴华地产有限公司所持有的存货（青岛龙樾湾项目）作为出租使用，将存货转为投资性房地产并采用公允价值进行计量，以账面价值人民币 17,651,694.09 元进行初始确认。

本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司所持有的存货（宽院国誉府项目）作为出租使用，将存货转为投资性房地产并采用公允价值进行计量，以账面价值人民币 23,022,130.81 元进行初始确认。



13、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	492,650,343.65	518,329,537.96
固定资产清理		
减：减值准备		
合 计	492,650,343.65	518,329,537.96

(1) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合 计
一、账面原值				
1、上年年末余额	670,093,256.33	21,416,547.79	50,005,942.63	741,515,746.75
2、本期增加金额	381,624.11		989,021.86	1,370,645.97
(1) 购置			989,021.86	989,021.86
(2) 在建工程/存货转入	381,624.11			381,624.11
(3) 企业合并增加				
3、本期减少金额		374,279.04	9,773,517.39	10,147,796.43
(1) 处置或报废		374,279.04	9,773,517.39	10,147,796.43
4、期末余额	670,474,880.44	21,042,268.75	41,221,447.10	732,738,596.29
二、累计折旧				
1、上年年末余额	161,999,988.60	19,052,643.45	42,133,576.74	223,186,208.79
2、本期增加金额	23,523,927.05	327,352.86	2,508,009.81	26,359,289.72
(1) 计提	23,523,927.05	327,352.86	2,508,009.81	26,359,289.72
3、本期减少金额		353,469.96	9,103,775.91	9,457,245.87
(1) 处置或报废		353,469.96	9,103,775.91	9,457,245.87
4、期末余额	185,523,915.65	19,026,526.35	35,537,810.64	240,088,252.64
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、期末余额				



项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合 计
四、账面价值				
1、期末账面价值	484,950,964.79	2,015,742.40	5,683,636.46	492,650,343.65
2、上年年末账面价值	508,093,267.73	2,363,904.34	7,872,365.89	518,329,537.96

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	261,713,932.08	尚在办理中
成都熙城办公楼	19,534,860.21	尚在办理中
合 计	281,248,792.29	

14、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. 上年年末余额	77,662,593.21	92,222,590.53	5,101,767.78	174,986,951.52
2. 本期增加金额	16,389,432.28		2,697,047.99	19,086,480.27
重分类				
租赁	16,389,432.28		2,697,047.99	19,086,480.27
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	4,899,023.96			4,899,023.96
租赁到期	74,102.32			74,102.32
处置子公司				
合同变更	4,824,921.64			4,824,921.64
其他减少				
4. 期末余额	89,153,001.53	92,222,590.53	7,798,815.77	189,174,407.83
二. 累计折旧				
1. 上年年末余额	41,079,548.23	30,901,910.79	4,345,884.40	76,327,343.42
2. 本期增加金额	23,440,078.56	5,396,353.76	749,180.00	29,585,612.32
重分类				
本期计提	23,440,078.56	5,396,353.76	749,180.00	29,585,612.32
非同一控制下企业合并				



项目	房屋及建筑物	旅游设施	其他	合计
外币报表折算差额				
其他增加				
3. 本期减少金额	3,927,609.90			3,927,609.90
租赁到期	74,102.32			74,102.32
处置子公司				
合同变更	3,853,507.58			3,853,507.58
其他减少				
4. 期末余额	60,592,016.89	36,298,264.55	5,095,064.40	101,985,345.84
三. 减值准备				
1. 上年年末余额				
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	28,560,984.64	55,924,325.98	2,703,751.37	87,189,061.99
2. 上年年末账面价值	36,583,044.98	61,320,679.74	755,883.38	98,659,608.10

15、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
景观设施费	76,888,524.08	286,081.29	15,985,383.05		61,189,222.32
办公室装修费	3,556,821.12	7,192,604.94	5,320,585.73		5,428,840.33
售楼处样板间装修	19,689,662.95	14,157,177.72	31,452,977.50		2,393,863.17
代理服务费	8,389,615.57	177,435.49	4,684,728.34		3,882,322.72
合计	108,524,623.72	21,813,299.44	57,443,674.62		72,894,248.54



16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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	3,065,609,218.47	766,402,304.63	2,960,244,779.21	740,061,194.80
信用减值准备	294,374,552.03	73,593,638.04	158,795,931.98	39,698,983.03
可抵扣亏损	820,177,570.76	205,044,392.69	1,261,014,171.29	315,253,542.85
预提土地增值税	3,163,435,992.86	790,858,998.22	2,206,565,152.98	551,641,288.25
预售房款	4,519,953,600.78	1,129,988,400.18	5,900,044,039.63	1,475,011,009.94
预提开发成本	163,454,893.17	40,863,723.29	410,743,351.71	102,685,837.93
投资性房地产公允价值变动	22,312,011.38	5,578,002.85	13,269,981.61	3,317,495.40
内部销售利润	709,631,350.02	177,407,837.51	812,343,274.74	203,085,818.69
预提费用	5,509,330.23	1,377,332.56	16,967,875.80	4,241,968.95
交易性金融资产公允价值变动	260,000,000.00	65,000,000.00	97,500,000.00	24,375,000.00
其他	39,175,716.55	9,793,929.13	26,188,564.79	6,547,141.20
合 计	13,063,634,236.25	3,265,908,559.10	13,863,677,123.74	3,465,919,281.04

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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	3,210,461,381.60	802,615,345.40	2,843,208,838.49	710,802,209.63
投资性房地产公允价值变动	2,346,922,261.20	586,730,565.30	2,358,196,421.35	589,549,105.36
收购子公司公允价值	1,157,837,296.12	289,459,324.03	1,173,315,785.48	293,328,946.37
预缴土地增值税	288,059,559.84	72,014,889.96	219,557,527.35	54,889,381.84
合同取得成本	121,934,319.24	30,483,579.81	116,668,256.25	29,167,064.09
投资性房地产折旧差额	108,739,688.92	27,184,922.23	138,999,829.66	34,749,957.42
房地产成本结转调整	584,857,917.84	146,214,479.46	672,967,460.12	168,241,865.04
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	325,434,572.00	81,358,643.00	102,327,238.05	25,581,809.52
合 计	8,165,248,644.72	2,041,312,161.18	7,646,243,004.71	1,911,560,751.26



(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	5,056,032,361.25	2,270,265,447.20
可抵扣亏损	4,397,553,927.13	3,573,963,419.64
合 计	9,453,586,288.38	5,844,228,866.84

(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	上年年末余额	备注
2025 年		369,753,373.13	
2026 年	580,240,957.90	581,624,036.40	
2027 年	470,970,406.96	444,978,559.69	
2028 年	1,371,285,645.57	1,287,158,726.55	
2029 年	835,776,977.06	890,448,723.87	
2030 年	1,139,279,939.64		
合 计	4,397,553,927.13	3,573,963,419.64	

17、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限原因
货币资金	140,009,526.83	140,009,526.83	受限冻结
存货	20,685,325,385.59	20,403,562,214.29	借款抵押
投资性房地产	606,702,287.24	606,702,287.24	借款抵押
合 计	21,432,037,199.66	21,150,274,028.36	

18、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	3,319,977.50	6,780,292.28
银行承兑汇票		
合 计	3,319,977.50	6,780,292.28

注：于 2025 年 12 月 31 日已到期未支付的应付票据总额为 5 万元。到期未付的原因是对方一直未提交商票到期承兑。



19、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	6,753,798,462.78	6,649,508,088.00
应付土地拆迁款	484,668,603.36	433,200,451.34
应付销售佣金	34,906,887.36	94,834,707.82
预提土地增值税	5,436,935,375.84	4,277,731,950.59
其他	41,567,915.07	37,675,645.72
合 计	12,751,877,244.41	11,492,950,843.47

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
预提土地增值税	4,142,655,744.46	尚未进行土地增值税清算
北京城建远东建设投资集团有限公司	195,919,620.80	尚未结算
北京城建亚泰建设集团有限公司	195,869,981.95	尚未结算
北京城建一建设发展有限公司	167,597,204.50	尚未结算
北京城建六建设集团有限公司	153,144,092.24	尚未结算
合 计	4,855,186,643.95	——

20、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
房屋租金	60,940,673.13	52,089,387.07
其他		
合 计	60,940,673.13	52,089,387.07

21、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
房款及土地一级开发款	13,629,205,712.50	30,612,862,403.71
其他	4,713,486.94	4,650,101.03
合 计	13,633,919,199.44	30,617,512,504.74



(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
房款及土地一级开发款	-16,983,656,691.21	结转收入所致
合 计	-16,983,656,691.21	——

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
成都红星美凯龙全球家居有限公司	286,166,617.93	尚未交付房屋
北京天昊创景投资管理公司	62,483,357.94	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
北京星腾磊落科技有限公司	45,303,779.82	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	538,535,612.95	——

(4) 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	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	5,308,278.89	22,747,668.15	已竣工	56.12
富海中心项目	30,000.00	30,000.00	已竣工	100.00
北苑家园项目	14,299,976.26	13,149,838.16	已竣工	100.00
筑华年项目	7,178,447.37	7,513,843.89	已竣工	100.00
世华龙樾项目	105,703,458.73	141,131,642.73	已竣工	90.91
海梓府项目	10,464,882.91	9,702,978.15	已竣工	99.45
北京密码项目	36,846,501.41	37,343,016.65	已竣工	51.79
龙樾天元项目	110,807,956.09	734,450,932.62	已竣工	92.94
青岛龙樾湾项目	823,666.66	1,443,523.77	已竣工	88.80
国誉朝华项目	186,686,591.41	1,303,602,113.42	已竣工	78.37
樾郡项目	4,727,583.27	2,596,524.05	已竣工	95.20
樾府项目	23,173,900.31	14,712,195.41	已竣工	99.30
府前龙樾项目	97,097,517.27	73,432,684.41	已竣工	61.04
青岛国誉府项目	177,017,548.12	176,408,448.17	已竣工	54.43
北七家项目	9,776,645.09	9,686,863.67	已竣工	99.68
世华泊郡项目	60,000.00	60,000.00	已竣工	99.68



项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
望京国誉府项目	1,855,132,068.99	712,419,555.21	2026 年	22.50
南京浦口项目	577,981.53	541,284.29	已竣工	64.68
管庄项目		35,158,534.87	已竣工	55.72
城茂未来项目	166,481,342.66	150,385,020.07	已竣工	80.26
顺义北小营项目	185,917,853.19	285,405,222.63	已竣工	72.19
龙樾湾（成都）项目	248,189.55	1,644,826.13	已竣工	81.33
成都熙城项目	324,436,036.51	295,714,411.60	已竣工	82.29
平谷项目	3,384,644.79	3,488,038.10	已竣工	97.28
东坝项目	6,729,883.81	21,731,497.14	已竣工	97.60
南湖一号项目	9,523.81	993,580.96	已竣工	99.96
澜湖庭院项目	28,221,696.27	29,667,897.24	已竣工	24.56
红塘湾项目	17,262,841.29	14,212,375.53	已竣工	72.17
宽院国誉府项目	146,788.99	146,788.99	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	6,839,656,605.22	15,409,940,044.29	已竣工	74.17
广悦居项目	5,824,234.52	5,824,234.52	已竣工	96.84
重庆熙城项目	3,163,000.00	3,248,000.00	已竣工	76.86
龙樾湾（重庆）项目	6,366,819.62	6,942,057.72	已竣工	87.59
龙樾生态城项目	4,090,454.10	5,089,011.00	2026 年	76.88
上河湾项目	14,449,743.28	17,364,176.33	已竣工	97.02
门头沟永定镇项目	14,659,041.33	15,016,216.54	已竣工	98.38
仁和镇平各庄项目（二级开发）	74,760,321.17	78,466,087.02	已竣工	81.75
天成家园项目	50,513.19	418,744.46	已竣工	99.87
龙樾合玺项目	34,747,798.06	153,606,722.27	已竣工	78.60
国誉燕园项目	75,296,490.25	2,689,904,268.88	已竣工	65.30
东黄山国际小镇项目	76,232,598.35	47,080,662.71	2026 年	38.98
文源府项目	12,534,267.87	5,011,970,787.51	已竣工	86.37
重庆龙樾熙城项目	3,863,474.28	2,493,391.73	2027 年	11.77
成都国誉府项目	14,681,896.99	17,386,969.40	已竣工	82.42
国誉上城项目	13,720,766.04	228,779,189.64	已竣工	47.67
星誉 BEIJING 项目	22,617,686.25	2,717,213,101.29	已竣工	89.62



项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
怀柔新城 03 街区棚改项目	37,068,368.80	35,564,959.63	已竣工	88.56
星悦时光项目	1,056,911,112.87	62,295,001.41	2027 年	51.94
珑玺家苑	2,714,986.24		已竣工	9.26
上海国誉府	651,346,766.94		2027 年	84.86
上海杨浦长白社区项目	305,829,599.48		2027 年	18.62
通州宋庄项目	975,329,891.12		2027 年	38.80
合 计	13,629,205,712.50	30,612,862,403.71	——	——

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	30,185,223.29	426,321,879.99	425,603,120.11	30,903,983.17
二、离职后福利-设定提存计划	829,509.26	50,622,586.43	49,780,796.21	1,671,299.48
三、辞退福利		1,450,397.05	1,450,397.05	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	31,014,732.55	478,394,863.47	476,834,313.37	32,575,282.65

(2) 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	23,422,898.92	344,003,414.30	346,217,785.35	21,208,527.87
2、职工福利费		15,884,362.05	15,884,362.05	
3、社会保险费	691,771.11	26,340,165.24	26,251,879.58	780,056.77
其中：医疗保险费	361,928.13	25,438,366.09	25,355,484.89	444,809.33
工伤保险费	15,225.91	857,793.02	852,388.56	20,630.37
生育保险费	314,617.07	44,006.13	44,006.13	314,617.07
其他				
4、住房公积金	81,223.00	31,741,466.18	31,662,671.18	160,018.00
5、工会经费和职工教育经费	5,989,330.26	8,352,472.22	5,586,421.95	8,755,380.53
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合 计	30,185,223.29	426,321,879.99	425,603,120.11	30,903,983.17



(3) 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	194,185.60	42,680,827.95	42,486,700.35	388,313.20
2、失业保险费	580,734.09	1,336,318.58	1,333,531.09	583,521.58
3、企业年金缴费	54,589.57	6,605,439.90	5,960,564.77	699,464.70
4、其他				
合 计	829,509.26	50,622,586.43	49,780,796.21	1,671,299.48

23、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	173,677,086.92	154,157,253.66
资源税	52,266.50	
企业所得税	479,005,867.89	286,988,053.97
城市维护建设税	2,085,394.88	2,609,656.58
房产税	1,810,574.84	4,045,527.37
土地使用税	4,828,293.00	3,645,901.94
个人所得税	16,252,787.34	1,347,196.11
教育费附加	1,221,549.10	1,570,973.09
地方教育费附加	814,366.07	1,047,315.40
土地增值税	31,477,496.40	67,434,901.29
印花税	2,182,241.09	1,094,725.23
其他税费	1,408,802.91	2,212,787.65
合 计	714,816,726.94	526,154,292.29

24、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	31,170,452.04	31,170,452.04
其他应付款	9,400,623,982.04	9,779,313,069.37
合 计	9,431,794,434.08	9,810,483,521.41

