

公司代码：600266

公司简称：城建发展

# 北京城建投资发展股份有限公司 2023 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人储昭武、主管会计工作负责人邹哲及会计机构负责人（会计主管人员）肖红卫声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司拟以总股数2,256,537,600股扣除回购股份180,794,093股，共计2,075,743,507股为基数，每10股派发现金股利1元（含税），预计支付股利207,574,350.70元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司有关未来发展战略和经营计划的前瞻性陈述，并不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

公司已在董事会报告中关于未来发展的讨论与分析中对围绕公司经营状况的风险作了描述，敬请查阅关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	23
第五节	环境与社会责任.....	38
第六节	重要事项.....	40
第七节	股份变动及股东情况.....	52
第八节	优先股相关情况.....	57
第九节	债券相关情况.....	57
第十节	财务报告.....	67

备查文	载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表
件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》刊登的公司有关报告正本

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
城奥公司	指	北京城奥置业有限公司
兴瑞公司	指	北京城建兴瑞置业开发有限公司
兴胜公司	指	北京城建兴胜房地产开发有限公司
云蒙山公司	指	北京云蒙山投资发展有限公司
兴悦公司	指	北京城建兴悦置地有限公司
黄山公司	指	北京城建黄山投资发展有限公司
城茂未来	指	北京城茂未来房地产开发有限公司
城茂公司	指	北京城茂房地产开发有限公司
兴胜置业	指	北京城建兴胜置业有限公司
京城佳业	指	北京京城佳业物业股份有限公司
重庆置业	指	北京城建重庆置业有限公司
锐革新业	指	成都锐革新业房地产开发有限公司
招城公司	指	北京招城房地产开发有限公司
创达置业	指	北京城建创达置业有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
中科招商	指	深圳中科招商创业投资管理有限公司
锦州银行	指	锦州银行股份有限公司
兴荣公司	指	北京城建兴荣房地产开发有限公司
黄山首联	指	黄山首联投资发展有限公司
兆城公司	指	北京兆城房地产开发有限公司
樾茂公司	指	北京樾茂房地产开发有限公司
黄山文旅	指	黄山东门文旅运营有限公司
城建开发	指	北京城建房地产开发有限公司
住总集团	指	北京住总集团有限责任公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	北京城建投资发展股份有限公司
公司的中文简称	城建发展
公司的外文名称	BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	BUCID
公司的法定代表人	储昭武

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	许禄德	李威
联系地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
传真	(010) 82275598	(010) 82275598
电子信箱	bucidtz@126.com	bucidtz@126.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼14层
公司注册地址的历史变更情况	公司原注册地址北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层，2023年变更为北京市海淀区大柳树富海中心2号楼14层。
公司办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
公司办公地址的邮政编码	100029
公司网址	www.bucid.com
电子信箱	bucidtz@126.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城建发展	600266	北京城建

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101
	签字会计师姓名	马宁、赵玮
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座9层
	签字的保荐代表人姓名	吕晓峰、杨宇威
	持续督导的期间	2014年8月18日至2023年12月31日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年 同期增减(%)	2021年
营业收入	20,363,033,190.89	24,561,879,581.13	-17.09	24,184,267,659.43
归属于上市公司股东的净利润	558,893,679.33	-926,179,072.98	不适用	641,255,003.77
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	520,717,464.01	-502,142,315.88	不适用	935,161,182.34
经营活动产生的现金流量净额	13,115,821,322.60	8,337,011,822.52	57.32	3,091,898,686.79
	2023年末	2022年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	23,602,022,333.83	24,219,270,529.10	-2.55	25,606,696,394.41
总资产	138,430,533,965.14	138,765,933,031.67	-0.24	139,294,718,935.32

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年 同期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.1559	-0.5591	不适用	0.1700
稀释每股收益(元/股)	0.1559	-0.5591	不适用	0.1700
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1375	-0.3548	不适用	0.3091
加权平均净资产收益率(%)	1.60	-5.55	7.15	1.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.41	-3.52	4.93	3.01

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利或利息（包括未宣告发放的股利或利息）。

报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为 558,893,679.33 元，扣除其他权益工具股息影响 235,288,333.33 元后每股收益 0.1559 元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为 1.60%。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

## (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,354,228,313.32	8,392,297,430.69	6,303,688,683.84	4,312,818,763.04
归属于上市公司股东的净利润	62,586,466.79	421,232,798.85	114,309,479.45	-39,235,065.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-89,625,973.14	542,164,940.74	-21,852,446.73	90,030,943.14
经营活动产生的现金流量净额	5,339,210,341.31	4,483,964,496.43	346,488,435.98	2,946,158,048.88

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额
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	22,981,722.83		4,756,275.91	58,541,885.87
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	33,848,051.75			36,228,047
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	-96,066,272.00		-758,058,860	-803,360,937.38
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	184,231,395.03		175,915,670.49	311,114,886.82
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用, 如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付, 在可行权日之后, 应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-96,056,555.97		16,175,340.31	19,724,965.59
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入	8,846,596.98		7,565,323.01	6,619,847.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,785,658.68		-17,838,717.43	-9,712,707.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	14,891,478.44		143,004,327.59	-95,211,003.15
少数股东权益影响额（税后）	-2,068,413.82		4,443,883.02	8,273,169.04
合计	38,176,215.32		-424,036,757.10	-293,906,178.57

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	4,072,349,340	3,951,183,068	-121,166,272.00	-96,066,272.00
投资性房地产	9,989,224,554.34	9,953,699,577.15	-35,524,977.19	-96,056,555.97
其他权益工具投资	750,000	750,000		
合计	14,062,323,894.34	13,905,632,645.15	-156,691,249.19	-192,122,827.97

### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，行业宽松政策暖风频吹，但整体呈现强信号、弱反应态势，居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏，全年房地产投资、销售规模继续下降，房企流动性吃紧、退市潮蔓延，市场持续筑底。公司上下抢抓市场机遇，主动适应新发展格局，以做优资本、稳固大盘、提高效益为主基调，以强主业、精运营、提能力为抓手，保持战略定力，发扬斗争精神，顶住了压力，较好地完成了全年任务目标，巩固了稳健发展局面，巩固了在北京的行业地位。

### 二、报告期内公司所处行业情况

公司连续多年荣获中国房地产开发企业 500 强、中国房地产上市公司综合实力 50 强、中国房地产开发企业品牌价值 50 强(国企 TOP10)及 2023 年度品牌典范国企等荣誉称号，克而瑞北京房企排名连续 3 年位列第二。



### 三、报告期内公司从事的业务情况

公司目前形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展的良好局面。其中房地产开发为主业，主要开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、文旅等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、保定、黄山等重点区域。逐步形成了以龙樾和国誉府系列的高端品牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。以云蒙山和黄山为代表的文旅地产布局初步形成，云蒙山景区品牌影响力持续提升。商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

**创新管理不断深化。**以效益效率为导向，以提质增效为目标，新获取项目全面推行全景化运营体系，不断提高项目运作效率；对标头部企业优秀做法，筹建自销团队并在香山樾项目进行试点；持续推动管理下沉，各系统全面实现跟班作业，大大提高协作效率。

**运营体系稳健有力。**强化总部管控职能，从业务板块、城市区域、子公司、项目等多维度按月度进行经济分析，根据关键节点进行动态监控和季度考核；完善工程第三方评估办法，开展工程管理交流观摩会，多个项目获得省部级以上质量奖和安全施工创优奖。

**成本管控成效显著。**加强全过程的成本管控，全覆盖进行动态成本巡检，高效完成对棚改项目、一级开发项目、二级项目开展动态成本分析，开展第三方成本巡检；加强集采单位履约评价管理，及时优化升级集采库，不断巩固集采成果。

**人才强企持续赋能。**严控人员规模，优化人才结构，提升人均效能，灵活用工机制，加强人才培养，组织各类专业培训。

**基础管理规范有序。**高效推进合规体系建设，“三重一大”决策程序严谨合规；严格对合作、控股、参股公司派出董监事履职管理；推动以法治企，不断提升法务在经营工作中的把关审核作用。

### 五、报告期内主要经营情况

**房屋销售再攀新高。**深化“开年即冲刺”策略，提升市场灵敏度，抢抓市场复苏期，在北京热销楼盘排行榜中占据多个席位，形成“南天坛、北燕园、东星誉、西香山”产品布局。天坛府六开六捷，是北京首个连续两年单盘销售过百亿元的高端项目；香山樾树立海淀豪宅新形象；星誉 BEIJING 精准定位，下半年网签套数位居北京第一；国誉燕园四开四罄，引入北大教育资源；文源府项目延续热销局面，保持区域标杆；成都国誉府始终引领区域市场。

**土地拓展更加谨慎。**深入研究土拍政策变化，深度整合内、外部资源，积极发声、精心测算，通过股权收购、摇号、联合竞买等方式获得海淀双新村、朝阳奶西、三亚抱坡、黄山谭家桥 4 宗用地。通过地下空间价值研究、项目案例卡等专项工作，提升土地投拓判断力；关注热点城市和地区，持续跟踪热点地区和项目。

**产品研发立体提升。**关注市场前沿，持续加大产品研究力度，全面推进设计管理和产品体系标准化建设。严格实施产品评审专家会机制，国誉府 IP 完美对外亮相；香山樾、望京国誉府产品发布会被业界广泛关注；多个爆款户型引领市场。公司品牌和产品品质赢得客户和同行高度认可。

**棚改和一级开发高效推进。**望坛回迁房、临河安置房克服多重不利因素影响实现平稳移交和入住，赢得政府和业主高度赞誉；临河棚改锁定管理费并取得政府审定纪要，为项目后续结算打下坚实基础；土城新村一级开发完成全部宅基地腾退；海子角现房安置全部入住，荣登“全国乡村振兴优秀案例”榜首；密云大小王回迁区域完成腾退并实现管理费计提。

**保交付工作成效显著。**高效统筹保品质交付工作，坚持各系统专业条线合力作战，以“智慧风控”平台为抓手，严格落实“业主开放日”制度，加大交付前的自查和风险防控，开展业主满意度专项调查，不断提升品牌接受和价值认同度。全年办理入住超 14000 套，入住面积约 130 万 m<sup>2</sup>。国誉万和城、成都国誉府、公园都会、重庆龙樾生态城等多个项目实现提前交付，树立责任国企良好形象。

**商业地产逆势突围。**规模持续上升，压舱石地位逐步显现。以稳商、保商为目标，挖掘在手资产价值，提升服务水平，保持了较好的出租率；以商业自营为目标，提升团队运营能力，推动商业发展战略落地。公司首个自营项目城悦荟实现盛大开业，成为北苑区域商业新地标；城奥大厦荣获 2022-2023 年国家优质工程奖，综合租赁水平位居区域前列；三亚建国酒店抢抓市场窗口期，实现 GOP 回正，全年营收额创开业以来最高；成都漫悦里、熙悦中心招商突破 4 万 m<sup>2</sup>，租金涨幅超市场同类项目。

**资本运作不断强化。**积极开展与投资者交流，与房地产板块指数上市对标企业相比，公司股价表现稳健。全年分 3 次完成 45 亿元公司债券发行，利率优于市场同期水平，存续规模和用途实现突破，进一步优化了公司财务结构。

**文旅地产稳步推进。**黄山项目乘索道开工建设及区域功能定位利好，发挥黄山公司和首联公司联合优势，加快项目整体建设进度，首批住宅实现顺利开盘，签订酒店委托管理协议。云蒙山景区开源节流、降本增效，全面构筑安全运营防线，不断丰富旅游业态产品，树立起北京近郊旅游标杆形象。

## (一) 主营业务分析

### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	20,363,033,190.89	24,561,879,581.13	-17.09
营业成本	16,210,967,237.02	21,188,667,742.97	-23.49
销售费用	758,842,682.12	679,324,226.19	11.71
管理费用	532,700,815.22	509,894,099.63	4.47
财务费用	335,383,267.04	433,233,575.42	-22.59
研发费用	22,896,315.00	38,594,352.57	-40.67
经营活动产生的现金流量净额	13,115,821,322.60	8,337,011,822.52	57.32
投资活动产生的现金流量净额	13,660,366.19	105,639,452.03	-87.07
筹资活动产生的现金流量净额	-13,370,598,664.90	-8,620,067,712.20	不适用

研发费用变动原因说明：研发支出减少

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：项目支出减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资支付的现金减少

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明  
适用 不适用

### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 203.63 亿元，同比减少 17.09%，主要是公司主营房地产行业结转收入减少所致。报告期，公司前五名客户合计的营业收入 12.6 亿元，占全年营业收入的 6.19%，报告期公司营业成本 162.11 亿元，同比减少 23.49%，主要是项目结转对应的成本减少所致。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：亿元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	195.14	159.44	18.29	-17.75	-24.28	增加 7.05 个百分点
租赁	5.62	0.60	89.32	39.66	-5.90	增加 5.20 个百分点
物业管理	0.40	0.10	75	11.13	95.69	减少 11.11 个百分点

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	195.14	159.44	18.29	-17.75	-24.28	增加 7.05 个百分点
租赁	5.62	0.60	89.32	39.66	-5.90	增加 5.20 个百分点
物业管理	0.40	0.10	75	11.13	95.69	减少 11.11 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	154.88	122.74	20.75	-26.84	-34.84	增加 9.73 个百分点
重庆	13.04	10.25	21.40	-14.17	-10.39	减少 3.36 个百分点
成都	17.75	15.32	13.69	594.64	681.05	减少 9.75 个百分点
天津	1.02	1.24	-21.57	10.14	29.38	减少 18.34 个百分点
青岛	5.9	4.9	16.95	793.08	866.32	减少 5.78 个百分点
海南	8.02	5.06	36.91	16.47	31.12	减少 6.99 个百分点
南京	0.55	0.64	-16.36	-85.14	-84.66	减少 3.36 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	195.14	159.44	18.29	-17.75	-24.28	增加 7.05 个百分点
租赁	5.62	0.60	89.32	39.66	-5.90	增加 5.20 个百分点
物业管理	0.40	0.10	75	11.13	95.69	减少 11.11 个百分点

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：亿元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成 本比例 (%)	上年同期 金额	上年同期占总成 本比例 (%)	本期金额较上年 同期变动比例 (%)	情况 说明
房地产开发	土地成本、 建安成本等	159.44	99.56	210.57	99.67	-24.28	
租赁收入	租赁成本等	0.60	0.38	0.64	0.3	-5.9	
物业管理	人工成本等	0.10	0.06	0.05	0.03	95.69	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成 本比例 (%)	上年同期 金额	上年同期占总成 本比例 (%)	本期金额较上年 同期变动比例 (%)	情况 说明
房地产开发	土地成本、 建安成本等	159.44	99.56	210.57	99.67	-24.28	
租赁收入	租赁成本等	0.60	0.38	0.64	0.3	-5.9	
物业管理	人工成本等	0.10	0.06	0.05	0.03	95.69	

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 12.60 亿元，占年度销售总额 6.19%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

## B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 377,286.49 万元，占年度采购总额 46.92%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 324,598.79 万元，占年度采购总额 40.36%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

## 3. 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	758,842,682.12	679,324,226.19	11.71	
管理费用	532,700,815.22	509,894,099.63	4.47	
财务费用	335,383,267.04	433,233,575.42	-22.59	
所得税	476,651,041.31	143,498,007.68	232.17	当期应纳所得税增加

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：万元

本期费用化研发投入	2,289.63
本期资本化研发投入	
研发投入合计	2,289.63
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.11
研发投入资本化的比重 (%)	

## (2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	60
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	6.6%

研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	1
硕士研究生	26
本科	33
专科	0
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	1
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	21
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	31
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	7
60 岁及以上	0

### (3). 情况说明

√适用 □不适用

报告期，公司研发中心就房地产行业相关的新产品、新建造技术展开研发工作，形成应用型技术研究成果并应于房地产开发项目中，产生研发投入 2289.63 万元。

### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	13,115,821,322.60	8,337,011,822.52	57.32	项目支出减少
投资活动产生的现金流量净额	13,660,366.19	105,639,452.03	-87.07	投资支付现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	-13,370,598,664.90	-8,620,067,712.20	不适用	

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：亿元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	136.89	9.89	139.28	10.04	-1.72	
交易性金融资产	24.13	1.74	25.09	1.81	-3.83	
其他应收款	76.74	5.54	41.08	2.96	86.81	合作项目投入增加
存货	912.20	65.90	958.38	69.06	-4.82	
投资性房地产	99.54	7.19	99.89	7.20	-0.35	

合同负债	363.17	26.23	272.18	19.61	33.43	预收房款增加
长期借款	162.71	11.75	283.10	20.40	-42.53	长期借款减少

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

项目	期末数	受限原因
货币资金	109,182,350.38	受限冻结
存货	23,690,386,655.03	借款抵押

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营信息情况见下表：

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20 地块	34,359.27		41,231.12	否		
2	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-22 地块	16,261.93		19,514.32	否		
3	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04	106,428.25		127,714	否		
4	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-09	49,126.15		58,951	否		
5	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-06	28,879.45		34,655	否		
6	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-01	17,067.18		29,065.77	否		
7	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-02	76,929.50		104,825.40	否		
8	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-01	21,758.82		26,110.58	否		
9	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-02	4,275.89		4,275.89	否		
10	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01-02	59,913.33		81,615.90	否		
11	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01-03	48,965.83		66,723.90	否		
12	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01-04	42,277.14		57,617.56	否		
13	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-08-12	37,132.94		44,560	是	29,708	66.67
14	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-08-18	22,929.58		27,515	是	18,344	66.67
15	黄山区谭家桥镇南组团 B-09-03 地块	42,965.87		37,151.82	是	24,769	66.67
16	黄山区谭家桥镇南组团 B-03-07 地块	63,690.49		76,429	是	50,955	66.67
17	黄山区谭家桥镇南组团 B-06-A 地块	38,147.86		43,234	是	28,824	66.67
18	黄山区谭家桥镇 B-07-12 地块 (住宅)	75,832.83		90,999.39	是	60,669	66.67
19	黄山区谭家桥镇 B-03-22 地块 (住宅)	75,379.54		85,600	是	57,069	66.67
20	北京市延庆区康庄镇一、二、三街区		485,300	513,600	否		
21	北京市延庆区康庄镇大王庄小曹营		95,600	172,100	否		
22	北京市昌平区北七家平西府组团一级开发(北区)地块托幼、二类居住、商业金融项目 C 区	20,000		50,000	否		
23	保定市双胜街棚户区改造项目		2,021.6	10,108	是	6,570.20	65