(1) 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京怀胜城市建设开发有限公司	31,151,252.04	31,151,252.04



项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	31,170,452.04	31,170,452.04

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
质保金	218,863,462.14	244,707,943.63
押金及保证金	238,349,076.76	235,010,901.57
代收款	49,970,726.82	91,837,534.80
往来款	8,506,455,550.86	8,507,422,315.04
预提费用	3,763,467.13	12,166,866.85
定金	283,907,680.64	632,711,477.18
其他	99,314,017.69	55,456,030.30
合 计	9,400,623,982.04	9,779,313,069.37

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,243,708,732.56	往来借款未到期
北京越华房地产开发有限公司	671,940,982.16	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	613,205,844.44	往来借款未到期
北京市朝阳区财政局	531,481,500.00	尚未结算
招商局地产（北京）有限公司	484,522,641.41	往来借款未到期
合 计	3,544,859,700.57	——

25、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款（附注五、27）	441,875,000.00	5,058,397,288.70
1 年内到期的租赁负债（附注五、29）	65,038,943.02	50,917,605.31
一年内到期的应付债券（附注五、28）	3,750,000,000.00	
1 年内到期的其他长期负债		1,770,000,000.00
未到期应付利息	304,673,873.25	380,604,787.74
合 计	4,561,587,816.27	7,259,919,681.75

一年内到期的非流动负债说明：

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 226,280,000.00 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；与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“农银黄系统内联合 2025001 号”的借款合同，借款金额为 292,000,000.00 元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵 2025001 号”的抵押合同、“农银黄系统内联合保 2025001 号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为 2025 年 1 月 15 日至 2040 年 1 月 14 日；与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“34010420250000031 号”的借款合同，借款金额为 254,000,000.00 元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵 2025001 号”的抵押合同、“农银黄系统内联合保 2025001 号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为 2025 年 1 月 15 日至 2040 年 1 月 14 日。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 7,500,000.00 元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司，与恒丰银行股份有限公司北京分行，签订了编号：“HTZ110112964GDZC2025N006”的借款合同，借款金额 450,000,000.00 元，借款期限 2025 年 5 月 30 日至 2027 年 11 月 30 日，借款利率为 3.05%，抵押物为“京(2024)顺不动产权第 0039750 号”。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 45,000,000.00 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 2.75%，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为 15,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城昌贝越置业有限公司与中国农业银行股份有限公司北京昌平支行、中国银行股份有限公司北京首都机场支行、中信银行股份有限公司北京分行签订编号为“京昌银团 2025 年字第 001 号”的《固定资产银团贷款合同》，借款金额为 438,000,000.00 元，借款利率为浮动利率，按季浮动。借款期限自 2025 年 12 月 3 日起至 2030 年 12 月 2 日，签订“京昌银团 2025 年字第 002 号”的抵押合同，抵押物为“以北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0078 地块 R2 二类居住用地使用权”。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 2,000,000.00 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，一年内到期的长期借款余额为 146,095,000.00 元。

26、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	1,190,269,795.22	2,631,561,030.37
合 计	1,190,269,795.22	2,631,561,030.37

27、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额	利率区间（%）
质押借款			
抵押借款	10,251,049,157.88	9,316,927,288.70	2.09-3.05
保证借款	959,280,000.00	2,295,780,000.00	
信用借款			
减：一年内到期的长期借款（附注五、25）	441,875,000.00	5,058,397,288.70	
合 计	10,768,454,157.88	6,554,310,000.00	

长期借款说明：

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；与恒丰银行股份有限公司北京分行签订了编号为“YT20251119001”的中国银行业协会银团贷款合同，借款金额为 1,666,000,000.00 元，与放款行签订了编号为“YT20251119003”的抵押合同，借款期限为 2025 年 11 月 27 日至 2030 年 11 月 27 日。截至报告期末，长期借款余额为 1,434,500,000.00 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；与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“农银黄系统内联合 2025001 号”的借款合同，借款金额为 292,000,000.00 元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵 2025001 号”的抵押合同、“农银黄系统内联合保 2025001 号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为 2025 年 1 月 15 日至 2040 年 1 月 14 日；与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“34010420250000031 号”的借款合同，借款金额为 254,000,000.00 元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵 2025001 号”的抵押合同、“农银黄系统内联合保 2025001 号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为 2025 年 1 月 15 日至 2040 年 1 月 14 日。截至报告期末，长期借款余额为 333,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴通置业有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京城市副中心分行签订了编号为“11010520250000012”的借款合同，借款金额为 1,500,000,000.00 元，并签订了主债权及不动产抵押合同，抵押物为“京(2025)通不动产权第 0001344 号、京(2025)通不动产权第 0001345 号”，借款期限为 2025 年 3 月 31 日至 2029 年 3 月 30 日。截至报告期末，长期借款余额为 1,108,454,157.88 元。

本公司之子公司上海城樾置业有限公司，与中信银行股份有限公司上海分行签订了编号为“沪银团固贷字第 202412-252 号”的借款合同，借款金额为 1,000,000,000.00 元，与放款行签订了编号为“沪银抵字第 202412-252 号”的抵押合同，抵押物为“杨浦区长白社区 H2-17 地块(延吉新村街道 201 街坊 15/1 丘)土地使用权”，借款期限为 2025 年 1 月至 2028 年 1 月。截至报告期末，长期借款余额为 900,000,000.00 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：“2020 东城银团 002 号”的银团贷款合同，借款金额 534,000,000.00 元，借款期限 2025 年 6 月 30 日至 2030 年 6 月 30 日。截至报告期末，长期借款余额为 490,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司，与恒丰银行股份有限公司北京分行，签订了编号：“HTZ110112964GDZC2025N006”的借款合同，借款金额 450,000,000.00 元，借款期限 2025 年 5 月 30 日至 2027 年 11 月 30 日，借款利率为 3.05%，抵押物为“京(2024)顺不动产权第 0039750 号”。截至报告期末，长期借款余额为 172,500,000.00 元。

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 3,000,000,000.00 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 2.75%，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 525,000,000.00 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 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 2.09%，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 210,000,000.00 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 2.09%，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城昌贝越置业有限公司与中国农业银行股份有限公司北京昌平支行、中国银行股份有限公司北京首都机场支行、中信银行股份有限公司北京分行签订编号为“京昌银团 2025 年字第 001 号”的《固定资产银团借款合同》，借款金额为 1,000,000,000.00 元，借款利率为浮动利率，按季浮动。借款期限自 2025 年 12 月 3 日起至 2030 年 12 月 2 日，签订“京昌银团 2025 年字第 002 号”的抵押合同，抵押物为“以北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0078 地块 R2 二类居住用地使用权”。截至报告期末，长期借款余额为 436,000,000.00 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 599,000,000.00 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市分行、



广发银行股份有限公司北京顺义支行、北京农村商业银行股份有限公司昌平支行签订编号为“0020001453-2025(项目)0008号”的银团贷款合同，借款金额为 2,200,000,000.00 元，借款利率为浮动利率，每笔借款利率以定价基准加浮动点数确定，其中定价基准为合同生效日(首个利率确定日)前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率(LPR)，浮动点数为减伍拾柒个基点(一个基点为 0.01%)，借款期限自 2025 年 11 月 18 日至 2029 年 11 月 17 日，抵押物为：北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目:CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地。截至报告期末，长期借款余额 1,370,000,000.00 元。

28、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
应付债券		
划分为金融负债的优先股		
划分为金融负债的永续债		
其他应付债券	22,297,956,554.91	22,743,342,542.32
合 计	22,297,956,554.91	22,743,342,542.32

(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	上年年末余额
22 城建 01	100	3.25	2022/6/24	5 年	2,500,000,000.00	2,497,164,519.72
22 城建 02	100	2.15	2022/7/13	5 年	2,300,000,000.00	2,297,346,166.53
23 京城 01	100	3.40	2023/6/21	5 年	1,000,000,000.00	998,831,856.07
23 京城 02	100	3.40	2023/7/24	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 京城 04	100	3.37	2023/12/19	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
21 京城投 MTN001 (品种二)	100	4.00	2021/4/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
21 京城投 MTN002	100	3.65	2021/8/13	5 年	1,120,000,000.00	1,120,000,000.00
21 京城投 MTN003	100	3.93	2021/11/17	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 京城投 MTN004	100	3.88	2021/11/23	5 年	730,000,000.00	730,000,000.00
24 京城投 MTN001	100	3.08	2024/1/24	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 京城投 MTN002	100	3.02	2024/2/5	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 京城投 MTN003	100	2.68	2024/4/12	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
24 京城投 MTN004A	100	2.21	2024/7/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
24 京城投 MTN004B	100	2.34	2024/7/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
24 京城投 MTN005	100	2.55	2024/8/28	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00



债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
24 京城投 MTN006	100	2.40	2024/9/13	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
24 京城投 MTN007	100	2.38	2024/11/27	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
24 京城投 MTN008	100	2.24	2024/12/10	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
24 北城 01	100	2.23	2024/9/5	2 年	400,000,000.00	400,000,000.00
25 京城 01	100	2.40	2025/6/12	3 年	2,500,000,000.00	
25 京城投 MTN001	100	2.49	2025/3/4	3 年	2,000,000,000.00	
25 京城投 MTN002	100	2.05	2025/7/22	3 年	500,000,000.00	
25 京城投 MTN003	100	2.13	2025/11/4	3 年	800,000,000.00	
小 计					28,550,000,000.00	22,743,342,542.32
减：一年内到期部分 期末余额（附注 五、25）						
合 计					28,550,000,000.00	22,743,342,542.32

(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	期末余额	是否违约
22 城建 01			-2,835,480.28	-2,500,000,000.00		否
22 城建 02			-1,011,336.64		2,298,357,503.17	否
23 京城 01			-767,195.67		999,599,051.74	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	否
24 京城投 MTN002					1,500,000,000.00	否
24 京城投 MTN003					1,000,000,000.00	否
24 京城投 MTN004A					500,000,000.00	否
24 京城投 MTN004B					500,000,000.00	否
24 京城投 MTN005					1,000,000,000.00	否
24 京城投 MTN006					500,000,000.00	否
24 京城投 MTN007					1,200,000,000.00	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	期末余额	是否违约
24 京城投 MTN008					2,000,000,000.00	否
24 北城 01					400,000,000.00	否
25 京城 01	2,500,000,000.00				2,500,000,000.00	否
25 京城投 MTN001	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	否
25 京城投 MTN002	500,000,000.00				500,000,000.00	否
25 京城投 MTN003	800,000,000.00				800,000,000.00	否
小 计	5,800,000,000.00		-4,614,012.59	-2,500,000,000.00	26,047,956,554.91	
减：一年内到期部分期末余额（附注五、25）					3,750,000,000.00	
合 计	5,800,000,000.00		-4,614,012.59	-2,500,000,000.00	22,297,956,554.91	

29、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	66,024,755.14	56,981,801.03
1-2 年	18,373,361.98	22,471,014.35
2-3 年	7,643,012.01	11,889,860.26
3-4 年	7,539,032.81	7,180,031.25
4-5 年	6,381,407.81	7,539,032.81
5 年以上	57,759,797.22	64,141,205.03
租赁付款额总额小计	163,721,366.97	170,202,944.73
减：未确认融资费用	26,545,572.79	30,975,939.51
租赁付款额现值小计	137,175,794.18	139,227,005.22
减：一年内到期的租赁负债（附注五、25）	65,038,943.02	50,917,605.31
合 计	72,136,851.16	88,309,399.91

本期确认租赁负债利息费用 5,320,331.94 元。

30、预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额	形成原因
违约金	1,522,535.79	1,607,767.79	延期办理房产证
未决诉讼		2,623,522.50	赔付违约金
合 计	1,522,535.79	4,231,290.29	

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 152.25 万元。



31、递延收益

项 目	上年年末余额	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					
与收益相关政府补助	78,789,202.76		24,217,012.40	54,572,190.36	详见下表
合 计	78,789,202.76		24,217,012.40	54,572,190.36	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	上年年末余额	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	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
望坛 110 千伏输变电工程	14,280,956.58			5,537,920.48		8,743,036.10	与收益相关
琉璃井地区道路项目	48,168,857.18			18,679,091.92		29,489,765.26	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
黄山国际会展中心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	78,789,202.76			24,217,012.40		54,572,190.36	——

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。

32、其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
长期债权融资	654,000,000.00	4,000,000,000.00
合 计	654,000,000.00	4,000,000,000.00

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 6 月 20 日至 2027 年 6 月 20 日。本期已归还金额 130,000,000.00 元，截至报告期末，其他非流动负债余额



370,000,000.00 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。本期已归还金额 216,000,000.00 元，截至报告期末，其他非流动负债余额 284,000,000.00 元。

33、股本

项目	上年年末余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,075,743,507.00						2,075,743,507.00

34、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

发行在外的金融工具	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
新华-城建发展基础设施债权投资计划（一期）	1,800,000,000.00		1,000,000,000.00	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		1,000,000,000.00	2,300,000,000.00



(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。

35、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,296,489,208.40		26,383,794.42	2,270,105,413.98
其他资本公积	121,751,139.55		61,288,848.98	60,462,290.57
合 计	2,418,240,347.95		87,672,643.40	2,330,567,704.55

说明：

(1) 2025 年 7 月，本公司出资购买子公司北京城建兴胜置业有限公司的少数股东北京怀胜城市建设开发有限公司持有的 10% 的股权份额，交易完成后，本公司在子公司北京城建兴胜置业有限公司的所有者权益份额为 100%。该事项引起资本公积-股本溢价变动 26,383,794.42 元。

(2) 本公司本期出售长期股权投资单位北京科技园建设（集团）股份有限公司，因所有者权益的其他变动导致资本公积变动转入投资收益，冲减资本公积（其他资本公积）61,288,848.98 元。



36、其他综合收益

项目	上年年末 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期 所得税前发生额	减：前期计入其他综合 收益当期转入损益（或 留存收益）	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分类进损益 的其他综合收益	-129,957,129.14	-3,090,861.22	-562,500.00		-2,528,361.22		-132,485,490.36
其中：重新计量设定受 益计划变动额							
权益法下不能转损益的 其他综合收益	-14,087,660.74	-3,090,861.22			-3,090,861.22		-17,178,521.96
其他权益工具投资公允 价值变动	-115,869,468.40		-562,500.00		562,500.00		-115,306,968.40
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	1,295,423,290.86	2,108,481.19	-979,487.89	805,639.30	2,282,329.78		1,297,705,620.64
其中：权益法下可转损 益的其他综合收益	734,313.28	-1,114,076.00	-979,487.89		-134,588.11		599,725.17
其他债权投资公允价值 变动							
金融资产重分类计入其 他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值 准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
其他资产转换为公允价 值模式计量的投资性房 地产	1,294,688,977.58	3,222,557.19		805,639.30	2,416,917.89		1,297,105,895.47
其他综合收益合计	1,165,466,161.72	-982,380.03	-1,541,987.89	805,639.30	-246,031.44		1,165,220,130.28



37、盈余公积

项 目	上年年末余额	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
合 计	1,685,196,031.14			1,685,196,031.14