24	三亚红塘湾旅游度假区 E-02 号地块	37,982.14	0	31,000	否		
25	三亚市抱坡片区 BP01-05/07/09 地块	116,469.06		297,756.50	是	89,326.95	30

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	世华龙樾	住宅	竣工	324,058	518,000	808,300	0	808,300	756,957	2,034
2	北京大兴	海梓府	住宅	竣工	81,487	163,000	253,300	0	253,300	354,792	0
3	北京大兴	北京密码	商办	竣工	288,649	275,206	434,272	0	434,272	485,038	712
4	北京通州	台湖项目	商办	在建	96,800	176,500	237,875	237,875	0	357,206	18,804
5	北京丰台	龙樾天元	住宅	在建	47,200	119,500	194,929	194,929	0	471,004	62,328
6	北京通州	国誉朝华	住宅	新开工	24,837	49,674	85,582	85,582	0	259,568	19,666
7	山东青岛	青岛龙樾湾	住宅	竣工	40,828	126,900	163,061	0	163,061	120,546	5,960
8	山东青岛	青岛樾府	住宅	在建	209,520	419,040	549,342	740,56	211,769	359,547	0
9	山东青岛	青岛樾郡	住宅	竣工	23,977	32,368	45,950	0	45,950	25,213	0
10	山东青岛	青岛国誉府	住宅	在建	89,441	130,085	184,861	184,861	72,918	175,782	32,247
11	北京怀柔	府前龙樾	住宅	在建	81,565	166,468	257,086	86,410	217,360	592,038	15,233
12	安徽黄山	黄山项目	住宅、商服	在建	601,707	527,585	1,043,318	194,394	4,650	1,013,220	110,880
13	北京朝阳	龙樾合玺	住宅	在建	34,119	110,813	140,748	140,748	70,056	572,727	43,283
14	北京平谷	汇景湾	住宅	竣工	416,709	348,576	467,259	0	467,259	356,259	0
15	天津武清	南湖一号	住宅	竣工	216,000	325,000	309,144	0	309,144	173,744	0
16	北京朝阳	东坝项目	住宅	竣工	48,500	91,883	139,742	0	139,742	343,138	180
17	天津武清	天津珑玺禾院	住宅	竣工	25,277	37,915	54,329	0	54,329	59,113	0
18	天津武清	天津南湖广场	商服	在建	14,565	26,217	36,179	36,179	0	26,349	6,212
19	天津武清	天津南湖璟院	住宅	竣工	58,536	87,803	145,266	0	145,266	130,114	0
20	重庆西彭	重庆熙城	住宅	竣工	121,313	316,000	390,659	0	390,659	144,334	0
21	重庆九龙坡	重庆龙樾湾	住宅	竣工	107,610	161,419	204,703	0	204,703	120,992	0
22	重庆九龙坡	云熙台	住宅	竣工	160,314	165,281	205,504	0	205,504	145,282	0
23	重庆两江新区	龙樾生态城	住宅	在建	224,300	553,600	767,329	262,225	584,645	690,583	39,380



24	重庆铜梁	重庆龙樾熙城	住宅	在建	173,833	312,899	424,218	180,368	71,730	255,211	29,113
25	北京房山	理工大学项目	住宅	竣工	115,982	194,258	222,504	0	222,504	314,733	473
26	北京密云	上河湾	住宅	竣工	206,000	242,500	291,517	0	291,517	248,576	0
27	北京门头沟	门头沟项目	住宅	竣工	98,997	201,676	290,758	0	290,758	417,567	0
28	河北保定	国誉上城	住宅	在建	29,800	90,200	131,728	132,031	0	96,418	12,649
29	北京昌平	北七家项目	住宅	竣工	118,111	288,137	364,752	0	364,752	345,104	2,112
30	江苏南京	西华龙樾	住宅	竣工	64,939	90,914	153,871	0	153,871	306,705	1,043
31	北京朝阳	管庄项目	住宅	竣工	60,374	102,636	187,602	0	187,602	468,466	4,573
32	北京昌平	未来金茂府	住宅	在建	97,108	194,226	298,241	106,881	241,442	723,518	43,993
33	北京顺义	北京国际社区	住宅	在建	146,640	288,410	454,374	317,746	258,571	801,363	59,485
34	北京昌平	望京国誉府	住宅	新开工	71,284	105,042	140,406	80,922	0	506,032	345,000
35	成都双流	成都龙樾湾	住宅	竣工	201,468	644,463	887,687	0	887,687	411,197	3,237
36	成都金牛	成都龙樾熙城	住宅	竣工	108,707	393,537	569,728	0	569,728	359,336	8,526
37	成都金牛	成都国誉府	住宅	竣工	67,740	120,574	184,859	184,964	184,859	216,305	42,181
38	海南三亚	红塘湾项目	住宅	前期	240,459	234,000	289,830	0	232,285	403,142	6,322
39	海南三亚	海云湾	住宅	竣工	92,702	97,300	141,004	141,004	141,004	199,547	25,133
40	北京大兴	宽院国誉府	住宅	竣工	54,638	57,370	97,720	0	97,720	168,902	0
41	北京昌平	国誉燕园	住宅	在建	96,820	174,275	267,685	267,685	0	475,863	29,939
42	北京大兴	瀛海项目	住宅	竣工	57,932	137,735	214,369	0	214,369	352,256	16
43	北京朝阳	动感花园	住宅	在建	104,700	130,400	144,767	1,317	143,450	181,177	0
44	北京顺义	顺义仁和项目	住宅	竣工	257,784	413,179	605,448	0	605,448	943,913	0
45	北京顺义	星誉 BEIJING	住宅	在建	89,085	141,877	212,998	220,951	0	339,931	39,389
46	北京昌平	文源府	住宅	在建	32,831	90,831	149,748	149,748	0	465,754	59,506
47	北京密云	走马庄一级开发项目	一级开发	前期	325,784	163,500	163,500	0	0	51,000	0
48	北京顺义	平各庄村 B 地块一级开发项目	一级开发	前期	272,400	141,200	141,200	0	0	136,800	0
49	北京昌平	马池口一级开发项目	一级开发	前期	1,036,400	698,200	698,200	0	0	685,100	0
50	北京怀柔	怀柔大中富乐、小中富乐棚改项目	棚改	前期	1,508,000	1,309,900	1,309,900	0	0	1,441,000	2,600

51	北京延庆	延庆康庄一二三街棚改项目	棚改	在建	522,800	513,600	286,837	286,837	0	344,100	72,918
52	北京延庆	延庆新农农村建设棚改项目	棚改	竣工	105,700	189,300	251,301	0	251,301	168,364	11,674
53	河北保定	保定市棚改	棚改	前期	29,800	90,200	90,200	0	0	11,300	6,424
54	北京东城	望坛棚改	棚改	在建	464,000	1,309,200	1,302,011	1,181,215	451,610	4,040,000	300,289
55	北京顺义	临河村棚改	棚改	在建	1,814,100	2,078,200	1,491,498	92,420	1,399,078	2,344,500	0
56	北京大兴	海子角棚改	棚改	前期	1,150,300	900,100	900,100	0	0	1,294,700	0
57	北京密云	密云棚改	棚改	前期	475,200	511,200	511,200	0	0	297,800	0

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京	世华龙樾	住宅、车位、库房	205,580	196,506	62,933	60,114	59,163
2	北京	海梓府	住宅、别墅、车位、库房	170,736	170,105	518	1,022	1,826
3	北京	北京密码	公寓	325,052	251,149	65	130	193,031
4	北京	府前龙樾	住宅、车位、商业办公、库房	135,436	88,373	40,581	131,833	84,602
5	北京	延庆康庄	回迁、棚改	344,619	332,239	0	0	332,239
6	青岛	龙樾湾	住宅、车位	108,416	108,416	147	66	16,485
7	青岛	樾府	商业、住宅	144,122	109,849	963	1,089	54,343
8	青岛	樾郡	住宅、车位	31,603	30,603	1,172	577	5,796
9	青岛	国誉府	叠拼、小高层、经济适用房	49,512	44,123	50,738	56,621	132,266
10	北京	龙樾合玺	住宅	59,783	26,288	0	0	88,257
11	北京	国誉朝华	住宅	49,931	13,512	0	0	49,931
12	安徽	黄山项目	住宅	8,544	3,579	0	0	37,526
13	北京	龙樾天元	住宅	147,420	119,250	0	0	81,126
14	北京	首城国际	住宅、车位、储藏间	371,037	370,871	0	0	0
15	天津	南湖壹号	洋房、别墅	285,851	285,408	2,064	1,801	565