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

38、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	11,600,342,689.72	12,954,614,718.59
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后上年年末未分配利润	11,600,342,689.72	12,954,614,718.59
加：本期归属于母公司股东的净利润	-413,203,465.15	-951,044,344.83
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	103,787,175.35	207,574,350.70
转作股本的普通股股利		
永续债利息	193,526,666.68	195,653,333.34
其他	750,000.00	
期末未分配利润	10,889,075,382.54	11,600,342,689.72

注：“其他”为北京城建中地投资有限公司的其他权益工具投资于本期注销，对应确认的其他综合收益-750,000.00 元一并清理结转至未分配利润。

39、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03
其他业务	67,528,059.19	59,846,495.62	77,843,971.98	64,735,495.30
合 计	30,280,876,718.57	24,236,729,228.48	25,442,187,511.01	21,414,329,207.33



(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）	29,519,060,808.75	24,013,849,026.37	18,699,264,844.83	15,566,066,196.17
房地产开发（土地一级开发）	93,498,589.31	41,111,695.63	6,025,414,136.23	5,690,065,715.98
租赁收入	544,767,866.52	95,145,933.51	563,957,843.88	63,103,973.56
物业管理	46,051,919.70	24,764,863.29	48,726,601.89	25,880,483.11
代建项目收入	9,969,475.10	2,011,214.06	26,980,112.20	4,477,343.21
合 计	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03

(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	29,356,813,523.45	23,549,725,048.50	23,752,598,211.19	20,165,628,110.08
重庆	73,386,906.38	72,410,279.68	453,666,095.88	370,557,039.31
成都	117,480,900.06	60,068,507.64	219,879,183.29	168,539,001.51
天津	102,180,779.13	92,358,573.01	35,620,597.25	36,136,936.36
青岛	167,932,169.99	131,641,757.64	60,892,065.50	60,226,114.04
海南	343,595,129.67	227,423,060.53	841,687,385.92	547,957,577.99
南京		5,188.41		534,096.26
黄山	51,959,250.70	43,250,317.45		14,836.48
合 计	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03

(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
奥体文化园项目		-12,908.95	1,415,571,179.12	1,283,495,505.29
北京密码项目			1,309,565.42	1,311,775.42
北七家项目	75,038.51	251,306.10		
北苑家园项目	-729,545.00	-634,284.32		
徜徉集项目		-793,880.11	-3,651.98	2,324,512.40
成都国誉府项目	66,465,936.69	30,016,420.45	115,955,073.34	84,122,556.18
成都熙城项目	23,758,551.26	17,308,353.33	76,061,633.13	68,849,134.27
大兴海子角棚改项目	-19,170,821.34	4,060,659.12	4,159,709.31	10,605,325.03



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
东坝项目	124,666,666.72	133,540,186.23	293,151,667.74	263,986,509.01
东黄山国际小镇项目	51,013,335.78	43,250,317.45		
动感花园项目	412,939,938.62	250,313,512.40	192,284,009.64	95,171,687.09
府前龙樾项目	330,339,223.83	309,311,251.15	436,639,383.58	404,553,192.60
管庄项目	41,056,010.10	39,846,694.16	2,405,403.68	2,416,656.02
广悦居项目		-166,345.33	149,683.81	
国誉朝华项目	2,061,697,283.37	1,596,708,735.46		
国誉上城项目	332,575,494.47	292,737,505.45		
国誉燕园项目	3,263,765,777.31	2,637,948,481.10		
海梓府项目		13,302,740.71	23,028,850.47	33,807,563.21
红木林项目	229,357.80			
红塘湾项目	342,636,041.24	227,423,060.53	840,882,708.24	547,957,577.99
怀柔新城棚改项目	12,750,554.44	-27,757,355.63	6,427,614.68	4,348,347.54
汇景湾项目	127,417,943.83	100,014,840.36	74,317,866.70	55,529,498.31
康庄棚改项目			3,018,685,037.27	2,992,964,539.06
宽院国誉府项目			9,923,833.94	-4,126,664.77
澜湖庭苑项目	54,346,754.16	48,632,230.18	35,620,597.25	36,102,162.36
临河棚改项目	28,658,768.47	24,115,399.66	167,347,355.42	137,614,678.90
龙樾合玺项目	774,010,350.84	741,966,385.87	2,976,278,564.61	2,917,613,579.90
龙樾生态城项目	52,600,266.86	53,997,035.35	358,438,713.88	277,909,915.10
龙樾天元项目	1,699,084,040.08	1,391,655,063.52	2,910,371,154.63	2,276,469,711.37
龙樾湾（成都）项目	9,199,833.36	7,801,795.53	8,638,643.01	8,691,420.11
龙樾湾（重庆）项目	1,995,314.27	2,099,507.35	7,112,271.43	11,588,092.80
珑玺家苑项目	44,813,741.15	41,605,994.59		
马池口项目	33,499,689.77	655,340.11	2,448,207,631.06	2,185,436,360.39
门头沟永定镇项目	1,278,743.11	1,371,529.25	65,589,270.18	33,270,906.33
密云大小王项目	8,352,964.36	1,151,837.74	23,671,156.74	7,448,990.03
南湖一号项目	3,020,283.82	2,120,348.24		34,774.00
南京浦口项目		5,207.18		534,096.26
平谷桃源香谷项目		-6,405,416.25		



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
青岛国誉府项目	117,025,553.14	96,555,821.74	23,366,760.57	32,661,212.35
青岛龙樾湾项目	13,048,571.95	13,922,418.52	5,499,047.53	4,495,770.10
仁和镇平各庄项目	383,426,188.95	326,771,229.79	380,189,203.18	124,968,114.66
上河湾项目	3,387,192.39	1,083,708.82	14,675,621.51	7,621,465.15
世华龙樾项目	43,766,150.65	20,610,404.55	14,121,109.36	3,812,845.03
世华泊郡项目				-80,442.48
首城国际中心项目		-5,000,000.00		-3,353,542.00
顺义北小营项目	659,229,092.57	686,708,488.43	649,340,698.67	597,084,154.64
顺义平各庄项目			248,135,592.22	253,190,729.85
天成家园项目	1,080,739.55	1,533,804.28	-682,678.02	-52,790,955.58
通州老城棚改项目	29,407,433.61	2,906,296.28	9,660,339.70	1,318,192.71
望坛项目	10,192,310,141.11	8,359,649,884.56	7,590,555,495.13	6,292,992,522.50
未来科学城项目	12,039,931.90	8,150,468.32	37,691,923.06	27,925,984.08
文源府项目	5,017,749,420.39	3,800,024,094.72		
星誉 Beijing 项目	3,207,667,064.62	2,726,830,517.38		
瀛海项目	1,596.33	-10,043.50	10,385,293.58	8,449,952.04
樾府项目	32,041,896.71	22,272,912.65	20,800,985.48	18,749,991.91
樾郡项目	1,220,558.72	-1,109,395.27	5,477,410.09	4,319,139.68
重庆龙樾熙城项目	16,473,899.03	16,184,891.46	86,250,621.88	81,059,031.41
重庆熙城项目	336,428.56	128,845.52	1,845.00	
筑华年项目		304,825.77	17,865,085.99	16,536,791.43
走马庄项目			99,119,699.83	97,138,552.47
物业管理	46,051,919.70	24,764,863.29	48,726,601.89	25,880,483.11
租赁收入	544,767,866.52	95,145,933.51	563,957,843.88	63,103,973.56
代建项目收入	9,969,475.10	2,011,214.06	26,980,112.20	4,477,343.21
合 计	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03

(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	



合同分类	本期发生额
主营业务收入	
在某一时点转让	
房地产开发（房屋销售）	29,519,060,808.75
在某一时段内转让	
房地产开发（土地一级开发）	93,498,589.31
物业管理	46,051,919.70
代建项目收入	9,969,475.10
小计	29,668,580,792.86
其中：北京	28,838,558,469.40
重庆	71,405,908.72
成都	99,424,321.31
天津	102,180,779.13
青岛	163,336,580.52
海南	342,636,041.24
南京	
黄山	51,038,692.54
非合同产生的收入	
租赁收入	544,767,866.52
合计	30,213,348,659.38
其他业务收入	
在某一时点转让	
其他	32,589,774.56
在某一时段内转让	
托管收入	6,707,364.61
劳务收入	28,230,920.02
合计	67,528,059.19

（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 24,576,169,144.84 元，其中：17,957,489,490.84 元预计将于 2026 年度确认收入，剩余金额将于 2027 年结转收入。



(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(%)
北京商务中心区管理委员会	412,939,938.62	1.36
北京市东城区军队离休干部事务保障中心	347,120,352.30	1.15
北京京能东方建设工程有限公司	96,285,786.23	0.32
北京滨澳科技有限公司	63,087,083.49	0.21
大同泓泰地产有限公司	53,343,874.55	0.18
合 计	972,777,035.19	3.22

40、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	28,079.35	338,367.67
城市维护建设税	15,608,253.34	21,448,595.61
教育费附加	8,749,143.41	10,780,551.86
地方教育费附加	5,887,870.34	7,157,448.51
房产税	89,610,670.09	94,616,759.90
土地使用税	18,403,956.92	18,608,377.89
车船使用税	52,761.36	60,861.36
印花税	12,439,978.78	14,135,596.75
土地增值税	1,292,110,163.67	681,152,007.78
资源税	270,831.80	68,068.00
环境保护税	11,028,471.52	12,649,630.56
其他		147,791.30
合 计	1,454,190,180.58	861,164,057.19

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

41、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
广告费	133,355,342.77	117,068,040.61
销售服务费	466,267,986.83	267,997,398.48
样板间费用	120,350,393.25	95,614,432.54
职工薪酬	27,128,343.16	33,958,380.27
业务经费	104,301,359.28	86,154,007.54
展览费	20,690,940.15	13,896,767.01



项 目	本期金额	上期金额
折旧费	11,137,236.50	17,106,498.48
修理费	191,267.21	685,958.93
其他	72,861,651.25	25,788,586.30
合 计	956,284,520.40	658,270,070.16

42、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	346,977,809.15	348,783,398.00
办公费	44,449,155.64	45,769,591.81
差旅费	2,864,435.41	3,547,273.20
聘请中介机构费	27,133,275.15	35,566,408.15
业务招待费	877,790.06	1,423,112.59
折旧费	26,893,842.22	36,078,980.66
会议费	6,492.08	49,192.00
咨询费	62,500.00	13,952.70
修理费	1,322,056.06	1,659,872.03
诉讼费	3,844,721.13	2,009,994.26
房屋租金	1,651,605.36	5,217,915.67
其他	71,984,336.62	57,562,254.14
合 计	528,068,018.88	537,681,945.21

43、研发费用

项 目	本期金额	上期金额
日常性研发经费支出	24,362,164.94	29,367,833.10
合 计	24,362,164.94	29,367,833.10

44、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	646,291,259.50	771,777,832.75
减：利息收入	170,014,854.57	392,162,310.38
汇兑损益		
未确认融资费用	5,320,331.94	5,997,777.82
银行手续费	2,187,606.84	6,283,630.44
合 计	483,784,343.71	391,896,930.63



45、其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
税收补贴			
进项加计抵减			
公租房财政贴息		464,480.00	
稳岗补贴	34,891.41	58,999.41	34,891.41
个人所得税手续费返还	1,844,017.70	1,295,411.14	
其他政府补贴	24,445,062.37	28,360,031.46	24,445,062.37
合 计	26,323,971.48	30,178,922.01	24,479,953.78

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
税收补贴			
进项加计抵减			
公租房财政贴息		464,480.00	与收益相关
稳岗补贴	34,891.41	58,999.41	与收益相关
其他政府补贴	24,445,062.37	28,360,031.46	与收益相关
合 计	24,479,953.78	28,883,510.87	

46、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	705,923,096.55	-878,032,776.52
处置长期股权投资产生的投资收益	67,820,813.93	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	162,437,740.00	127,353,823.78
处置交易性金融资产取得的投资收益	13,647,913.05	28,927,478.81
合 计	949,829,563.53	-721,751,473.93

47、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	294,546,482.00	697,160,833.76
按公允价值计量的投资性房地产	-87,409,947.93	-130,482,386.25
合 计	207,136,534.07	566,678,447.51



48、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失		12,652.62
应收账款坏账损失	-16,151,123.63	-359,852.94
其他应收款坏账损失	-45,799,955.36	-3,584,219.60
合 计	-61,951,078.99	-3,931,419.92

49、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-3,405,018,544.75	-2,740,756,834.32
合同资产减值损失	1,362,308.88	-2,050,822.56
合 计	-3,403,656,235.87	-2,742,807,656.88

50、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	-72,077.42	303,222.08	-72,077.42
使用权资产处置利得或损失	19,193.24	177,809.01	19,193.24
合 计	-52,884.18	481,031.09	-52,884.18

51、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,399.22	1,000.00	1,399.22
其中：固定资产	1,399.22	1,000.00	1,399.22
无形资产			
违约赔偿收入	21,540,711.83	15,916,280.94	21,540,711.83
与日常活动无关的政府补助		100,000.00	
盘盈利得		13.00	
其他	3,356,532.67	310,740.25	3,356,532.67
合 计	24,898,643.72	16,328,034.19	24,898,643.72

52、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	616,505.54	130,533.39	616,505.54
其中：固定资产	616,505.54	130,533.39	616,505.54
无形资产			



项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	80,000.00		80,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	17,977,232.74	9,422,290.73	17,977,232.74
预计未决诉讼损失		2,623,522.50	
其他	79,596.75	6,652.88	79,596.75
合 计	18,753,335.03	12,182,999.50	18,753,335.03

53、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	655,789,712.34	636,430,004.45
递延所得税费用	328,768,992.56	-77,670,402.38
合 计	984,558,704.90	558,759,602.07

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	321,233,440.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	80,308,360.06
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-9,801,489.80
非应税收入的影响	-211,789,391.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,056,535.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,621,269.64
本年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	1,127,405,960.34
税率调整导致上年年末递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	984,558,704.90

54、其他综合收益

详见附注五、36。

55、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
青岛市丽洲置业有限公司		1,609,450.50
收回投标保证金	698,330,000.00	15,000,000.00



金茂投资管理（天津）有限公司	557,150,000.00	150,000.00
北京矿融城置业有限公司	26,831,448.00	21,183,871.33
北京骏泰置业有限公司	184,861,071.82	6,475,962.75
北京市延庆区康庄镇人民政府	2,155,851.46	118,337,580.73
北京景晟乾通置业有限公司	100,000,000.00	44,487,000.00
北京双城通达房地产开发有限公司	229,320,000.00	49,000,000.00
北京市土地储备中心	1,446,000,000.00	-
太仓越隽房地产开发有限公司	770,000,000.00	
北京市通州区住房保障事务中心	1,392,628,508.30	
北京鑫新国际拍卖有限责任公司	6,722,937.12	
海南农垦城建投资开发有限公司	7,045,927.52	
华融世纪（北京）国际商务有限公司-履约保证金	10,000,000.00	
北京越华房地产开发有限公司	783,921,600.00	4,167,689,018.68
北京金第房地产开发有限责任公司	17,000,000.00	
北京建邦憬瑞房地产开发有限公司	71,400,000.00	
北京越昌贝城置业有限公司	210,000,000.00	
广州越秀华城房地产开发有限公司	19,440,000.00	
西安贝好家合盛置业有限公司	12,960,000.00	
北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心	5,362,921.23	
中化金茂物业管理(北京)有限公司	2,585,013.52	
北京未来科学城置业有限公司	24,360,000.00	46,130,000.00
北京市顺义区财政局		1,308,696.27
北京首都开发股份有限公司		34,300,000.00
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会		11,785,899.56
北京怀胜城市建设开发有限公司		54,364,791.84
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		360,110,872.36
购房意向金	114,030,167.43	171,889,185.61
其他单位往来款	21,361,012.80	43,408,485.01
代收契税、公共维修基金等	7,085,097.48	10,362,508.99
利息收入	128,263,075.59	134,566,308.34
保证金押金	514,778,334.24	153,687,424.68
政府补助	30,918.05	13,522,423.90



受限资金解冻	82,604,654.52	25,744,238.05
北京市东城区房屋管理局	55,683,333.21	
其他	16,870,947.70	20,929,634.20
合 计	7,518,782,819.99	5,506,043,352.80

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付投标保证金	1,611,630,000.00	1,446,000,000.00
金茂投资管理（天津）有限公司	245,000,000.00	24,910,000.00
北京怀胜城市建设开发有限公司	36,555,712.82	3,485,387.96
成都红星美凯龙全球家居有限公司	23,017,751.60	40,953,428.59
其他单位往来款	52,322,082.55	76,928,127.85
代付契税、公共维修基金等	8,230,699.70	39,987,923.65
销售费用	643,884,040.53	569,055,258.99
管理费用	155,451,932.06	154,664,139.06
保证金押金	592,101,077.62	39,779,173.31
受限资金	114,886,439.01	62,272,531.05
其他	28,917,727.41	30,289,378.14
海南农垦城建投资开发有限公司	8,757,000.00	9,000,000.00
招商局地产（北京）有限公司	380,000,000.00	430,000,000.00
苏州南山新吴房地产开发有限公司	188,391,165.82	295,430,000.00
杭州毅乐实业投资有限公司	1,088,500,000.00	
上海德佑物业顾问有限公司	6,947,051.07	
通州老城棚改项目	1,392,429,254.59	
顺义区财政局	6,019,089.12	
国网北京市电力公司	1,403,239.73	
北京丰台站前开发建设有限公司	100,000,000.00	
北京翰业通科技有限公司	1,191,987.71	
北京越昌贝城置业有限公司	21,097,618.30	
广州越秀华城房地产开发有限公司	188,700,000.00	
西安贝好家合盛置业有限公司	125,800,000.00	
北京未来科学城置业有限公司	125,800,000.00	
北京海开高科产业发展有限责任公司	1,291,175.93	



项 目	本期金额	上期金额
厦门益悦置业有限公司		317,792,841.97
北京城安辉泰置业有限公司		53,500,000.00
退房款		92,116,830.36
合 计	7,148,325,045.57	3,686,165,020.93

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
新华资产管理股份有限公司	1,000,000,000.00	
北京城市副中心投资建设集团有限公司	16,772,574.38	
融资手续费		4,150,000.00
租赁付款	17,489,187.06	23,940,345.60
合 计	1,034,261,761.44	28,090,345.60

56、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-663,325,264.59	-1,876,289,250.11
加：资产减值准备	3,403,656,235.87	2,742,807,656.88
信用减值损失	61,951,078.99	3,931,419.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,359,289.72	27,987,532.10
使用权资产折旧	29,585,612.32	35,851,096.54
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	57,443,674.62	41,354,084.00
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）	52,884.18	-481,031.09
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	615,106.32	109,647.03
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-207,136,534.07	-566,678,447.51
财务费用（收益以“－”号填列）	392,630,759.77	345,875,516.26
投资损失（收益以“－”号填列）	-949,829,563.53	721,751,473.93
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	200,010,721.94	-191,521,410.91
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	129,751,409.92	113,851,008.53
存货的减少（增加以“－”号填列）	11,878,178,574.79	11,590,444,849.40
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	3,063,382,306.26	2,587,697,020.06



补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-16,800,363,459.50	-10,001,831,644.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	622,962,833.01	5,574,859,521.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
当期新增使用权资产	19,086,480.27	13,886,019.70
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,367,990,498.71	9,779,336,855.88
减：现金的上年年末余额	9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,411,346,357.17	-3,800,293,719.87

（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 31,339,963.24 元（上期：人民币 23,940,345.60 元）。

（3）现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	8,367,990,498.71	9,779,336,855.88
其中：库存现金	28,277.68	29,246.68
可随时用于支付的银行存款	8,315,835,426.72	9,749,153,062.52
可随时用于支付的其他货币资金	52,126,794.31	30,154,546.68
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,367,990,498.71	9,779,336,855.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		



57、租赁

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注五、14，五、29。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	5,320,331.94
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用&销售费用	17,530,087.15
低价值资产租赁费用（适用简化处理）	管理费用&销售费用	176,653.59

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	17,489,187.06
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	13,850,776.18
合 计	—	31,339,963.24

④租赁付款额的情况

期 间	将支付的未折现租赁付款额
资产负债表日后第 1 年	66,024,755.14
资产负债表日后第 2 年	18,373,361.98
资产负债表日后第 3 年	7,643,012.01
资产负债表日后第 4 年	7,539,032.81
资产负债表日后第 5 年	6,381,407.81
剩余年度	57,759,797.22
合 计	163,721,366.97

(2) 本公司作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	主营业务收入	544,767,866.52
与未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关的收入		
合 计		544,767,866.52



六、研发支出

1、研发支出本期发生额情况

项 目	本期金额	上期金额
费用化研发支出	24,362,164.94	29,367,833.10
合 计	24,362,164.94	29,367,833.10

(1) 费用化研发支出

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	24,362,164.94	24,225,371.47
办公费		4,801,307.25
其他		341,154.38
合 计	24,362,164.94	29,367,833.10

七、在其他主体中的权益

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
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	40.00		非同一控制下企业合并



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	
				房；物业管理			
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
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	1,000.00	北京市	北京市	旅游景区管理；旅	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	
有限公司				旅游资源开发; 旅游 信息咨询			
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	100.00		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



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
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
北京建兴丰汇置业有限公司	290,000.00	北京市	北京市	房地产开发经营	48.00		设立
北京城华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	80.00		设立
北京通成安居运营管理有限公司	1,000.00	北京市	北京市	企业管理; 非居住 房地产租赁	100.00		设立
北京通鸿乐居酒店运营管理有限公司	1,000.00	北京市	北京市	酒店管理; 非居住 房地产租赁	100.00		设立
北京城昌贝越置业有限公司	114,500.00	北京市	北京市	房地产开发经营	30.00		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。

本公司持有北京建兴丰汇置业有限公司 48% 的股权，本公司与相关合作方签署一致行动人协议，



根据协议约定，本公司能够对建兴丰汇实施控制，因此将其纳入本公司合并财务报表范围。

本公司持有北京城昌贝越置业有限公司 30% 股权，但通过一致行动人协议，合作方广州越秀华城房地产开发有限公司将对北京城昌贝越置业有限公司 30% 股东会表决权委托本公司代为行使，可以控制北京城昌贝越置业有限公司，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。

本公司持有北京丰台站前开发建设有限公司 80% 股权，根据经营合作协议，少数股东对董事会审议事项拥有一票否决权，本公司无法控制北京丰台站前开发建设有限公司的经营决策，故未将其纳入合并范围。

2、合并范围的变动

2025 年 7 月，本公司出资设立北京城昌贝越置业有限公司，持有 30% 股权，将其纳入合并范围。

2025 年 9 月，本公司出资设立北京建兴丰汇置业有限公司，持有 48% 股权，将其纳入合并范围。

2025 年 10 月，本公司出资设立北京通成安居运营管理有限公司，持有 100% 股权，将其纳入合并范围。

2025 年 10 月，本公司出资设立北京通鸿乐居酒店运营管理有限公司，持有 100% 股权，将其纳入合并范围。

2025 年 11 月，本公司出资设立北京城华房地产开发有限公司，持有 80% 股权，将其纳入合并范围。

3、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2025 年 7 月，本公司出资购买子公司北京城建兴胜置业有限公司的少数股东北京怀胜城市建设开发有限公司持有的 10% 的股权份额，交易完成后，本公司在子公司北京城建兴胜置业有限公司的所有者权益份额为 100%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	北京城建兴胜置业有限公司
购买成本对价	
— 现金	12,844,178.75
— 非现金资产的公允价值	
购买成本对价合计	12,844,178.75
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-13,539,615.67



项 目	北京城建兴胜置业有限公司
差额	26,383,794.42
其中：调整资本公积	-26,383,794.42
调整盈余公积	
调整未分配利润	
影响少数股东权益金额	13,539,615.67

4、子公司少数股东持有的权益

(1) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50.00	-149,644,624.02		167,647,442.31
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60	19,934.94		26,454,719.23
北京大东房地产开发有限公司	20.00	13,649.39		-27,133,341.79
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00	7,622,520.43		1,387,552.80
北京城建万科天运置业有限公司	43.00	-9,653,485.97		11,708,354.13
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35.00	-546,315.35		34,494,375.59
北京城奥置业有限公司	17.00	1,640,138.61		-74,250,602.01
北京云蒙山投资发展有限公司	40.00	-20,747,096.23		-78,348,187.99
北京城建保定房地产开发有限公司	35.00	-27,709,724.12		-49,466,374.28
青岛双城房地产有限公司	50.00	-54,984,441.98		148,953,486.54
北京平筑房地产开发有限公司	60.00	3,833,186.94		136,577,631.84
北京城志置业有限公司	49.00	-79,894,748.29		310,230,883.30
北京城建兴胜置业有限公司		-63,366.81		
北京城茂未来房地产开发有限公司	52.00	-8,414,180.95		465,012,881.32
北京城茂房地产开发有限公司	49.00	-187,460,975.79		-284,089,353.35
成都锐革新业房地产开发有限公司	20.00	802,415.00		20,008,348.19
北京招城房地产开发有限公司	50.00	-89,322,393.22		54,357,321.01
黄山首联投资发展有限公司	33.33	-4,244,891.07		193,483,027.68
北京兆兴建城房地产开发有限公司	47.37	360,781,265.31		749,767,454.90
北京兆城房地产开发有限公司	5.00	40,086,987.21		80,846,585.41
上海城樾置业有限公司	49.00	-8,898,749.47		30,558,971.23
北京城昌贝越置业有限公司	70.00	-8,557,493.26		792,942,506.74
北京建兴丰汇置业有限公司	52.00	-1,319,624.85		1,506,680,375.15



子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
北京城华房地产开发有限公司	20.00	-251,390.27		169,748,609.73
北京城建南山置业有限公司	49.00	-13,208,395.62		30,449,192.66
合计		-250,121,799.44		4,418,021,860.34

(3) 子公司（划分为持有待售的除外）的重要财务信息（万元）

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首城置业有限公司	144,867.90	10,681.91	155,549.81	107,874.88	487.67	108,362.55
北京城和房地产开发有限责任公司	11,084.71	16.59	11,101.30	767.43		767.43
北京大东房地产开发有限公司	98,772.03		98,772.03	112,338.70		112,338.70
北京城建嘉业房地产开发有限公司	117,112.17	418.68	117,530.85	116,961.91	106.42	117,068.33
北京城建万科天运置业有限公司	6,155.91	0.41	6,156.32	3,433.45		3,433.45
北京城建兴胜房地产开发有限公司	24,259.58	205.90	24,465.48	14,609.94		14,609.94
北京城奥置业有限公司	46,589.04	535,396.91	581,985.95	610,035.11	15,627.66	625,662.77
北京云蒙山投资发展有限公司	21,283.79	12,765.28	34,049.07	46,112.50	6,523.62	52,636.12
北京城建保定房地产开发有限公司	49,033.15	56.08	49,089.23	63,222.48		63,222.48
青岛双城房地产有限公司	90,111.57	31,541.26	121,652.83	62,916.20	28,945.93	91,862.13
北京平筑房地产开发有限公司	23,208.62		23,208.62	445.68		445.68
北京城志置业有限公司	194,817.31	10,661.87	205,479.18	130,541.27	11,625.48	142,166.75
北京城茂未来房地产开发有限公司	162,363.83	13,166.77	175,530.60	85,967.30	137.75	86,105.05
北京城茂房地产开发有限公司	102,404.49	754.95	103,159.44	143,866.25	17,270.61	161,136.86
成都锐革新业房地产开发有限公司	47,256.24	271.93	47,528.17	35,546.88	1,977.11	37,523.99
北京招城房地产开发有限公司	124,646.37	57.70	124,704.07	117,452.88	51.91	117,504.79
黄山首联投资发展有限公司	105,271.18	55.61	105,326.79	13,681.88	33,600.00	47,281.88
北京兆兴建城房地产开发有限公司	192,810.27	1,076.14	193,886.41	26,387.26	1,129.52	27,516.78
北京兆城房地产开发有限公司	188,133.80	1,076.15	189,209.95	26,387.26	1,129.52	27,516.78
上海城樾置业有限公司	305,086.56	1,407.20	306,493.76	210,103.99	90,153.25	300,257.24
北京城昌贝越置业有限公司	157,197.92	405.62	157,603.54	699.52	43,626.52	44,326.04



子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京建兴丰汇置业有限公司	306,609.43	1,735.13	308,344.56	17,729.84	868.49	18,598.33
北京城华房地产开发有限公司	141,516.01	41.95	141,557.96	56,683.65		56,683.65
北京城建南山置业有限公司	207,316.55	3,436.77	210,753.32	143,712.03	60,827.17	204,539.20
北京城建兴胜置业有限公司						

(续)

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首城置业有限公司	194,867.76	20,770.80	215,638.56	123,743.88	15,161.81	138,905.69
北京城和房地产开发有限责任公司	11,099.56	18.66	11,118.22	792.13		792.13
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
北京城茂房地产开发有限公司	198,901.56	736.52	199,638.08	219,273.64	84.51	219,358.15
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
北京招城房地产开发有限公司	234,622.30	230.77	234,853.07	211,798.23	566.32	212,364.55
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
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
北京兆城房地产开发有限公司	622,250.94	16,171.99	638,422.93	556,903.73		556,903.73



子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海城越置业有限公司	234,001.06	1,370.26	235,371.32	227,318.72		227,318.72
北京城昌贝越置业有限公司						
北京建兴丰汇置业有限公司						
北京城华房地产开发有限公司						
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
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

(续)

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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	36,161.34	-29,545.61	-29,545.61	11,888.89	40,848.19	-45,146.66	-45,146.66	2,368.22
北京城和房地产开发有限责任公司	292.24	7.79	7.79	222.66	292.24	-29.86	-29.86	-601.69
北京大东房地产开发有限公司		6.82	6.82	-103.58		15.45	15.45	-0.32
北京城建嘉业房地产开发有限公司	3,349.97	2,540.84	2,540.84	-16,927.85	244,820.76	-1,383.96	-1,383.96	34,748.45
北京城建万科天运置业有限公司	108.07	-2,245.00	-2,245.00	-289.02	-68.27	5,222.78	5,222.78	2,233.76
北京城建兴胜房地产开发有限公司	1,275.06	-156.09	-156.09	61.69	642.76	-343.48	-343.48	-637.21
北京城奥置业有限公司	24,455.02	964.79	964.79	16,575.33	166,164.05	8,373.93	8,373.93	23,289.00
北京云蒙山投资发展有限公司	848.50	-5,186.77	-5,186.77	3,003.50	958.87	-4,474.09	-4,474.09	-4,796.50
北京城建保定房地产开发有限公司	33,257.55	-7,917.06	-7,917.06	-2,662.68		-8,358.62	-8,358.62	50,189.99
青岛双城房地产有限公司	3,326.25	-10,150.65	-10,150.65	-0.01	2,627.84	-56,166.64	-56,166.64	0.41
北京平筑房地产开发有限公司		638.86	638.86	-857.20		159.19	159.19	-445.36
北京城志置业有限公司	4,137.80	-16,305.05	-16,305.05	-180.33	273.47	-9,557.08	-9,557.08	-2,282.69
北京城茂未来房地产开发有限公司	1,203.99	-1,618.11	-1,618.11	-840.26	3,769.19	828.49	828.49	-19,231.30
北京城茂房地产开发有限公司	65,946.12	-38,257.34	-38,257.34	105,253.77	64,934.07	-9,137.83	-9,102.32	-1,792.17