16	天津	南湖璟院	洋房	87,461	18,065	6,945	8,434	73,766
17	天津	珑玺禾院	住宅	26,833	0	0	0	27,653
18	北京	汇景湾	洋房、别墅、车位、储藏间、商业	380,086	361,829	5,758	8,709	26,168
19	北京	东郡汇	限价房	7,822	7,783	0	0	137
20	北京	珑玺	高层、洋房、独栋、联排、双拼、车位	34,997	33,047	8,245	57,863	11,866
21	北京	桃源香谷	共有产权房	47,782	47,369	10,350	810	0
22	北京	上河湾	住宅、洋房、车位、独立商业	244,064	240,680	576	937	13,436
23	北京	上悦居	自住房、公租房	127,477	126,766	0	0	940
24	北京	龙樾西山	住宅、商业、戊类库房、车位	186,120	181,691	2,451	7,370	22,168
25	保定	国誉上城	住宅	44,355	10,972	0	0	55,327
26	北京	世华泊郡	住宅、车位、商业	177,694	177,694	1,226	3,919	0
27	北京	畅悦居	自住房、限价房、配套商业	108,321	108,239	0	0	0
28	北京	龙樾华府	住宅、车位	40,024	40,017	0	0	732
29	北京	畅悦园	共有产权房、车位、储藏间	78,903	74,363	903	1,319	21,249
30	北京	樾长安	商墅、车位	30,791	9,483	1,468	4,174	58,993
31	北京	未来金茂府	限价商品房、储藏室、车位、办公	199,416	178,633	30,287	120,276	53,017
32	北京	北京国际社区	住宅、仓储、车位	276,702	203,884	95,967	225,576	170,948
33	南京	西华龙樾	住宅	75,401	69,190	3,280	5,485	36,598
34	北京	城建万科城	住宅、仓储、商业、政策房	227,821	226,859	0	-147	0
35	北京	徜徉集	仓储、车位	3,562	3,562	2,690	390	802
36	北京	徜徉墅	别墅	32,685	32,685	0	0	0
37	北京	徜徉街	商业	24,312	11,026	0	0	0
38	北京	国誉府	住宅、车位、商业、两限房、邮政所	179,759	177,857	747	2,525	6,204
39	成都	龙樾湾	住宅、车位、办公商业	615,379	611,080	3,784	1,355	155,638
40	成都	龙樾熙城	住宅、车位、底商、办公、酒店、商业	369,729	353,699	13,481	11,945	186,396
41	成都	国誉府	住宅、车位	117,238	103,078	95,228	162,518	51,310
42	重庆	熙城	住宅、商业、车位、幼儿园	309,715	266,067	39	43	46,179
43	重庆	龙樾湾	住宅、商业、车位	158,472	150,842	1,394	424	13,696
44	重庆	云熙台	住宅、车位、幼儿园	148,119	131,661	1,336	234	18,679
45	重庆	龙樾生态城	住宅、车位	421,329	404,153	102,621	129,481	195,123

46	重庆	龙樾熙城	住宅	54,107	9,657	0	0	54,107
47	海南	海南家园	住宅	67,347	67,347	155	570	174
48	海南	海云府	住宅	63,693	63,365	6,587	28,354	4,061
49	海南	海云湾	住宅	99,953	47,876	15,735	51,182	84,066
50	北京	宽院国誉府	住宅、仓储、车位	77,267	76,965	2,361	4,698	5,907
51	北京	国誉燕园	住宅	172,628	87,857	0	0	216,847
52	北京	朝悦居	棚改定向安置	94,872	94,870	21,217	51,129	51,162
53	北京	兴悦居	限价房、车位	91,301	91,301	77	1	34,069
54	北京	瀛海项目	办公、底商	65,087	63,737	604	1,810	28,244
55	北京	望坛新苑	住宅、商业	41,813	45,179	60,163	306,166	89,863
56	北京	天坛府	住宅、车位	486,695	411,515	43,294	396,138	228,954
57	北京	仁悦居	限价房、回迁房、车位	237,244	236,173	26,542	14,595	27,991
58	北京	北京合院	住宅、库房、车位、商业	220,622	157,087	24,723	73,201	98,339
59	北京	星誉北京	住宅	94,171	46,954	0	0	140,006
60	北京	文源府	住宅	87,640	77,539	0	0	87,640

报告期内，公司共计实现销售金额 3,260,025 万元，销售面积 734,628 平方米，实现结转收入金额 1,934,737 万元，结转面积 753,950 平方米，报告期末待结转面积 3,543,829 平方米。

## 4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
459.95	4.12	16.66

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

## 1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

## 2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	26.72	-0.97						25.75
信托产品	0.25					0.25		0
其他	13.76							13.76
合计	40.73	-0.97				0.25		39.50

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	002736	国信证券	1.05	自有	25.09	-0.96					24.13	交易性金融资产
股票	00416	锦州银行	2.6	自有	1.63	-0.01					1.62	其他非流动金融资产
合计	/	/	3.65	/	26.72	-0.97					25.75	/

## 证券投资情况的说明

适用 不适用

1、截至 2023 年 12 月 31 日，公司持有国信证券 28,255 万股，2023 年 12 月 29 日收盘价为 8.54 元/股。2023 年取得国信证券分红 7,628.85 万元。

2、截至 2023 年 12 月 31 日，公司持有锦州银行 13,000 万股，2023 年 12 月 29 日收盘价为 1.38 港元/股，2023 年 12 月 29 日港元兑人民币中间价为 0.90622。

2024 年 1 月 26 日，锦州银行公告，(1)中国国际金融香港证券有限公司代表要约人提出自愿有条件全面现金要约以收购本行全部已发行 H 股(2)要约人提出自愿有条件全面现金要约以收购本行全部已发行内资股（要约人及其一致行动人士已持有者除外）(3)拟议撤回本行 H 股之上市地位(4)成立独立董事委员会及(5)继续暂停买卖。根据公告，锦州银行有可能会从香港联交所退市，相关进展情况可详见锦州银行公告。

3、2023 年，公司取得华能资本分红 4,240.82 万元。

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

#### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

本年度对公司经营业绩产生重要影响的控股、参股公司情况是：

1、公司全资子公司兴瑞公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，兴瑞公司总资产 421.9 亿元，总负债 415.51 亿元，净资产 6.39 亿元。兴瑞公司报告期实现营业收入 70.92 亿元，净利润 4.03 亿元，主要销售其所开发的望坛项目所实现的收益。

2、公司控股子公司城茂未来主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，城茂未来总资产 20.5 亿元，总负债 11.98 亿元，净资产 8.52 亿元。城茂未来报告期实现营业收入 12.03 亿元，净利润 2.83 亿元，主要销售其所开发的未来科学城项目所实现的收益。

3、公司控股子公司首城置业主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，首城置业总资产 29.26 亿元，总负债 17.07 亿元，净资产 12.19 亿元。首城置业报告期实现净利润-6.19 亿元，主要是本报告期天津项目房价下跌计提 3.37 亿元存货跌价准备所致。

4、公司参股公司北京建远万誉房地产开发有限公司主要经营业务为房地产开发与经营，注册资本 1 亿元，公司持有其 49%股权，报告期公司权益法确认的投资收益为 2.86 亿元。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2023 年，从中央到地方均出台了针对房地产业更大刺激力度的政策，对市场情绪产生了一定积极效果，但对新房销售的实质性带动较为有限，全国房地产市场调整压力依然较大。总体来看，当前多数城市房地产调控政策已基本取消，未来仍需要更大力度的宽松政策才能遏制住市场下行趋势。预计 2024 年全国商品房销售规模将缓慢修复，由于当前购房者置业情绪仍受居民收入预期偏弱、房价下跌预期较强、购房者对期房烂尾的担心仍较明显等多个因素影响，这些因素能否好转以及政策优化力度的大小直接影响着 2024 年房地产市场走势。

## (二) 公司发展战略

适用  不适用

2024 年是房地产行业支持政策落地发酵大年，是公司实施“十四五”规划的关键之年。稳健是公司的标签，作为行业和区域深耕的长期主义者，公司要深刻把握行业变与不变的内在趋势，深刻把握市场重塑机遇期，加快适应行业深度变革，从赛道、能力、策略三个方面，把业务抓好、把基础夯牢、把制度立稳、把优势做实，最大可能地遵循行业发展规律和企业成长逻辑，推动企业提质增效，穿越发展周期。

## (三) 经营计划

适用  不适用

2024 年，是公司全面提升管理之年。公司将聚焦主责主业，加大板块协同，以优化资源配置、加强资产管理、提高资金效率、释放资本价值为主线，坚持投资、经营、产品、组织全面升级，狠抓精细管理和高效运营，进一步增强法人意识、责任意识、危机意识、目标意识、成本意识、创新意识，不断夯实企业可持续发展的根基。

## (四) 可能面对的风险

适用  不适用

**政策风险：**2024 年房地产行业调控政策将继续优化，随着行业变革持续深化带来新挑战，不确定因素依然存在，政策的变化和调整将持续影响公司发展。

**市场风险：**行业分化加剧，规模房企从负增长困局走出需要提振市场信心，受经济复苏进程、市场供应、同行业竞争等多种因素影响，新产品面临的市场风险将直接影响公司销售业绩。

**经营风险：**毛利率下滑、高库存、精细化管理等压力依然存在，公司要继续加快项目周转速度，提升盈利能力，同时还需要加快文旅地产和商业地产的运营模式研究，探索新的盈利增长点。

## (五) 其他

适用  不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用  不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用  不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，建立了完善的公司治理制度。