子公司名称	本期金额				上期金额			
成都锐革新业房地产开发有限公司	6,646.59	401.21	401.21	-1,754.36	11,595.51	157.22	157.22	-8,085.07
北京招城房地产开发有限公司	77,806.70	-15,289.24	-15,289.24	-19,020.19	297,627.86	-48,753.75	-48,753.75	8,658.12
黄山首联投资发展有限公司		-1,273.47	-1,273.47	-22,907.71	0.09	-662.41	-662.41	-49,190.96
北京兆兴建城房地产开发有限公司	501,774.94	80,173.99	80,173.99	-15,786.65		-2,291.26	-2,291.26	-5,227.78
北京兆城房地产开发有限公司	501,774.94	80,173.97	80,173.97	-15,786.66		-2,265.92	-2,265.92	-5,299.66
上海城樾置业有限公司		-1,816.07	-1,816.07	-46,615.49		-1,947.40	-1,947.40	-7,066.39
北京城昌贝越置业有限公司		-1,222.50	-1,222.50	-153,411.47				
北京建兴丰汇置业有限公司		-253.77	-253.77	-273,361.87				
北京城华房地产开发有限公司		-125.70	-125.70	-84,596.30				
北京城建南山置业有限公司		-2,695.59	-2,695.59	34,139.02		-1,090.29	-1,090.29	-62,940.02
北京城建兴胜置业有限公司					43,690.45	-23,651.41	-23,651.41	57,924.84

5、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
北京建远万誉房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	49.00		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
北京越昌贝城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	30.00		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

(2) 持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

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。

(3) 重要联营企业的主要财务信息



项目	期末余额/本期金额				
	北京越昌贝城置业 有限公司	深圳市中科招商创业投资 有限公司	北京建远万誉房地产开发 有限公司	北京城秀房地产开发 有限公司	北京京城佳业物业 股份有限公司
流动资产	2,178,638,915.50	534,162,491.32	414,790,527.35	12,156,969,556.38	2,044,340,562.56
非流动资产	2,305,773.42	3,839,424,647.79	18,452,825.59	6,521.00	512,583,040.31
资产合计	2,180,944,688.92	4,373,587,139.11	433,243,352.94	12,156,976,077.38	2,556,923,602.87
流动负债	143,014,883.67	26,125,804.03	186,150,576.36	2,119,931,055.94	1,533,082,962.69
非流动负债	798,000,000.00	849,315,802.50		1,322,500,000.00	104,712,411.94
负债合计	941,014,883.67	875,441,606.53	186,150,576.36	3,442,431,055.94	1,637,795,374.63
净资产	1,239,929,805.25	3,498,145,532.58	247,092,776.58	8,714,545,021.44	919,128,228.24
少数股东权益				4,014,985,229.05	34,216,274.76
归属于母公司股东权益		3,498,145,532.58	247,092,776.58	4,699,559,792.39	884,911,953.48
按持股比例计算的净资产份额		1,049,443,659.77	121,075,460.52	2,325,812,141.25	296,180,030.83
调整事项				-13,754,651.55	
—商誉					
—内部交易未实现利润				-13,754,651.55	
—其他					
对联营企业权益投资的账面价值	371,066,072.51	1,049,443,659.78	116,058,298.11	2,312,057,489.70	296,180,030.83
存在公开报价的权益投资的公允价值					118,390,595.35
营业收入			100,556,067.95	7,409,795,697.31	2,292,046,281.87



项目	期末余额/本期金额				
	北京越昌贝城置业 有限公司	深圳市中科招商创业投资 有限公司	北京建远万誉房地产开发 有限公司	北京城秀房地产开发 有限公司	北京京城佳业物业 股份有限公司
净利润	-10,070,194.75	565,186,162.46	90,671,180.20	836,577,465.02	51,975,242.88
终止经营的净利润					
其他综合收益		-3,713,586.66			-9,234,721.30
综合收益总额	-10,070,194.75	561,472,575.80	90,671,180.20	836,577,465.02	42,740,521.58
企业本期收到的来自 联营企业的股利		69,000,000.00			7,128,185.84

续：

项目	上年年末余额/上期发生额				
	北京越昌贝城置业 有限公司	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



项目	上年年末余额/上期发生额				
	北京越昌贝城置业有限公司	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	北京京城佳业物业股份有限公司
调整事项				-23,074,209.66	
—商誉					
—内部交易未实现利润				-23,074,209.66	
—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



(4) 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/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	181,209,925.83	244,299,113.98
下列各项按持股比例计算的合计数	——	——
—净利润	-23,866,257.17	-102,807,734.37
—其他综合收益		
—综合收益总额	-23,866,257.17	-102,807,734.37

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本公司无需要披露转移资金限制的说明。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损未予确认情况

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。

(7) 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。

(8) 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。

八、与金融工具相关的风险

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，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

1、风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

①利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注五、



25, 五、27) 有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析:

利率风险敏感性分析基于下述假设:

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具, 市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用;
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具, 市场利率变化影响其公允价值, 并且所有利率套期预计都是高度有效的;
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上, 在其他变量不变的情况下, 利率可能发生的合理变动对当期损益的税前影响如下:

1) 本年度公司无利率互换安排。

2) 截止 2025 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 7,984,049,157.88 元。

3) 敏感性分析:

截止 2025 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 39,920,245.79 元 (2024 年度约 30,612,136.44 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其他价格风险

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 2025 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的影响, 而不考虑可能影响利润表的减值等因素

项目	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)
2025 年	3,251,202,066.00	162,560,103.30		162,560,103.30
2024 年	2,886,941,120.00	144,347,056.00		144,347,056.00



(2) 信用风险

2025 年 12 月 31 日,可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保,具体包括:

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本附注五、32“其他非流动负债”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险,本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批,并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外,本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况,以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此,本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	219,515,355.72	209,947,419.85
应收股利	239,735,025.23	237,059,195.23
其他应收款	4,109,299,302.37	5,785,620,975.38
合同资产	1,067,801,716.85	2,076,101,093.64
合 计	5,636,351,400.17	8,308,728,684.10

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行,故流动资金的信用风险较低。

截止 2025 年 12 月 31 日,本公司提供财务担保的金额为 239,621.31 万元,财务担保合同的具体情况详见附注十、5。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。

(3) 流动风险

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 2025 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,金额为 2,088,000.00 万元,其中:已使用授信金额为 1,249,032.92 万元。



截止 2025 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				合计
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	
非衍生金融负债					
短期借款					
应付票据		3,319,977.50			3,319,977.50
应付账款		12,751,877,244.41			12,751,877,244.41
其他应付款		9,400,623,982.04			9,400,623,982.04
其他流动负债					
长期借款		442,041,567.22	10,768,454,157.88		11,210,495,725.10
应付债券		4,047,661,483.82	22,297,956,554.91		26,345,618,038.73
长期应付款					
其他非流动负债		72,870,577.35	693,936,814.61	57,759,797.22	824,567,189.18
非衍生金融负债小计		26,718,394,832.34	33,760,347,527.40	57,759,797.22	60,536,502,156.96
衍生金融负债					
财务担保		372,375,000.00	2,023,838,103.56		2,396,213,103.56
合计		27,090,769,832.34	35,784,185,630.96	57,759,797.22	62,932,715,260.52

九、公允价值的披露

1、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 2025 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。

2、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	3,251,202,066.00			3,251,202,066.00



项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
权益工具投资	3,251,202,066.00			3,251,202,066.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产		325,630,200.00	1,050,404,411.76	1,376,034,611.76
投资性房地产小计			9,690,887,929.97	9,690,887,929.97
出租的建筑物			9,690,887,929.97	9,690,887,929.97
资产合计	3,251,202,066.00	325,630,200.00	10,741,292,341.73	14,318,124,607.73
负债合计				

3、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。

4、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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。

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

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。

6、持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末与期末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

(1) 上年年末与期末账面价值间的调节信息



项目	上年年末余额	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	结算		
交易性金融资产											
其他权益工具投资											
其他非流动金融资产	1,212,904,411.76			-162,500,000.00						1,050,404,411.76	-162,500,000.00
投资性房地产小计	9,770,324,629.88			-87,409,947.93	3,222,557.19	19,526,759.23			-14,776,068.40	9,690,887,929.97	-87,409,947.93
出租的建筑物	9,770,324,629.88			-87,409,947.93	3,222,557.19	19,526,759.23			-14,776,068.40	9,690,887,929.97	-87,409,947.93
资产合计	10,983,229,041.64			-249,909,947.93	3,222,557.19	19,526,759.23			-14,776,068.40	10,741,292,341.73	-249,909,947.93
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	-162,500,000.00	-87,409,947.93
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	-162,500,000.00	-87,409,947.93

(2) 不可观察参数的敏感性分析

截止 2025 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 105,040,441.18 元（2024 年度约 121,290,441.18 元）。

7、持续的公允价值计量项目，报告期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司公允价值计量项目在本年度未发生各层级之间转换。

8、报告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。

9、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、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京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

注：本公司最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、5 在合营企业或联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
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



合营或联营企业名称	与本公司的关系
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
北京城承物业管理有限责任公司房山分公司	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
芜湖京城创业投资有限公司	本公司联营企业
国奥投资发展有限公司	本公司联营企业
北京碧桂园文化发展有限公司	本公司联营企业
北京丰台站前开发建设有限公司	本公司联营企业
北京越昌贝城置业有限公司	本公司联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京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



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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责任公司	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
北京金第房地产开发有限责任公司	受同一最终控制方控制
北京市园林古建工程有限公司	受同一最终控制方控制
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	受同一最终控制方控制
北京经纬建元建筑工程检测有限公司	受同一最终控制方控制
北京科筑建筑工程质量监测有限公司	受同一最终控制方控制
北京城建亚泰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京城建集团装饰工程有限公司	受同一最终控制方控制
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



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
北京住宏建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	其他关联方
北京住总万科房地产开发有限公司	其他关联方
北京城建北方设备安装有限责任公司	其他关联方

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	上期发生额	上期支付额
北京北亚园林有限公司	东黄山国际小镇项目	18,876,365.47	13,414,587.97	2,430,070.60	
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
北京城承物业管理有限责任公司	朝阳东坝项目	1,047,391.94	1,047,391.94		
北京城承物业管理有限责任公司	丰台大井项目	80,755.92	80,755.92		
北京城承物业管理有限责任公司	管庄项目	689,494.64	689,494.64	237,746.11	4,200,181.39
北京城承物业管理有限责任公司	广悦居项目	212,361.70	466,533.95		
北京城承物业管理有限责任公司	国誉朝华项目	1,200,000.00		756,207.39	
北京城承物业管理有限责任公司	国誉燕园项目	5,682,945.55	1,001,655.66	3,174,616.60	4,245,138.28
北京城承物业管理有限责任公司	汇景湾项目	2,037,165.37	2,037,165.37	1,694,319.43	1,694,319.43
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
北京城承物业管理有限责任公司	平各庄项目	80,398.88	6,481,754.21	2,225,642.79	
北京城承物业管理有限责任公司	秋实街项目	15,996,359.16	13,887,728.17		
北京城承物业管理有限责任公司	世华龙樾项目	33,607,339.24	3,412,419.88		



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	世华泊郡项目	4,951,305.91	3,066,814.21	232,168.00	1,760,002.02
北京城承物业管理有限责任公司	通州台湖项目			614,132.94	
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	望坛项目		5,760,893.83	15,855,346.85	6,319,586.17
北京城承物业管理有限责任公司	瀛海项目	565,708.30	556,073.14	940,117.82	577,989.33
北京城承物业管理有限责任公司	总部办公费	4,757,370.15	6,783,639.94	5,425,977.79	7,348,961.27
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	659,058.79	714,447.48	1,422,695.15	1,831,763.70
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	成都熙城项目	-1,275,734.08	5,564,376.16	5,679,040.51	1,466,115.37
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	5,571,862.68	10,183,220.09	3,438,511.62	2,676,212.75
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	2,605,856.81	2,195,400.00	1,226,155.68	
北京城承物业管理有限责任公司房山分公司	广悦居项目	652,281.39	652,281.39		
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	
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	樾府项目	436,403.42	10,254,688.72		
北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目			886,813.99	886,813.99
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
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
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
北京城建安装集团有限公司	望坛项目	0.27	510,089.77	1,491,549.88	767,230.02
北京城建八建设发展有限责任公司	成都国誉府项目		117,000.00	483,530.38	500,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	成都熙城项目	2,344,349.20	3,081,172.00		
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	55,071,570.30	70,522,736.21	151,971,776.05	107,707,583.82
北京城建八建设发展有限责任公司	府前龙樾项目	15,506,451.46	23,431,396.33	5,063,930.61	28,906,635.77
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	55,534.81	55,534.81	84,240,200.00	84,240,200.00



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
北京城建八建设发展有限责任公司	宽院国誉府项目			-307,541.34	3,235,244.39
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
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
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
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	9,862,065.78	9,862,065.78		
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目	16,907,771.26	68,052,229.04	180,657,217.29	200,657,193.21
北京城建北方集团有限公司	成都国誉府项目	23,195,473.54	43,059,540.00	4,274,418.34	20,470,000.00
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	22,477,078.68	22,406,703.08	-15,461,461.78	5,477,900.00
北京城建北方集团有限公司	管庄项目			577,981.65	7,000,000.00
北京城建北方集团有限公司	广悦居项目	-1,066,345.33	2,257,721.54		
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目		870,000.00	903,615.00	1,987,153.77
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目	2,557,439.83	2,557,439.83	15,985,078.44	15,991,896.05
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城项目	1,584,016.71	2,167,084.38	25,540,952.82	25,824,386.05
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目	16,998,718.17	24,816,742.42	65,930,071.66	65,930,071.66
北京城建北方集团有限公司	秋实街项目	-1,977,782.62	9,919,836.08	-275,229.36	10,569,101.57
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
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	1,218,175.70	17,722,072.65	19,272,372.04	59,135,675.95
北京城建北方集团有限公司	文源府项目	56,535,957.37	80,468,410.38	225,025,988.25	203,964,535.29
北京城建北方集团有限公司	樾府项目			1,159,817.00	
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
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	望坛项目		5,871,559.63	62,828,002.01	46,205,524.78
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	
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山旅游景区项目	41,231.76	9,677,437.75		
北京城建道桥建设集团有限公司	国誉上城项目	64,269,861.18	58,927,513.46	47,376,719.55	43,981,334.74
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	825,652.22	11,340,668.23	-86,177.70	11,654,499.56
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	93,038.42	93,038.42	50,649,890.30	56,941,036.32
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



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
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目			14,341,707.82	17,031,546.59
北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目	339,905.41	6,616,246.31	32,570,144.40	48,673,364.37
北京城建二建设工程有限公司	成都国誉府项目	12,781,615.82	1,315,900.00	2,007,393.22	12,978,379.00
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	-112,370.21	1,905,191.36	7,777,802.04	23,475,281.14
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
北京城建二建设工程有限公司	通州台湖项目			2,000,000.00	2,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	9,712,117.46	7,629,659.18	1,614,594.61	19,558,938.73
北京城建房地产开发有限公司	动感花园项目	9,333,333.34	9,333,333.34		
北京城建华泰土木工程	红塘湾项目			4,557,855.49	6,104,000.00
北京城建华夏基础建设工程	东黄山国际小镇项目	244,722.67	1,758,210.71	2,583,633.58	985,294.85
北京城建华夏基础建设工程	红塘湾项目	132,110.10	5,282,690.00		
北京城建华夏基础建设工程	望坛项目	853,791.51	9,108,533.96	31,810,155.94	14,819,376.14
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
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
北京城建集团有限责任公司	青岛龙樾湾项目	6,428,392.03			
北京城建集团装饰工程有限公司	泰和大厦项目	7,138,409.43	5,710,727.54		
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
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	1,277,210.77	16,623,078.61	-187,653.02	11,096,112.14
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目		25,316,325.21		7,256,000.00
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
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目			-770,359.57	
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	11,750,094.12	25,828,641.60		
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	17,783,902.15	0.00	15,407,309.00	15,407,309.00
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	21,939,209.47	43,339,649.88	66,834,541.15	43,196,463.25
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目				157,200.00



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
北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目			34,598,396.73	49,499,272.15
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
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾（重庆）项目		-121,905.55		
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
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	3,116,503.71	6,538,125.49	5,308,991.76	5,308,991.76
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
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	国誉朝华项目	349,056.60		2,220,000.00	2,220,000.00
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
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	青岛国誉府项目	75,045.38			
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	顺义北小营项目	649,711.58	649,711.58		
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
北京城建六建设集团有限公司	大兴海子角棚改项目	58,273,784.65	58,273,784.65		
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
北京城建六建设集团有限公司	国誉燕园项目	921,209,921.47	454,812,728.44	205,938,157.03	152,753,275.20
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目		7,998,320.00	4,676,852.00	14,523,715.31
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	-0.01		8,792,800.00	8,792,800.00
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
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目	9,289,669.14	68,562,262.44	213,752,494.06	157,678,432.74
北京城建六建设集团有限公司	云蒙山旅游景区项目	1,121,744.36	2,938,052.86		
北京城建七建设工程有限公司	成都熙城项目	902,627.45	17,018,937.23		
北京城建七建设工程有限公司	大兴海子角棚改项目	113,687,298.50	113,687,298.50		
北京城建七建设工程有限公司	动感花园项目	808,878.10	808,878.10	408,878.10	408,878.10
北京城建七建设工程有限公司	丰台大井项目	52,997,176.88	99,929,575.94		
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	244,403.67	2,960,000.00	1,155,963.30	14,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	国誉燕园项目	572,041,275.55	258,356,046.80	136,355,344.79	124,961,192.05
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
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



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
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目			36,375,734.41	60,834,762.77
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
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾（重庆）项目	51,043,621.93	77,822,356.10	6,441,821.76	6,969,882.80
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
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	13,732,873.68	15,837,347.91		9,387,222.34
北京城建七建设工程有限公司	青岛国誉府项目	101,706,062.95	110,582,557.16	80,008,163.83	47,456,204.78
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
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
北京城建七建设工程有限公司	望坛项目	20,220,471.74	52,515,084.52	97,674,484.81	135,835,137.48
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾熙城项目	2,677,856.75	33,210,291.77	24,922,053.01	48,320,716.82
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
北京城建设计发展集团股份有限公司	昌平马池口项目	7,480,000.00	7,480,000.00		
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
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	300,000.00	300,000.00	420,000.00	420,000.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	国誉燕园项目	4,200,364.42	4,200,364.42		
北京城建设计发展集团股份有限公司	望京国誉府项目	57,429.00	57,429.00	178,668.00	178,668.00
北京城建十建设工程有限公司	平各庄项目	12,294,631.14	23,087,371.98		678,899.08
北京城建十六建筑工程有限责任公司	广悦居项目		1,500,000.00		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	国誉颂项目	117,109,111.72	37,124,261.63		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	康庄棚改项目	21,373.02	21,373.02	82,033,675.00	82,033,675.00
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
北京城建十六建筑工程有限责任公司	密云大小王项目			24,502,194.74	24,502,194.74
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目	17,495,542.98	18,114,674.05		176,201.73
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛国誉府项目	47,659,461.56	65,672,419.25	60,103,796.08	77,127,898.59
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目	1,422,675.00	1,305,206.42		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	14,422,609.45	30,386,426.02	69,048,775.57	91,388,411.83
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目			-225,271.53	



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
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾郡项目			-1,197,403.47	
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目			11,139,257.46	17,030,363.00
北京城建五建设集团有限公司	康庄棚改项目	5,838.97	5,838.97	31,178,248.54	31,178,248.54
北京城建五建设集团有限公司	龙樾合玺项目		32,227,049.00	66,618,103.56	46,655,411.44
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	城茂未来项目	2,073,096.76	5,006,843.39	672,224.37	2,000,000.00
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	奥体文化园项目		76,934,134.40	977,190.18	42,847,700.98
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
北京城建亚泰建设集团有限公司	昌平马池口项目	201,559,669.96	201,559,669.96		
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	910,561.00	910,561.00	846,191.13	1,804,340.39
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	23,966,042.97	20,834,454.71	53,287,607.48	66,695,591.86
北京城建亚泰建设集团有限公司	大兴海子角棚改项目	200,585,180.51	200,585,180.51		
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	1,644,206.83	29,189,998.89	28,672,737.94	31,160,967.57
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
北京城建亚泰建设集团有限公司	康庄棚改项目	54,890.54	54,890.54	35,262,323.44	35,262,323.44
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭苑项目			6,370,157.16	7,654,590.64
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
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	14,723,383.25	16,758,316.34	934,507.86	11,779,193.53
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	
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
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
北京城建亚泰建设集团有限公司	秋实街项目	-466,472.88			
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城国际中心项目	10,217,033.22	7,834,357.52		
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	7,301,165.00	7,758,301.33	640,127.71	11,552,908.31
北京城建亚泰建设集团有限公司	望京国誉府项目	171,026,785.99	134,231,111.01	86,503,752.35	71,957,983.22
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	52,845,192.97	137,038,500.51	137,548,620.24	157,795,828.23
北京城建亚泰建设集团有限公司	文源府项目	6,265,086.11	6,265,086.11		



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	悦湖庭院项目	-18,939,044.64	8,875,120.68		
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	-689,655.15		-1,148,080.40	2,397,643.76
北京城建一建设发展有限公司	东黄山国际小镇项目	25,387,548.95	56,402,403.11	121,437,415.90	82,511,435.64
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
北京城建一建设发展有限公司	国誉朝华项目	78,471,623.20	52,602,203.68	271,828,718.81	201,447,394.52
北京城建一建设发展有限公司	国誉上城项目	52,631,248.75	40,795,483.75	51,760,673.12	41,661,431.45
北京城建一建设发展有限公司	国誉颂项目	128,384,936.68	102,462,061.87	51,349,503.99	
北京城建一建设发展有限公司	怀柔新城 03 街区棚改项目	6,506,721.91	34,669,694.16		
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
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	30,726.28	372,129.41	1,566,459.45	14,826,536.03
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	28,057,390.58	28,057,390.58	11,452,528.58	21,763,738.18
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目	155,832,653.25	103,807,636.75		
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
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目	5,352,367.29		18,273,389.00	51,255,010.81
北京城建一建设发展有限公司	星誉 BEIJING 项目	112,907,054.23	136,075,412.75	171,909,947.30	183,090,626.43
北京城建一建设发展有限公司	悦湖庭院项目	-500,000.00			
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	105,922,594.86	186,598,967.39	380,010,435.31	243,363,937.25
北京城建远东建设投资集团有限公司	府前龙樾项目	0.00	20,098,141.28	2,971,103.53	35,983,365.00
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
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	4,185.97	4,185.97	53,417,141.96	53,417,141.96
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
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	35,393,799.68	47,639,659.94	25,419,532.45	69,018,765.16
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目	31,316,663.65	48,419,628.03	160,903,430.15	155,394,409.92
北京城建远东建设投资集团有限公司	星誉 BEIJING 项目	55,919,702.71	88,453,715.37	179,332,956.03	140,164,754.04
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	2,616,974.06	6,405,542.33	-0.03	



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
北京城建远东建设投资集团有限公司	重庆龙樾熙城项目	427,074.14	5,376,448.31	5,691,571.36	40,002,122.25
北京城建长城建设集团有限公司	成都国誉府项目	-74,055.12	100,000.00	41,284.40	953,600.00
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
北京城建长城建设集团有限公司	国誉朝华项目			2,297,237.00	2,297,237.00
北京城建长城建设集团有限公司	顺义北小营项目	2.00		95,827.65	4,408,663.80
北京城建长城建设集团有限公司	望坛项目	16,522,862.82	13,192,767.78	22,742,924.76	22,415,836.47
北京城建置业有限公司	泰和大厦项目	5,960,377.36	6,337,500.00	5,518,867.92	5,601,650.94
北京城建重庆物业管理有限公司	龙樾生态城项目	8,941,558.99	2,429,361.32	414,747.00	414,747.00
北京城建重庆物业管理有限公司	重庆龙樾熙城项目	1,762,500.12	649,739.00	272,014.57	272,014.57
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	龙樾合玺项目	836,867.22	653,065.17		
北京环安工程检测有限责任公司	大兴海子角棚改造项目	1,848,095.08	1,848,095.08		
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
北京金都园林绿化有限责任公司	东黄山国际小镇项目	6,188,071.69	7,419,438.79	5,094,803.03	812,718.21
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
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目		964,363.55	269,967.78	2,114,999.77
北京金都园林绿化有限责任公司	顺义北小营项目	296,683.36	296,683.36	815,308.72	815,308.72
北京金都园林绿化有限责任公司	望坛项目	2,642,259.68	2,733,931.52	7,885,883.62	4,895,337.68
北京科筑建筑工程质量检测有限公司	大兴海子角棚改造项目	250,346.81	250,346.81		
北京科筑建筑工程质量检测有限公司	国誉朝华项目	1,399,845.82			
北京市花木有限公司	望坛项目			5,332,581.86	6,073,131.17
北京市园林古建工程有限公司	国誉上城项目	6,770,212.58	4,097,466.37		
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	大兴海子角棚改造项目	803,250.00	803,250.00		
北京市园林绿化集团有限公司	国誉朝华项目	6,889,908.26		3,980,000.00	3,980,000.00
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
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	大兴海子角棚改造项目	1,554,270.00	1,554,270.00		



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
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	国誉燕园项目	3,756,587.30	2,375,358.70		
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	龙樾合玺项目	1,086,516.07	1,086,516.07		
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	望京国誉府项目	555,144.50	555,144.50		
北京住宏建筑装饰工程有限公司	国誉燕园项目	612,365.32	612,365.32		
北京住总第六开发建设有限公司	昌平马池口项目	122,442,850.84	122,442,850.84		
北京住总集团有限责任公司	望坛项目	13,308,722.74	11,353,290.23	1,792,594.82	4,079,105.20
北京卓联物业管理经营管理有限公司	奥体文化园项目	5,825,648.42	7,097,381.59	12,014,358.38	11,984,467.35
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
合计		4,339,075,695.85	4,320,599,787.44	5,045,766,594.45	5,435,370,728.65

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京城建集团有限责任公司	场地使用收入		30,013.51
北京城建集团有限责任公司	提供劳务收入	1,886,792.44	
北京城建集团党校	门票收入		-2,950.00
北京越华房地产开发有限公司	提供劳务收入	12,949,356.87	
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
北京城承物业管理有限责任公司	提供劳务收入	1,087,775.19	
北京城安辉泰置业有限公司	提供劳务收入	10,862,486.10	
北京景晟乾通置业有限公司	提供劳务收入	790,735.59	
北京矿融城置业有限公司	提供劳务收入		1,490,897.02
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
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
北京长青国际老年公寓有限公司	餐饮收入		2,576.00
合计		27,577,146.19	54,022,927.81

(2) 关联受托管理

①本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	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	1,886,792.44
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2025年7月1日	2028年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	4,820,572.17



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。2025年6月26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4,820,572.17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1,886,792.44元。

(3) 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
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	23,760,703.20	31,208,439.52
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	674,642.20	721,788.23
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	917,828.49	920,343.08
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
北京城承物业管理有限责任公司	北京市顺义区西兴路9号	2,092,264.41	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市房山区长阳镇阜盛西街2号院广悦居项目地下B2层地下停车位	1,670,649.77	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市房山区长阳镇祥云街5号院地下B2层停车场	3,051,975.26	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市东城区望坛新苑地下车库	3,201,673.85	
合计		44,703,070.52	45,161,705.85

② 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
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	9,333,333.34	9,333,333.34

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。

(4) 关联担保情况

① 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
北京城建黄山投资发展有限公司	1,050,000,000.00	2025 年 12 月 22 日	2030 年 12 月 22 日	否
北京城建（青岛）投资发展有限公司	226,280,000.00	2023 年 3 月 24 日	2026 年 3 月 31 日	否
北京城建兴胜置业有限公司	490,000,000.00	2025 年 6 月 30 日	2030 年 6 月 30 日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	210,000,000.00	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
北京城建（海南）地产有限公司	61,805,000.00	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	84,290,000.00	2024 年 1 月 12 日	2026 年 12 月 19 日	否
海南农垦城建投资开发有限公司	83,838,103.56	2025 年 1 月 24 日	2030 年 1 月 12 日	否
合计	2,396,213,103.56			

本公司（以下均指北京城建投资发展股份有限公司）之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与恒丰银行股份有限公司北京分行（牵头行、代理行）、渤海银行股份有限公司北京分行签订了编号为“YT20251119001”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款额度金额为 1,666,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 12 月 22 日至 2030 年 12 月 22 日，并签订了编号为“YT20251119002”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；该子公司又另签订了编号为“YT20251119003”的抵押合同，以指定的土地、在建工程设抵押担保；截止 2025 年 12 月 31 日，期末借款金额为 1,050,000,000.00 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、代理行）、中国银行股份有限公司青岛李沧支行（联合牵头行）签订了编号为“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，贷款额度金额为 700,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 03 月 24 日至 2026 年 03 月 31 日，并签订了编号为“0380300013-2023 年沧二银团（保）字 002 号”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止 2025 年 12 月 31 日，期末借款金额为 226,280,000.00 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：“2020 东城银团 002 号”的银团贷款合同，借款金额