报告期内，为完善公司治理，结合公司实际情况，修订了《独立董事工作制度》，同时制定了《董事会专门委员会工作规程》，建立独立董事专门会议机制，健全董事会专门委员会制度。公司还根据实际情况制定了《董事会决策事项清单》，修订了《公司章程》。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

公司与控股股东城建集团的全资子公司城建开发及住总集团下属涉房业务公司（以下统称“住总房开”）存在房地产业务的同业竞争。2018年城建集团作出承诺，未来5年内符合注入条件的情况下，将城建开发注入公司，在未注入前，继续委托公司管理开发公司。2019年，根据国资整合要求，住总集团并入城建集团。

鉴于上述情况，通过梳理住总集团、城建开发的地产业务情况，现阶段住总房开、城建开发暂不具备注入公司条件。为妥善解决同业竞争问题，城建集团对原承诺事项作出变更，待相关主体具备条件时分批注入公司，过渡期内（城建集团出具变更同业竞争承诺之日起至城建开发、住总房开注入公司之前）将住总房开的经营管理权委托给公司，同时继续将城建开发的股权委托公司进行管理，承诺期限为2023年8月29日至2028年8月28日。

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 6 月 13 日	上 交 所 网 站 (www.sse.com.cn)	2023 年 6 月 14 日	本次会议共审议通过 5 项议案，不存在否决议案的情况。
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 9 月 15 日	上 交 所 网 站 (www.sse.com.cn)	2023 年 9 月 16 日	本次会议共审议通过 4 项议案，不存在否决议案的情况。
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 12 月 12 日	上 交 所 网 站 (www.sse.com.cn)	2023 年 12 月 13 日	本次会议共审议通过 5 项议案，不存在否决议案的情况。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用



## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
储昭武	董事	男	58	2012-06-21	2024-07-27	0	0	0		0	否
储昭武	总经理	男	58	2013-04-25	2023-11-23	0	0	0		0	否
储昭武	董事长	男	58	2022-07-19	2024-07-27	0	0	0		83.14	否
邹哲	董事	男	51	2023-12-12	2024-07-27	0	0	0		0	否
邹哲	总经理	男	51	2023-11-23	2024-07-27	0	0	0		78.13	否
邹哲	副总经理	男	51	2011-05-13	2023-11-23	0	0	0		0	否
杨芝萍	董事	女	46	2023-12-12	2024-07-27	0	0	0		0	是
张云栋	董事	男	46	2021-07-28	2023-07-19	0	0	0		0	是
许禄德	董事	男	55	2022-08-25	2024-07-27	0	0	0		0	是
许禄德	副总经理	男	55	2022-08-08	2024-07-27	0	0	0		47	否
许禄德	董事会秘书	男	55	2023-02-10	2024-07-27	0	0	0		0	是
胡俞越	独立董事	男	62	2018-07-17	2024-07-27	0	0	0		10	否
李明	独立董事	男	57	2021-07-28	2024-07-27	0	0	0		10	否
张成思	独立董事	男	49	2021-07-28	2024-07-27	0	0	0		10	否
杨玉喜	监事会主席	男	59	2021-01-13	2024-07-27	0	0	0		0	是
程丰	职工监事	男	55	2022-10-18	2024-07-27	0	0	0		77.49	否
刘露军	职工监事	男	50	2021-11-19	2024-07-27	0	0	0		4.13	是
肖红卫	财务总监	男	57	2011-10-24	2024-07-27	0	0	0		77.46	否
李洪兵	副总经理	男	55	2016-10-27	2024-07-27	0	0	0		77.51	否
武涛	副总经理	男	51	2016-10-27	2024-07-27	0	0	0		77.46	否
蔡志强	副总经理	男	53	2016-10-27	2024-07-27	0	0	0		77.55	否
刘锋	副总经理	男	47	2022-10-18	2024-07-27	0	0	0		38.79	否

2023 年年度报告

刘锋	总法律顾问	男	47	2023-07-19	2024-07-27	0	0	0	0	否
左江南	副总经理	女	49	2022-10-18	2024-07-27	0	0	0	39.25	否
杨振鹏	副总经理	男	38	2023-11-23	2024-07-27	0	0	0	4.09	否
王恒清	副总经理	男	60	2012-08-16	2023-11-23	0	0	0	75.49	否
王艳	总法律顾问	女	55	2012-03-29	2023-07-19	0	0	0	67.04	否
合计	/	/	/	/	/				854.53	/

姓名	主要工作经历
储昭武	毕业于清华大学经管学院，EMBA，高级工程师。2009年3月至2012年3月，北京城建集团有限责任公司总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记；2012年3月至2013年4月，北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记；2013年4月至2016年8月，北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2016年8月至2022年7月，北京城建集团有限责任公司党委常委，北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2022年7月至2023年11月，北京城建集团有限责任公司党委常委，北京城建投资发展股份有限公司董事长、总经理、党委副书记；2023年11月至2023年12月，北京城建集团有限责任公司党委常委，北京城建投资发展股份有限公司董事长、党委书记。负责公司全面工作，主持公司党委工作和董事会工作。
邹哲	毕业于北京大学光华管理学院，MBA，高级经济师。2005年3月至2011年5月，北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011年5月至2023年11月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2023年11月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理。主持公司经营管理全面工作。
杨芝萍	毕业于中国政法大学法律系法学专业，大学本科，高级经济师、法律顾问。2009年4月至2013年12月，北京城建集团有限责任公司企业管理部副部长兼法律事务部副部长；2013年至今，北京城建集团有限责任公司法律事务部部长。2023年12月至今，北京城建投资发展股份有限公司董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
许禄德	毕业于天津大学投资经济专业，大学本科，工程师。2006年7月至2020年11月，北京城建投资发展股份有限公司投资证券部经理；2020年11月至2022年8月，北京京城佳业物业股份有限公司副总经理、董事会秘书及联席公司秘书；2022年8月至2023年2月，北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理；2023年2月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。主要负责公司投资管理、董事会相关工作。
胡俞越	毕业于南京大学，大学本科，教授。现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长。2018年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
李明	毕业于财政部科研所，博士，教授。现任中国财政科学研究院研究员、博士研究生导师。2021年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
张成思	毕业于曼彻斯特大学，博士，教授。现任中国人民大学财政金融学院副院长、党委委员，博士研究生导师。2021年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
杨玉喜	毕业于北京师范大学数学系，正高级会计师。2012年2月至2020年9月，北京城建集团有限责任公司财务部部长；2020年9月至今，北京

	城建集团有限责任公司副总会计师、财务部部长。2012年6月至2021年1月，北京城建投资发展股份有限公司监事；2021年1月至今，北京城建投资发展股份有限公司监事、监事会主席。主要负责集团公司财务管理工作。
程丰	毕业于北京大学光华管理学院，EMBA，高级工程师。2007年2月至2007年4月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2007年4月至2017年1月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京首城置业有限公司董事长；2017年1月至2022年9月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京首城置业有限公司董事长、党支部书记；2022年9月至2022年10月，北京城建投资发展股份有限公司党委副书记、工会主席兼北京首城置业有限公司董事长、党支部书记；2022年10月至2023年4月，北京城建投资发展股份有限公司职工监事、党委副书记、工会主席兼北京首城置业有限公司董事长、党支部书记；2023年4月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司职工监事、党委副书记、工会主席。协助党委书记做好公司党建各项工作，负责意识形态、维稳、群团建设、企业文化、新闻宣传等工作。
刘露军	毕业于北京大学工商管理专业，硕士研究生，高级经济师。2009年7月至2012年7月，北京城建投资发展股份有限公司策划部经理；2012年7月至2016年3月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建重庆地产有限公司董事、总经理、党支部副书记；2016年3月至2018年5月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建重庆地产有限公司董事长、党支部书记；2018年5月至2021年11月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼政策研究室主任；2021年11月至2022年3月，北京城建投资发展股份有限公司职工监事、经理助理兼政策研究室主任；2022年3月至2023年2月，北京城建投资发展股份有限公司职工监事、经理助理兼研发中心主任；2023年2月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司职工监事、经理助理兼北京城建投资发展股份有限公司城泰党支部书记、北京世纪鸿城置业有限公司董事长、北京城建兴泰房地产开发有限公司董事长。主要负责世纪鸿城公司、兴泰公司全面工作。
肖红卫	毕业于北京科技大学，MBA，正高级会计师、高级审计师。2010年9月至2011年10月，北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼审计部经理；2011年10月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司财务总监。主要负责公司财务管理相关工作。
李洪兵	毕业于燕山大学无线电技术专业，大学本科，工程师。2012年5月至2013年6月，北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，2013年6月至2016年6月，北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，北京长青国际老年公寓有限公司党支部书记；2016年10月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司土地拓展、人力资源相关工作。
武涛	毕业于中央党校马克思主义基本原理专业，法学博士，工程师。2012年9月至2015年9月，北京城建投资发展股份有限公司副总建筑师兼北京城建成都地产有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年6月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴华地产有限公司总经理、党委副书记；2016年6月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记；2016年10月至2022年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记；2022年12月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党总支书记。主要负责兴华公司全面工作。
蔡志强	毕业于北京建工学院工业与民用建筑专业，大学本科，工程师。2012年5月至2014年6月，北京城建兴云房地产有限公司（北京城建兴业置地有限公司）董事、总经理、党支部副书记；2014年6月至2015年9月，北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2016年9月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记；2016年10月至2023年3月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记，北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记；2023年3月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴瑞置业开发有限公司董

	事长、党支部书记，北京城建兴业置地有限公司董事长。主要负责兴瑞公司、兴业公司全面工作。
刘锋	毕业于北京大学光华管理学院工商管理专业，工商管理硕士，高级经济师。2014年7月至2016年3月，北京城建（海南）地产有限公司总经理、党支部副书记；2016年3月至2017年6月，北京城建（海南）地产有限公司董事长、党支部书记；2017年6月至2022年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建（海南）地产有限公司董事长、党支部书记；2022年10月至2023年7月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建（海南）地产有限公司董事长、党支部书记；2023年7月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理、总法律顾问兼北京城建（海南）地产有限公司董事长、党支部书记。主要负责公司企业管理、成本控制、战采、审计、合作项目管理、法律事务相关工作；负责海南公司全面工作。
左江南	毕业于清华大学工商管理专业，工商管理硕士，高级政工师、高级经济师。2014年8月至2016年7月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、党支部副书记；2016年7月至2018年12月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、党支部书记，北京大东房地产开发有限公司董事长；2018年12月至2021年4月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、总经理、党支部书记，北京大东房地产开发有限公司董事长；2021年4月至2021年5月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、总经理、党支部书记，北京城建创达置业有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长；2021年5月至2022年8月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、总经理、党支部书记，北京城建创达置业有限公司董事长，北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长；2022年8月至2022年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、总经理，北京城建创达置业有限公司董事长、党支部书记，北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长；2022年10月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼动感花园项目分公司董事长、总经理，北京城建创达置业有限公司董事长、党支部书记，北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长。主要负责创达公司、动感花园项目分公司、云蒙山公司全面工作。
杨振鹏	毕业于清华大学管理科学与工程专业，工学博士，高级工程师。2018年9月至2020年9月，北京城奥置业有限公司总工程师；2020年9月至2022年9月，北京城建兴瑞置业开发有限公司副经理、总工程师，北京城建兴业置地有限公司副经理、总工程师；2022年9月至2023年4月，北京城建投资发展股份有限公司副总工程师兼北京城建兴瑞置业开发有限公司副经理、总工程师，北京城建兴业置地有限公司副经理、总工程师；2023年4月至2023年11月，北京城建投资发展股份有限公司副总工程师；2023年11月至2023年12月，北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司城中村改造、城市更新项目和行保、接诉即办、信息化相关工作。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### 1. 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨玉喜	北京城建集团有限责任公司	副总会计师	2020-09-25	在任

杨玉喜	北京城建集团有限责任公司	财务部部长	2012-02-16	在任
杨芝萍	北京城建集团有限责任公司	法律事务部部长	2013-12-19	在任
在股东单位任职情况的说明				

## 2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邹哲	北京城建兴合房地产有限公司	董事、董事长	2015-09-15	2023-12-11
邹哲	北京城建黄山投资发展有限公司	董事	2021-11-22	2023-12-11
邹哲	黄山首联投资发展有限公司	董事	2022-09-13	2023-12-11
张云栋	北京住总集团有限责任公司	董事	2021-12-10	2023-03-09
张云栋	北京城建集团投资有限公司	董事	2019-12-23	2023-03-09
杨芝萍	北京城建五建设集团有限公司	董事	2019-12-25	至今
许禄德	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事、董事长	2022-09-30	2025-09-29
许禄德	北京市中科远东创业投资有限公司	董事、董事长	2022-11-02	2025-11-01
许禄德	南微医学科技股份有限公司	董事	2022-12-28	2024-08-09
许禄德	国信证券股份有限公司	监事	2023-06-01	2024-09-03
许禄德	北京上市公司协会	第五届监事	2023-01-16	2023-12-23
许禄德	北京上市公司协会	第六届理事	2023-12-23	至今
胡俞越	航天工业发展股份有限公司	独立董事	2019-05-10	2025-11-03
胡俞越	紫金天凤期货股份有限公司	独立董事	2020-02-19	至今
胡俞越	北京工商大学经济学院	所长/教授	1999-04-01	至今
胡俞越	北京北商产联网信息咨询有限公司	法人代表	2017-08-10	至今
胡俞越	北京华融启明风险管理技术股份有限公司	股东	2016-07-10	至今
李明	中国财政科学研究院	教授	2002-08-01	至退休
李明	襄阳正大种业股份有限公司	独立董事	2022-07-01	2025-06-30
李明	五矿资本股份有限公司	独立董事	2020-05-27	2023-05-26
李明	华创证券有限责任公司	独立董事	2023-12-01	2026-11-30
张成思	中国人民大学财政金融学院	副院长、党委委员	2017-07-31	至今
张成思	中国人民大学	教授	2006-10-08	至今
张成思	五矿国际信托有限公司	独立董事	2016-03-30	2023-03-01

2023 年年度报告

程丰	北京首城置业有限公司	董事、董事长	2007-03-21	2023-04-17
程丰	首城（天津）投资发展有限公司	董事、董事长	2011-08-01	2023-03-17
杨玉喜	北京地铁京通公司	董事	2012-05-01	2025-01-18
杨玉喜	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事	2013-05-01	至今
杨玉喜	北京城建北方建设有限责任公司	董事	2014-04-14	2023-06-04
肖红卫	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2012-02-09	至今
肖红卫	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2021-11-22	2024-12-14
肖红卫	北京城建万科天运置业有限公司	董事、董事长	2023-12-11	至今
李洪兵	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	投资决策委员会成员	2017-06-21	至今
李洪兵	北京兆兴建城房地产开发有限公司	董事	2022-10-31	2025-10-30
武涛	北京城建兴华地产有限公司	董事、董事长	2016-06-16	2025-01-16
武涛	北京城建黄山投资发展有限公司	董事、董事长	2018-07-30	至今
武涛	黄山京顺投资发展有限公司	董事、董事长	2020-06-18	2023-06-17
武涛	黄山首联投资发展有限公司	董事、董事长	2022-09-13	2025-09-12
蔡志强	北京城建兴业置地有限公司	董事、董事长	2014-06-24	2024-08-19
蔡志强	北京城建兴瑞置业开发有限公司	董事、董事长	2016-09-13	2025-10-30
刘锋	北京城建（海南）地产有限公司	董事、董事长	2016-03-02	至今
左江南	北京城建投资发展股份有限公司动感花园项目分公司	董事、董事长	2014-08-15	至今
左江南	北京城建投资发展股份有限公司动感花园项目分公司	总经理	2018-12-18	至今
左江南	北京城建创达置业有限公司	董事、董事长	2021-04-19	2024-04-18
左江南	北京云蒙山投资发展有限公司	董事、董事长	2021-05-24	2024-05-23
左江南	北京大东房地产开发有限公司	董事、董事长	2016-07-07	至今
在其他单位任职情况的说明				

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、监事、高级管理人员薪酬由公司董事会审定
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	建议公司正职领导 2022 年度薪酬标准为 980984 元（税前），公司副职领导 2022 年度薪酬标准为 784787 元（税前）
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	本公司董事、监事、高级管理人员薪酬由固定薪酬和年度绩效奖金组成。其中固定薪酬按月支付，绩效年薪标准由上级单位及董事会根据年度经营业绩考核指标的完成情况确定，按年度发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的薪酬总额为 854.53 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 854.53 万元。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
储昭武	总经理	离任	总经理变更
邹哲	董事、总经理	聘任	
张云栋	董事	离任	工作变动
杨芝萍	董事	聘任	
许禄德	董事会秘书	聘任	
刘锋	总法律顾问	聘任	
杨振鹏	副总经理	聘任	
王恒清	副总经理	离任	退休
王艳	总法律顾问	离任	退休

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第二十五次会议	2023 年 1 月 13 日	审议通过了《关于收购北京城建兴瑞置业开发有限公司 100%股权暨终止与集团公司合作开发望坛棚改项目的议案》、《关于收购北京城建兴怀房地产开发有限公司 1%股权的议案》等议案
第八届董事会第二十六次会议	2023 年 2 月 3 日	审议通过了《关于北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司减少注册资本的议案》、《关于参与北京市 2022 年度第五批昌平区回龙观国际信息产业基地 CP01-0801-0018 等地块国有建设用地使用权出让竞买议案》