534,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 6 月 30 日至 2030 年 6 月 30 日，并签订了编号为“公保字第 2500000195930 号”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止 2025 年 12 月 31 日，期末借款金额为 490,000,000.00 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了编号为“YYB2510220240001”的固定资产借款合同，贷款金额为 500,000,000.00 元，借款期限为 2024 年 5 月 11 日至 2027 年 5 月 11 日，并签订了编号为“YYB2510220240001-11”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止 2025 年 12 月 31 日，期末借款金额为 210,000,000.00 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，贷款金额为 200,000,000.00 元，借款期限为 2024 年 6 月 27 日至 2027 年 6 月 27 日，并签订了编号为“YYB2510220240028-11”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止 2025 年 12 月 31 日，期末借款金额为 190,000,000.00 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了编号为“平银海分固贷字 20231220 第 001 号”的固定资产贷款合同，贷款金额为 300,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 19 日，并签订了编号为“平银海分保字 20231220 第 001 号”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；该子公司又签订了“平银海分抵字 20231220 第 001 号”的抵押合同，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；截止 2025 年 12 月 31 日，期末借款金额为 146,095,000.00 元。

本公司之联营企业海南农垦城建投资开发有限公司，与中国邮政储蓄银行股份有限公司三亚市分行、平安银行股份有限公司海口分行签订了编号为“PSBC46-YYT2025011301”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款最高额度为 3,100,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 1 月 13 日至 2030 年 1 月 12 日，并签订了合同编号为“PSBC46-YYT202501130104”的连带责任保证合同，由本公司提供连带责任保证担保，被担保的债权为债权人根据主合同约定向债务人发放的贷款余额的 30%，不超过人民币 930,000,000.00 元。



(5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	说明
拆出：		
北京城安辉泰置业有限公司	179,319,506.16	年固定利率 5%
北京矿融城置业有限公司	177,682,728.12	年固定利率 8.79%
北京双城通达房地产开发有限公司	265,580,000.00	年固定利率 4.65%
成都红星美凯龙全球家居有限公司	125,539,180.19	年固定利率 6%
北京景晟乾通置业有限公司	594,622,306.71	年固定利率 6%
北京丰台站前开发建设有限公司	100,000,000.00	年固定利率 3.4%
海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,004.46	年固定利率 8%

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。

(6) 关键管理人员报酬（万元）

项 目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	902.43	992.87

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	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	34,212,674.80	34,212.66	18,382,638.91	18,382.64
北京城承物业管理有限责任公司房山分公司	1,760,479.20	1,760.48		
北京城建智控科技股份有限公司	43,486,729.15	43,486.73	17,587,562.66	17,587.56
北京城建华宇建设工程有限公司	2,263,432.00	2,263.43		
北京双城通达房地产开发有限公司			9,918,934.50	9,918.93
合 计	81,723,315.15	81,723.30	45,889,136.07	45,889.13
应收利息：				
北京新城金郡房地产开发有限公司	38,784,359.96		36,485,718.02	
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	13,383,529.77		13,186,818.36	
北京景晟乾通置业有限公司	89,145,092.80		56,953,005.81	



项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,898,246.28		10,864,685.92	
海南农垦城建投资开发有限公司	118,795,814.34		74,641,841.24	
北京丰台站前开发建设有限公司	859,444.44			
北京双城通达房地产开发有限公司	78,084,410.18			
北京越昌贝城置业有限公司	967,641.20			
合 计	345,918,538.97		193,303,287.35	
预付款项:				
成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,400.00			
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	
合 计	346,969.49		2,628,079.87	
其他应收款:				
北京城建集团有限责任公司	5,658,842.18	5,658.85	6,670,773.36	6,670.77
北京城承物业管理有限责任公司	1,789,043.26	1,789.05	2,123,986.10	2,123.99
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	1,625,754.10	1,625.76	1,625,754.10	1,625.75
北京景晟乾通置业有限公司	594,622,306.71	594,622.31	694,622,306.71	694,622.31
北京矿融城置业有限公司	178,170,509.00	178,170.51	274,214,728.41	274,214.73
北京双城通达房地产开发有限公司	265,580,000.00	265,580.00	472,974,702.13	472,974.70
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
北京城安辉泰置业有限公司	196,891,866.39	196,891.87	128,756,555.92	128,756.56
成都红星美凯龙全球家居有限公司	125,603,505.25	125,603.51	104,540,636.52	104,540.64
海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,004.46	971,373.00	971,373,091.50	971,373.09
北京越华房地产开发有限公司	13,251,775.37	13,251.78	19,581,266.08	19,581.27
北京双城置业开发有限公司	5,502,664.26	5,502.66	4,327,208.68	4,327.21
北京城建建设工程有限公司	905,885.25	905.89	851,163.68	851.16
北京城建七建设工程有限公司	2,482,328.66	2,482.33	2,636,576.21	2,636.58
北京城建十六建筑工程有限责任公司	3,129,500.52	3,129.49	1,924,589.36	1,924.59
北京城建八建设发展有限责任公司	473,612.60	473.62	300,508.55	300.51
北京城建二建设工程有限公司	816,922.31	816.92	704,601.79	704.60
北京城建亚泰建设集团有限公司	4,260,712.98	4,260.73	2,898,287.15	2,898.29



项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京城建一建设发展有限公司	788,843.92	788.84	337,052.31	337.05
北京住总集团有限责任公司	150,754.18	150.75	38,160.18	38.16
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	134,552.10	134.55		
北京住总第六开发建设有限公司	153,900.00	153.90		
北京城建智控科技股份有限公司	672,845.77	672.85	672,845.77	672.85
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
北京城建亚泰房地产开发有限公司	57,689.24	57.69		
北京城建六建设集团有限公司	2,260,372.24	2,260.37	727,480.64	727.48
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	70,000.00	70.00		
北京城建远东建设投资集团有限公司	1,728,120.82	1,728.13	1,456,777.00	1,456.78
北京城建北方集团有限公司	1,035,541.13	1,035.54	2,309,784.80	2,309.78
北京城建道桥建设集团有限公司	1,649,121.18	1,649.12	1,366,545.83	1,366.55
北京丰台站前开发建设有限公司	100,636,841.30	100,636.84		
北京骏泰置业有限公司			165,600,000.00	165,600.00
北京城建五建设集团有限公司			4,883.85	4.88
北京城建新材料有限公司			160,402.73	160.40
合 计	2,481,823,538.20	2,481,823.58	2,863,147,392.38	2,863,147.40

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
北京城建集团有限责任公司	23,904,469.78	17,476,077.75
北京城承物业管理有限责任公司	62,991,315.58	37,355,039.68
北京城建重庆物业管理有限公司	7,624,958.79	
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	1,380,729.87	11,199,015.17
北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	7,742,702.30	7,332,245.49
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	12,437,245.18	23,944,101.52
北京卓联物业经营管理有限公司	1,825,648.42	3,097,381.59
北京城建建设工程有限公司	90,794,564.27	149,151,843.06



项目名称	期末余额	上年年末余额
北京城建七建设工程有限公司	670,895,001.47	523,560,828.30
北京城建十六建筑工程有限责任公司	293,638,083.12	249,631,669.78
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	5,888,759.04	8,886,278.84
北京城建八建设发展有限责任公司	202,867,370.71	278,241,762.07
北京城建二建设工程有限公司	143,204,639.24	131,674,026.71
北京城建亚泰建设集团有限公司	333,558,676.03	510,694,678.71
北京城建一建设发展有限公司	485,279,195.67	447,461,340.61
北京金都园林绿化有限责任公司	11,436,415.02	13,723,817.51
北京市花木有限公司	2,230,799.76	2,230,799.76
北京城建安装集团有限公司	243,721.57	753,811.07
北京住总集团有限责任公司	1,955,432.51	
北京市园林绿化集团有限公司	6,889,908.26	
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	156,806.22	3,090,552.85
北京城建五建设集团有限公司	61,575,802.89	93,802,851.89
北京住总第六开发建设有限公司	100,000.00	100,000.00
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	3,561,833.25	4,251,488.40
北京北亚园林有限公司	7,891,848.10	2,430,070.60
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	2,080,310.20	699,081.60
北京市园林古建工程有限公司	2,672,746.21	
北京科筑建筑工程质量检测有限公司	1,399,845.82	
北京城建集团装饰工程有限公司	1,427,681.89	
北京城建六建设集团有限公司	803,486,598.78	406,176,627.56
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	11,631,651.54	27,139,417.16
北京城建远东建设投资集团有限公司	426,306,417.81	597,701,711.36
北京城建北方集团有限公司	206,669,095.46	291,391,913.77
北京城建道桥建设集团有限公司	136,489,544.46	147,938,553.65
北京城建华夏基础建设工程有限公司	37,631,131.77	52,549,942.16
北京城建长城建设集团有限公司	23,785,535.64	20,629,493.72
北京城建十建设工程有限公司	33,005,690.45	43,798,431.29
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	1,115,900.08	1,115,900.08
北京城建九建设工程有限公司	1,057,328.45	935,422.90



项目名称	期末余额	上年年末余额
北京城建华宇建设工程有限公司	119,373.89	119,373.89
北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	84,434.00
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	183,802.05	
北京城建置业有限公司		377,122.64
合 计	4,129,223,015.55	4,110,747,107.14
应付票据:		
北京城建亚泰建设集团有限公司	50,000.00	50,000.00
合 计	50,000.00	50,000.00
预收款项:		
北京城承物业管理有限责任公司	13,948,296.23	14,801,681.84
合 计	13,948,296.23	14,801,681.84
合同负债:		
北京城建集团有限责任公司	0.92	0.92
成都红星美凯龙全球家居有限公司	315,524,416.10	286,166,617.93
北京城建亚泰建设集团有限公司	192,660.55	192,660.55
北京亚泰智博科技发展有限公司	91,803,779.23	91,803,779.23
北京城建道桥建设集团有限公司	2,261,207.34	
北京城建华夏基础建设工程有限公司	3,383,997.68	5,383.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	942.25	
北京城建北方集团有限公司		0.92
合 计	413,167,004.07	378,168,442.55
其他应付款:		
北京城建集团有限责任公司	392,267.06	392,267.06
北京城承物业管理有限责任公司	1,383,139.00	540.03
北京新城金郡房地产开发有限公司	56,337,672.29	56,337,672.29
北京越华房地产开发有限公司	1,455,862,582.16	671,940,982.16
北京双城置业开发有限公司	308,148.81	
芜湖京城创业投资有限公司		291,669.40
北京城建建设工程有限公司	30,175,023.79	9,086,869.06
北京城建七建设工程有限公司	23,271,020.47	8,075,751.85
北京城建十六建筑工程有限责任公司	17,285,524.29	11,608,319.73



项目名称	期末余额	上年年末余额
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	0.01	87,315.85
北京城建八建设发展有限责任公司	791,870.13	16,193,942.33
北京城建二建设工程有限公司	1,149,815.31	9,159,797.17
北京城建亚泰建设集团有限公司	27,364,945.10	37,580,127.33
北京城建一建设发展有限公司	10,261,715.00	10,700,202.12
北京金都园林绿化有限责任公司	64.00	64.00
北京城建安装集团有限公司	646,084.13	584,345.48
北京市园林绿化集团有限公司	39,068.00	39,068.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	1,149,011.47	180,066.85
北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
北京城建智控科技股份有限公司	8,491,498.31	8,491,498.31
北京城建精工钢结构工程有限公司	272,578.00	272,578.00
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	210,000.00	
北京城建鑫诚物业管理有限公司	10,000.00	
北京金第房地产开发有限责任公司	17,051,000.00	
北京城建六建设集团有限公司	12,482,868.15	19,617,398.23
北京城建远东建设投资集团有限公司	26,085.00	11,871,085.57
北京城建北方集团有限公司	42,933,942.65	47,613,098.19
北京城建道桥建设集团有限公司	4,132,451.86	1,865,260.41
北京城建华夏基础建设工程有限公司	517,359.61	
北京城建长城建设集团有限公司	977,001.16	178,585.25
北京城建四建设工程有限责任公司	1,117.52	5,477,551.36
北京城建十建设工程有限公司	16,925,024.45	
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	602,304.09	
北京城建九建设工程有限公司	470,932.67	445,507.95
北京城建华宇建设工程有限公司	713,476.33	713,476.33
北京城建锅炉管道安装有限公司	61,308.68	83,437.68
北京住总万科房地产开发有限公司	62,869.95	
北京城建北方设备安装有限责任公司	1,500.00	
北京越昌贝城置业有限公司	188,940,000.00	
北京城建北苑大酒店有限公司		361,624.00



项目名称	期末余额	上年年末余额
北京城建重庆物业管理有限公司		10,181,659.21
北京城安辉泰置业有限公司		60,000,000.00
北京城建设计发展集团股份有限公司		408,000.00
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司		56,491.08
合 计	1,921,303,269.45	999,898,252.28

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、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、5、(4) 关联担保情况

截止 2025 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	599,955,777.73
北京世纪鸿城置业有限公司	733,281,770.76
北京城建成都地产有限公司	148,654,619.29
北京城建成都置业有限公司	35,341,786.42
北京城建新城投资开发有限公司	23,382,517.03
北京新城兴业房地产开发有限公司	6,478,846.18
北京城茂房地产开发有限公司	459,927,259.86
北京城茂未来房地产开发有限公司	276,778,698.10
北京城建重庆地产有限公司	18,323,739.15
北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,041,071,735.08
北京首城置业有限公司	104,022,753.37
北京城建兴胜置业有限公司	32,329,184.74
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,002,479.61
北京城建兴云地产有限公司	2,016,958.75
北京城建（海南）地产有限公司	39,525,036.00
北京城志置业有限公司	55,462,407.21
北京城建兴瑞置业开发有限公司	3,122,486,175.12
青岛双城房地产有限公司	120,436,176.82



提供按揭担保子公司名称	金额
成都锐革新业房地产开发有限公司	357,334,939.40
北京城建（青岛）投资发展有限公司	107,082,653.18
北京城建万科天运置业有限公司	1,626,042.52
北京招城房地产开发有限公司	831,193,277.79
北京城建重庆置业有限公司	17,086,771.35
北京城建兴荣房地产开发有限公司	1,032,565,036.72
北京兆城房地产开发有限公司	1,188,691,163.12
北京樾茂房地产开发有限公司	533,026,459.37
北京城建保定房地产开发有限公司	79,546,012.17
北京城建兴通置业有限公司	259,229,441.34
京城发（上海）置业有限公司	26,058,000.00
上海城樾置业有限公司	5,052,000.00
北京城建黄山投资发展有限公司	20,800,000.00
合计	11,283,769,718.18

除存在上述或有事项外，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、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。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

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。

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

（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。

2、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。

3、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、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。



十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	8,158,902.81	12,820,877.63
1 至 2 年	11,734,026.40	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		323,286.40
5 年以上	323,286.40	
小 计	20,216,215.61	13,144,164.03
减：坏账准备	613,636.72	156,839.86
合 计	19,602,578.89	12,987,324.17

(2) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	20,216,215.61	100.00	613,636.72	3.04	19,602,578.89
其中：					
组合 1	15,187,089.36	75.12			15,187,089.36
组合 2	5,029,126.25	24.88	613,636.72	12.20	4,415,489.53
合 计	20,216,215.61	100.00	613,636.72	3.04	19,602,578.89

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	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



类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	13,144,164.03	100.00	156,839.86	1.19	12,987,324.17

①按组合 1 计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含)	3,453,062.96		
1-2 年 (含)	11,734,026.40		
2-3 年 (含)			
3-4 年 (含)			
4-5 年 (含)			
5 年以上			
合 计	15,187,089.36		

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含)	11,734,026.40		
1-2 年 (含)			
2-3 年 (含)			
3-4 年 (含)			
4-5 年 (含)			
5 年以上			
合 计	11,734,026.40		

②按组合 2 计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含)	4,705,839.85	290,350.32	6.17
1-2 年 (含)			
2-3 年 (含)			
3-4 年 (含)			
4-5 年 (含)			



项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	323,286.40	323,286.40	100.00
合 计	5,029,126.25	613,636.72	12.20

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含)	1,086,851.23	35,866.09	3.30
1—2 年 (含)			
2—3 年 (含)			
3—4 年 (含)			
4—5 年 (含)	323,286.40	120,973.77	37.42
5 年以上			
合 计	1,410,137.63	156,839.86	11.12

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	上年年末余额	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	156,839.86	456,796.86				613,636.72
其中：组合 1						
组合 2	156,839.86	456,796.86				613,636.72
合 计	156,839.86	456,796.86				613,636.72

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京招城房地产开发有限公司	7,926,193.47	39.21	
北京兆城房地产开发有限公司	6,860,895.89	33.94	
北京锦冠明品投资管理有限公司	838,876.09	4.15	51,758.65
北京徽都大酒店管理有限公司	658,774.91	3.26	40,646.40
北京光彩品创酒店管理有限公司	443,449.24	2.19	27,360.82
合 计	16,728,189.60	82.75	119,765.87



2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	226,155,083.43	118,661,446.11
应收股利	613,243,319.29	610,567,489.29
其他应收款	34,800,689,971.06	38,926,029,758.51
合 计	35,640,088,373.78	39,655,258,693.91

(1) 应收利息

①应收利息分类

项 目	期末余额	上年年末余额
北京景晟乾通置业有限公司	89,145,092.80	56,953,005.81
北京丰台站前开发建设有限公司	859,444.44	
北京新城金郡房地产开发有限公司	38,784,359.96	36,485,718.02
北京城安辉泰置业有限公司	13,383,529.77	13,186,818.36
北京骏泰置业有限公司		1,171,218.00
成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,898,246.28	10,864,685.92
北京双城通达房地产开发有限公司	78,084,410.18	
小 计	226,155,083.43	118,661,446.11
减：坏账准备		
合 计	226,155,083.43	118,661,446.11

(2) 应收股利

①应收股利情况

项 目	期末余额	上年年末余额
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,664,139.22	51,664,139.22
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
北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	259,671,030.01
北京城建兴悦置地有限公司	20,322,100.00	20,322,100.00
国信证券股份有限公司	24,970,830.00	
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	50,059,878.37
小 计	706,742,977.72	704,067,147.72
减：坏账准备	93,499,658.43	93,499,658.43
合 计	613,243,319.29	610,567,489.29



②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项 目	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,664,139.22	2-3 年	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	2-3 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	2-3 年	被投资单位尚未支付	否
北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	2-3 年、5 年以上	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	2-3 年	被投资单位尚未支付	否
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	1-2 年	企业资金不足	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	588,272,489.29	—	—	—

③按预期信用损失一般模型计提坏账准备的情况

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）	
上年年末余额			93,499,658.43	93,499,658.43
上年年末应收股利账面余额在本期：				
——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

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	7,910,270,575.75	13,043,465,040.65
1 至 2 年	9,016,233,167.87	11,133,517,035.13
2 至 3 年	5,868,478,244.54	2,993,846,144.03



账 龄	期末余额	上年年末余额
3 至 4 年	2,386,132,020.68	5,934,033,595.29
4 至 5 年	4,089,207,293.42	3,570,601,301.49
5 年以上	5,656,665,417.85	2,258,596,104.77
小 计	34,926,986,720.11	38,934,059,221.36
减：坏账准备	126,296,749.05	8,029,462.85
合 计	34,800,689,971.06	38,926,029,758.51

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金和保证金	950.00	1,446,000,950.00
往来款	34,900,961,685.26	37,431,282,001.80
代垫款	24,458,588.94	54,710,773.65
其他	1,565,495.91	2,065,495.91
小 计	34,926,986,720.11	38,934,059,221.36
减：坏账准备	126,296,749.05	8,029,462.85
合 计	34,800,689,971.06	38,926,029,758.51

③按预期信用损失一般模型计提坏账准备的情况

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）	
上年年末余额	3,297,690.47	4,731,772.38		8,029,462.85
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——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	-1,824,364.51	1,425,818.87	118,665,831.84	118,267,286.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,473,325.96	6,157,591.25	118,665,831.84	126,296,749.05



④按坏账计提方法分类列示

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	118,665,831.84	0.34	118,665,831.84	100.00	
按组合计提坏账准备	34,808,320,888.27	99.66	7,630,917.21	0.02	34,800,689,971.06
其中：组合 1	34,800,784,357.36	99.64	1,473,325.96		34,799,311,031.40
组合 2	7,536,530.91	0.02	6,157,591.25	81.70	1,378,939.66
合 计	34,926,986,720.11	100.00	126,296,749.05	0.36	34,800,689,971.06

续

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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

按单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)
北京云蒙山投资发展有限公司	118,665,831.84	118,665,831.84	1-5 年、5 年以上	100.00
合 计	118,665,831.84	118,665,831.84	—	—

按组合 1 计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含)	7,906,950,768.91	197,997.43	
1—2 年 (含)	9,011,931,150.19	96,376.92	
2—3 年 (含)	5,864,037,270.40	76,548.61	
3—4 年 (含)	2,378,944,197.39	9,846.02	
4—5 年 (含)	4,084,725,650.99	1,092,012.01	0.03
5 年以上	5,554,195,319.48	544.97	
合 计	34,800,784,357.36	1,473,325.96	



按组合 2 提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含)			
1-2 年 (含)	3,347.68	1,055.52	31.53
2-3 年 (含)	154,049.14	65,763.58	42.69
3-4 年 (含)	2,900,898.29	1,663,084.99	57.33
4-5 年 (含)	194,717.43	144,168.79	74.04
5 年以上	4,283,518.37	4,283,518.37	100.00
合 计	7,536,530.91	6,157,591.25	81.70

⑤本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备		118,665,831.84			118,665,831.84
按组合计提坏账准备	8,029,462.85	-398,545.64			7,630,917.21
其中：组合 1	3,297,690.47	-1,824,364.51			1,473,325.96
组合 2	4,731,772.38	1,425,818.87			6,157,591.25
合 计	8,029,462.85	118,267,286.20			126,296,749.05

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京城奥置业有限公司	往来款	4,626,482,891.30	1 年以内	13.25	
北京世纪鸿城置业有限公司	往来款	3,465,847,767.22	1 年以内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	9.92	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	2,474,442,415.43	1 年以内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	7.08	
北京城建兴瑞置业开发有限公司	往来款	2,392,712,553.23	1 年以内、2-5 年、5 年以上	6.85	
北京城建兴荣房地产开发有限公司	往来款	2,053,200,000.00	1 年以内、1-2 年	5.88	
合 计	—	15,012,685,627.18	—	42.98	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	7,385,480,294.48	82,800,000.00	7,302,680,294.48	5,270,636,115.73		5,270,636,115.73
对联营、合营企业投资	1,628,156,323.07		1,628,156,323.07	1,758,562,691.13		1,758,562,691.13



项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	9,013,636,617.55	82,800,000.00	8,930,836,617.55	7,029,198,806.86		7,029,198,806.86

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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		
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,984,900.00			51,984,900.00		
北京城和房地产开发有限责任公司	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		
北京城建兴业置地有限公司	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		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	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		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城建重庆地产有限公司	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		
北京城建(海南)地产有限公司	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		
北京城建万科天运置业有限公司	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		
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00			41,500,000.00		
北京城建兴瑞置业开发有限公司	158,707,200.00			158,707,200.00		
北京城建保定房地产开发有限公司	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		



北京城建投资发展股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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
北京城建黄山投资发展有限公司	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			48,000,000.00		
北京城建兴胜置业有限公司	90,000,000.00	12,844,178.75		102,844,178.75		
北京城茂房地产开发有限公司	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		
北京顺城兴达创展科技有限公司	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		
北京招城房地产开发有限公司	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		
北京城建创达置业有限公司	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		
黄山首联投资发展有限公司	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		
北京城建兴通置业有限公司	10,000,000.00	20,000,000.00		30,000,000.00		
京城发（上海）置业有限公司	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		
上海城樾置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京建兴丰汇置业有限公司		1,392,000,000.00		1,392,000,000.00		
北京城华房地产开发有限公司		680,000,000.00		680,000,000.00		
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	82,800,000.00
黄山东门文旅运营有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		20,000,000.00		
合计	5,270,636,115.73	2,114,844,178.75		7,385,480,294.48	82,800,000.00	82,800,000.00



(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
北京科技园建设（集团）股份有限公司	295,127,327.03		-249,558,752.61	-45,568,574.42		
深圳市中科招商创业投资有限公司	950,001,887.04			169,555,848.74	-1,114,076.00	
国奥投资发展有限公司	33,902,336.30			33,321,909.84		
北京骏泰置业有限公司		24,000,000.00	-24,641,043.92	641,043.92		
芜湖京城创业投资有限公司	10,743,270.79			6,587,084.21		
北京新城金郡房地产开发有限公司		2,940,000.00		-641,358.06		
北京双城置业开发有限公司	7,049,245.92			-3,153,491.51		
北京建远万誉房地产开发有限公司	69,736,646.15			46,321,651.96		
北京京城佳业物业股份有限公司	289,002,575.37			17,396,502.52	-3,090,861.22	
成都红星美凯龙全球家居有限公司				-12,375,339.45		
北京双城通达房地产开发有限公司				193,555,554.91		
北京矿融城置业有限公司				-105,086,319.11		
北京景晟乾通置业有限公司				32,192,086.99		
北京丰台站前开发建设有限公司		8,000,000.00		-5,742,978.73		
北京碧桂园文化发展有限公司	9,159,916.54			-64,379.40		
北京城安辉泰置业有限公司	93,839,485.99			-12,672,268.65		
合计	1,758,562,691.13	34,940,000.00	-274,199,796.53	314,266,973.76	-4,204,937.22	

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
北京科技园建设（集团）股份有限公司					
深圳市中科招商创业投资有限公司	-69,000,000.00			1,049,443,659.78	
国奥投资发展有限公司				67,224,246.14	



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京骏泰置业有限公司					
芜湖京城创业投资有限公司				17,330,355.00	
北京新城金郡房地产开发有限公司			-2,298,641.94		
北京双城置业开发有限公司				3,895,754.41	
北京建远万誉房地产开发有限公司				116,058,298.11	
北京京城佳业物业股份有限公司	-7,128,185.84			296,180,030.83	
成都红星美凯龙全球家居有限公司			12,375,339.45		
北京双城通达房地产开发有限公司			-136,017,001.62	57,538,553.29	
北京矿融城置业有限公司			105,086,319.11		
北京景晟乾通置业有限公司			-32,192,086.99		
北京丰台站前开发建设有限公司				2,257,021.27	
北京碧桂园文化发展有限公司				9,095,537.14	
北京城安辉泰置业有限公司	-72,034,350.24			9,132,867.10	
合计	-148,162,536.08		-53,046,071.99	1,628,156,323.07	

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	456,159,229.11	251,073,238.32	233,222,614.55	96,056,511.47
其他业务	38,195,891.20		48,485,390.25	
合计	494,355,120.31	251,073,238.32	281,708,004.80	96,056,511.47

(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）	412,939,938.62	250,071,906.25	192,284,009.64	95,062,144.64
租赁收入	43,219,290.49	1,001,332.07	40,938,604.91	994,366.83
合计	456,159,229.11	251,073,238.32	233,222,614.55	96,056,511.47



(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	456,159,229.11	251,073,238.32	233,222,614.55	96,056,511.47

(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	412,939,938.62	250,071,906.25	192,284,009.64	95,062,144.64
租赁收入	43,219,290.49	1,001,332.07	40,938,604.91	994,366.83
合计	456,159,229.11	251,073,238.32	233,222,614.55	96,056,511.47

(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）	412,939,938.62
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	412,939,938.62
其中按地区分类	
北京	412,939,938.62
非合同产生的收入	
租赁收入	43,219,290.49
合计	456,159,229.11
其他业务收入	
在某一时点转让	
其他	
在某一时段内转让	
托管收入	6,707,364.61
劳务收入	28,230,920.02
品牌使用费	3,257,606.57
合计	38,195,891.20



(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 136,944,516.65 元，上述收入预计将于 2026 年度确认收入。

5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	314,266,973.76	-775,444,258.82
处置长期股权投资产生的投资收益	67,820,813.93	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	162,437,740.00	127,353,823.78
处置交易性金融资产取得的投资收益	13,647,913.05	28,927,478.81
合 计	558,173,440.74	-619,162,956.23

十五、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
1、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；	67,767,929.75	
2、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；	24,417,012.40	
3、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；	308,194,395.05	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	93,321,178.49	
5、委托他人投资或管理资产的损益；		
6、对外委托贷款取得的损益		
7、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失；		
8、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
9、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		
10、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；		
11、非货币性资产交换损益；		
12、债务重组损益；		
13、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；		
14、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；		
15、因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费；		
16、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；		
17、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；	-87,409,947.93	



项 目	金 额	说 明
18、交易价格显失公允的交易产生的收益；		
19、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
20、受托经营取得的托管费收入；	6,707,364.61	
21、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	6,145,308.70	
22、其他符合非经常性损益定义的损益项目		
扣除所得税前非经常性损益合计	419,143,241.07	
减：所得税影响金额	68,791,916.99	
扣除所得税后非经常性损益合计	350,351,324.08	
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	-6,365,981.92	
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	343,985,342.16	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.26	-0.29	-0.29
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-5.11	-0.46	-0.46

北京城建投资发展股份有限公司

2026年4月16日

董事长：

总经理：

财务总监：





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；
(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
许可项目：注册会计师业务；代理记账。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
(不得从事国家和本产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 9411万元

成立日期 2013年11月04日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

登记机关



2026年01月19日

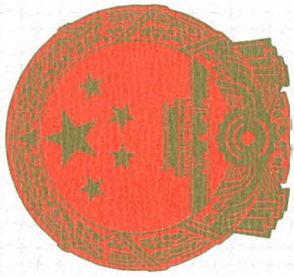
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

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：



中华人民共和国财政部制





证书编号: 110002540063
 No. of Certificate
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2007-11-30
 Date of Issuance

姓名: 费强

证书编号: 110002540063



注册

格, 继续有效一年。
 this certificate is valid for another year after
 this renewal.

2008年3月1日



姓名: 费强
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1973-11-19
 Date of birth
 工作单位: 北京中兴新会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码: 110102111915
 Identity card No.



费强的年检二维码.png

注册
 格, 继续有效一年。
 is valid for another year after
 this renewal.



2009年3月20日

6



12

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

立信北京分所

2010.4.15

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

立信立信

2010年3月4日

2010年3月4日

同意调入: 立信北京分所
 注册: 中审众环北京分所

注意事项
 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
 三、注册会计师停止执业状态业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary. 2010.4.23
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return this certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. 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.
 转入: 众环海华(特普)北京分所

2014.04.09