第八届董事会第二十七次会议	2023 年 2 月 10 日	审议通过了《关于聘任许禄德先生为公司董事会秘书的议案》
第八届董事会第二十八次会议	2023 年 3 月 7 日	审议通过了《关于兴顺公司向银团申请 22 亿元贷款并由公司为其提供担保的议案》、《关于青岛投资公司向银团申请 7 亿元贷款并由公司为其提供担保的议案》、《关于参与北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地竞买的议案》
第八届董事会第二十九次会议	2023 年 3 月 24 日	审议通过了《2022 年度董事会工作报告》、《2022 年度总经理工作报告》、《关于计提存货跌价准备的议案》等议案
第八届董事会第三十次会议	2023 年 4 月 27 日	审议通过了《公司 2023 年第一季度报告》、《关于 2023-2024 年度担保授权的议案》、《关于兆城公司向邮储银行申请保函并由公司为其提供担保的议案》等议案
第八届董事会第三十一次会议	2023 年 5 月 10 日	审议通过了《关于参与成都市武侯和高新区等三宗用地竞买的议案》
第八届董事会第三十二次会议	2023 年 5 月 23 日	审议通过了《关于转让北京市天银地热开发有限责任公司 33.3333% 股权的议案》、《关于转让三亚城圣文化投资管理有限公司 60% 股权及债权的议案》、《关于修订财务管理办法的议案》等议案
第八届董事会第三十三次会议	2023 年 5 月 31 日	审议通过了《关于参与北京市丰台区新宫车辆段等六宗用地出让预申请、后续竞买的议案》、《关于参与三亚市崖州 YK06-02-01 住宅用地竞买的议案》、《关于参与安徽省黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-01、B-02-02、B-07-01、B-07-02 地块用地竞买的议案》
第八届董事会第三十四次会议	2023 年 6 月 29 日	审议通过了《关于兴华公司向华夏银行申请 14 亿元贷款并由公司为其提供担保的议案》、《关于黄山京顺公司向农业银行申请 2.08 亿元贷款并由公司为其提供担保的议案》、《关于董事会决策事项清单的议案》等议案
第八届董事会第三十五次会议	2023 年 7 月 5 日	审议通过了《关于参与北京市昌平高教园等三宗用地出让预申请及后续竞买的议案》、《关于参与青岛市城阳 CY01 地块国有建设用地使用权竞买的议案》
第八届董事会第三十六次会议	2023 年 7 月 19 日	审议通过了《关于张云栋先生不再担任公司董事、预算委员会委员、审计委员会委员的议案》、《关于变更公司总法律顾问的议案》、《关于为青岛投资公司提供不超过 2.121 亿元银行贷款担保的议案》等议案
第八届董事会第三十七次会议	2023 年 8 月 14 日	审议通过了《关于参与成都市青羊区、高新区及武侯区三宗用地竞买的议案》
第八届董事会第三十八次会议	2023 年 8 月 30 日	审议通过了《2023 年半年度报告及摘要》、《关于公司 2023 年半年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案》、《关于公司拟注册发行中期票据的议案》等议案
第八届董事会第三十九次会议	2023 年 9 月 15 日	审议通过了《关于公司回购股份出售计划的议案》、《关于公司高管人员 2022 年度薪酬的议案》、《关于参与北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 6023、6028 地块用地预申请及后续竞买的议案》
第八届董事会第四十次会议	2023 年 10 月 17 日	审议通过了《关于董监事及高级管理人员责任保险续保的议案》、《关于樾茂公司向北京农商银行申请 10 亿元贷款并由兴华公司为其提供担保的议案》、《关于参与北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区 R2 二类居住用地竞买的议案》
第八届董事会第四十一次会议	2023 年 10 月 27 日	审议通过了《公司 2023 年第三季度报告》、《关于选举杨芝萍女士为公司第八届董事会董事的议案》、《关于聘用公司 2023 年审计机构的议案》



第八届董事会第四十二次会议	2023 年 11 月 14 日	审议通过了《关于公司变更首次回购股份用途并注销的议案》、《关于修订独立董事工作制度的议案》、《关于制定董事会专门委员会工作规程的议案》等议案
第八届董事会第四十三次会议	2023 年 11 月 23 日	审议通过了《关于储昭武先生不再担任公司总经理的议案》、《关于聘任邹哲先生为公司总经理的议案》、《关于提名邹哲先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》等议案
第八届董事会第四十四次会议	2023 年 12 月 12 日	审议通过了《关于调整第八届董事会专门委员会人员组成的议案》、《关于康庆公司银团贷款期限调整并由公司为其提供担保的议案》
第八届董事会第四十五次会议	2023 年 12 月 29 日	审议通过了《关于参与北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑馨城项目二期 DWY-L44 地块 F1 住宅混合公建用地预申请及后续竞买的议案》

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
储昭武	否	21	21	0	0	0	否	3
邹哲	否	2	2	0	0	0	否	0
张云栋	否	12	9	0	3	0	是	0
杨芝萍	否	2	2	0	0	0	否	0
许禄德	否	21	21	0	0	0	否	3
胡俞越	是	21	20	0	1	0	否	1
李明	是	21	21	0	0	0	否	3
张成思	是	21	20	0	1	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

董事张云栋因公务未能亲自出席第八届董事会第二十九次会议、第八届董事会第三十次会议，两次会议均委托董事许禄德代为出席并表决。

年内召开董事会会议次数	21
其中：现场会议次数	21
通讯方式召开会议次数	
现场结合通讯方式召开会议次数	

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	李明、张成思、杨芝萍
提名委员会	储昭武、杨芝萍、李明
薪酬与考核委员会	胡俞越、储昭武、邹哲、李明、张成思
战略委员会	储昭武、邹哲、许禄德、胡俞越、张成思

**(二) 报告期内审计委员会召开 4 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 4 日	听取了公司 2022 年年报工作计划、大华会计师事务所 2022 年年报审计工作安排	同意公司 2022 年年报工作计划和大华会计师事务所 2022 年年报审计工作安排	
2023 年 3 月 23 日	听取大华会计师事务所关于公司 2022 年年度报告的审计意见	同意大华会计师事务所关于公司 2022 年年度报告的审计意见	
2023 年 3 月 23 日	审议了《2022 年度财务会计报表》、《2022 年度内部控制评价报告》、《公司内部审计工作报告》、《2022 年度合规管理工作报告》、《董事会审计委员 2022 年度履职报告》、《关于计提存货跌价准备的议案》	公司经审计后的 2022 年度财务报表符合公司实际情况，同意以此报表为基础编制公司 2022 年年度报告并提交董事会审议。同意将 2022 年度内部控制评价报告提交董事会审议。本次计提存货跌价准备严格按照《企业会计准则》和公司相关会计政策进行，计提后客观地反映了公司资产状况，同意公司本次计提存货跌价准备的议案并提交董事会审议。	
2023 年 10 月 26 日	审议了《2023 年第三季度财务会计报表》、《关于聘用公司 2023 年度审计机构的议案》	同意 2023 年第三季度财务会计报表，以此为基础编制公司 2023 年第三季度报告，提交董事会审议。同意续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度审计机构，财务报表审计费用 120 万元，内控审计费用 40 万元，提交董事会审议。	

**(三) 报告期内预算委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 23 日	听取并审议 2023 年度财务预算报告	同意公司 2023 年度财务预算报告	

**(四) 报告期内提名与薪酬委员会召开 6 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 2 月 10 日	关于聘任许禄德先生为公司董事会秘书的议案	同意聘任许禄德为公司董事会秘书	
2023 年 4 月 26 日	经理层成员经营业绩考核和薪酬管理办法	同意制定《经理层成员经营业绩考核和薪酬管理办法》	
2023 年 7 月 18 日	关于变更公司总法律顾问的议案	同意聘任刘锋为公司总法律顾问	
2023 年 9 月 14 日	关于公司高管人员 2022 年度薪酬的议案	建议公司正职领导 2022 年度薪酬标准为 980984 元（税前），公司	

		副职领导 2022 年度薪酬标准为 784787 元（税前）	
2023 年 10 月 26 日	关于提名杨芝萍女士为公司第八届董事会董事候选人的议案	同意提名杨芝萍女士为公司第八届董事会董事候选人	
2023 年 11 月 22 日	关于聘任邹哲先生为公司总经理的议案、关于提名邹哲先生为公司第八届董事会董事候选人的议案、关于聘任杨振鹏先生为公司副总经理的议案	同意聘任邹哲为公司总经理、杨振鹏为公司副总经理，同意提名邹哲为公司第八届董事会董事候选人	

#### （五）报告期内战略发展与投资决策委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 23 日	听取并审议 2023 年度企业经营计划	同意公司 2023 年度企业经营计划	

#### （六）存在异议事项的具体情况

适用 不适用

#### 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

##### （一）员工情况

母公司在职工的数量	111
主要子公司在职工的数量	798
在职工的数量合计	909
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	235
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	219
销售人员	191
技术人员	197
财务人员	105
行政人员	150
其他人员	47
合计	909
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	185
大学本科	533
大学专科	112
中专及以下	79
合计	909

**(二) 薪酬政策**√适用  不适用

执行城建股人发（2011）68 号和城建股人发（2019）123 号文件，具体情况如下：

本公司董事、监事、高级管理人员薪酬由公司董事会审定，员工的薪酬由公司经理办公会审定。

本公司董事、监事、高级管理人员以及员工薪酬由固定薪酬和年度绩效奖金组成。其中固定薪酬按月支付，绩效年薪标准由上级单位及董事会根据年度经营业绩考核指标的完成情况确定，按年度发放。员工的绩效年薪由经理办公会批准后按年度发放。

**(三) 培训计划**√适用  不适用

2023 年，公司针对企业高质量发展需要和业务难点痛点问题精准赋能，构建了多层次培训体系。在调研培训需求的基础上，结合年度工作重点，制定了 2023 年培训计划。

全年共组织各类专业培训 20 次，内容涉及精益管理、业务提升、青年人才培养等，累计参训 780 人次，培训时长 270 小时，对于公司产品力、营销力、经营力提升、风险管控、新业务发展以及青年人才培养起到了积极的促进支撑作用。

**(四) 劳务外包情况**√适用  不适用

劳务外包的工时总数	210,368 小时
劳务外包支付的报酬总额	1684.12 万元

**十、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用  不适用

根据公司章程，公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

报告期内，公司制定并实施了 2022 年度利润分配方案，以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 180,794,093 股，共计 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），实际支付红利 207,574,350.70 元。独立董事履职尽责并发表了意见。公司通过电话、网络等渠道与中小股东进行沟通和交流，并采取现场及网络投票方式召开股东大会，为中小股东参与决策提供便利。

**(二) 现金分红政策的专项说明**√适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	
每 10 股派息数 (元) (含税)	1
每 10 股转增数 (股)	
现金分红金额 (含税)	207,574,350.70
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	558,893,679.33
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	37.14
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	
合计分红金额 (含税)	
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司持续完善内部控制体系建设。董事会对建立健全并有效实施内部控制负全面责任，保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，不断提高经营效率和效果。董事会审计委员会负责督导建立健全内部控制体系，监督内控制度的有效实施。

公司每年开展内部控制自我评价，评价事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督，同时通过风险检查、内部审计等方式对内部控制体系的设计及运行的效率、效果进行独立评价，并由会计师事务所出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

截止 2023 年底，公司拥有 50 家全资、控股子公司，23 家参股公司。为构建以业绩为导向的激励与约束机制，公司每年通过与各子公司签订经营业绩考核责任书，约定严格的奖惩措施，实施年度经营责任目标分解，逐级落实经营责任。子公司根据考核责任书约定的内容，将考核指标层层分解到项目部、职能部门和具体人员，从而确保公司整体战略目标和年度经营计划目标的顺利实现。

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司披露的《2023 年内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为贯彻落实国务院、证监会关于开展上市公司治理专项行动有关要求，结合公司实际情况，2021 年公司开展了上市公司治理专项自查活动。

公司与控股股东城建集团的全资子公司城建开发及住总集团下属住总房开存在房地产业务的同业竞争。2018 年城建集团作出承诺，未来 5 年内在符合注入条件的情况下，将城建开发注入公司，在未注入前，继续委托公司管理开发公司。2019 年，根据国资整合要求，住总集团并入城建集团。

鉴于上述情况，通过梳理住总集团、城建开发的房地产业务情况，现阶段住总房开、城建开发暂不具备注入公司条件。为妥善解决同业竞争问题，城建集团对原承诺事项作出变更，待相关主体具备条件时分批注入公司，过渡期内（城建集团出具变更同业竞争承诺之日至城建开发、住总房开注入公司之前）将住总房开的经营管理权委托给公司，同时继续将城建开发的股权委托公司进行管理，承诺期限为 2023 年 8 月 29 日至 2028 年 8 月 28 日。

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	

#### （一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

□适用 √不适用

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	

具体说明

□适用 √不适用

**二、社会责任工作情况****(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

√适用 □不适用

公司已披露社会责任报告全文，详见《2023 年度社会责任报告》。

**(二) 社会责任工作具体情况**

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	10	
其中：资金（万元）	10	向西藏自治区当雄县当曲卡镇捐助资金 10 万元专项用于当曲卡镇当曲卡社区三组大又井建设。
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）	116	

具体说明

□适用 √不适用

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	63.33	助力北京市密云区大城子镇方耳峪村增收帮扶 20.61 万元；公益帮扶西藏自治区当雄县当曲卡镇居民小组供水工程：10 万元；食堂采购（消费帮扶）：32.72 万元
其中：资金（万元）	63.33	
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）	536	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	公益帮扶、消费帮扶	

具体说明

□适用 √不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺									
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺									
与重大资产重组相关的承诺									
与首次公开发行相关的承诺									
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京城建集团有限责任公司	<p>一、支持城建发展做大做强主营业务</p> <p>在城建集团对城建发展拥有控制权期间，城建集团将城建发展作为旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，持续在房地产业务方面优先支持城建发展，协助其做大做强主营业务。</p> <p>二、关于城建开发与城建发展同业竞争问题的解决措施及承诺</p> <p>为切实推进城建开发与城建发展同业竞争问题的解决，城建集团承诺：</p> <p>（一）积极督促城建开发整改、规范所存在的重大诉讼等问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积</p>	2023年8月29日	是	2023年8月29日-2028年8月28日	是		



		<p>极沟通落实权属和相关权利义务安排，使城建开发尽快具备注入城建发展的条件；</p> <p>（二）城建开发已采用股权托管，托管协议到期时间为 2025 年 6 月 30 日，目前股权托管协议尚在有效期。因此，城建集团拟延续股权托管方式，若托管期间障碍事项得以妥善解决，将择机将城建开发注入城建发展；若托管协议到期相关事项尚未解决，在同业竞争承诺到期前，城建发展将与城建集团续签托管协议。</p> <p>三、关于住总房开与城建发展同业竞争问题的解决措施及承诺 为切实推进住总房开与城建发展同业竞争问题的解决，城建集团承诺：</p> <p>（一）积极督促住总房开整改、规范所存在的重大诉讼、历史遗留产权等问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排，使住总房开尽快具备注入城建发展的条件；</p> <p>（二）城建集团和住总集团将与城建发展存在同业竞争的住总房开的经营管理权委托给城建发展，若委托经营管理期间住总房开障碍事项得以妥善解决，将择机分批注入城建发展；若委托经营管理到期相关事项尚未解决，在同业竞争承诺到期前，城建发展将与城建集团和住总集团续签委托经营管理协议。</p> <p>四、其他</p> <p>（一）在本承诺函出具之日起 5 年内，并在城建开发、住总房开符合注入城建发展的条件下，将城建开发、住总房开注入城建发展；</p> <p>（二）在未将城建开发、住总房开注入城建发展前，将继续以托管或委托经营权的模式将城建开发及住总房开委托给城建发展管理；</p> <p>（三）积极支持城建发展增强盈利能力，拓宽融资渠道，使之持续为城建发展股东带来回报；</p> <p>（四）除非由于国家政策法规限制等不可抗力的原因，或者将城建开发、住总房开注入城建发展不符合城建发展的利益最大化，否则，城建集团将按照有关国有资产管理、上市公司监管等方面的法律、法规、规范性文件的要求，按照上述承诺启动将城建开发、住总房开注入城建发展的工作，但如果城建发展在按照本承诺启动注入工作之前已经不再从事房地产开发业务或通过其他合法方式消除了同业竞争的除外。</p> <p>五、关于避免新增同业竞争情形的承诺</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>鉴于城建发展系城建集团旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，因此，城建集团承诺：自本承诺函出具之日起，若城建集团获得与城建发展主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，城建集团在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知城建发展，城建发展在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，城建集团将积极促成城建发展获得该等商业机会，城建集团不再直接或间接新增在房地产业务方面与城建发展主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。</p> <p>六、适用范围 以上声明、保证及承诺，除特别说明外，将适用于城建集团控制的其他企业，城建集团将依法促使城建集团控制的其他企业按照与城建集团同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。</p> <p>七、相关责任 如以上声明、保证及承诺事项与事实不符，或者城建集团或城建集团控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项，城建集团将依法承担相应的法律责任。</p>						
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	<p>2022年6月25日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。</p>	2022年6月25日	是	2022年6月25日至2025年6月24日	是	

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120
境内会计师事务所审计年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	马宁、赵玮
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	4
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	40
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建集团有限责任公司控股参股公司	集团兄弟公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务	公开招标招标价格	41.16	41.16	51.19	按合同结算	41.16	
合计				/	/	41.16	51.19	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明	公司各子公司在建设房地产时按照当地政府相关规定通过公开招标确定施工单位，部分施工劳务由城建集团控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与城建集团控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为41.16亿元。									

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京骏泰置业有限公司	联营公司	165,600,000.00	-638,246.96	164,961,753.04			
北京城安辉泰置业有限公司	联营公司	0	75,256,555.92	75,256,555.92	60,132,945.64	-132,945.64	60,000,000.00
北京矿融城置业有限公司	联营公司	373,944,043	-92,001,379.58	281,942,663.42			
北京建远万誉房地产开发有限公司	联营公司				230,905,971.32	-172,105,971.32	58,800,000.00
北京双城通达房地产开发有限公司	联营公司	1,131,900,000.00	-591,072,022.16	540,827,977.84			
成都红星美凯龙全球家居有限公司	联营公司	61,568,000.00		61,568,000.00			
北京景晟乾通置业有限公司	联营公司	1,050,351,592.58	-321,559,946.00	728,791,646.58			
北京新城金郡房地产开发有限公司	联营公司				56,572,871.35	-235,199.06	56,337,672.29
北京越华房地产开发有限公司	联营公司		3,437,064,761	3,437,064,761			
海南农垦城建投资开发有限公司	联营公司		962,373,091.50	962,373,091.50			
合计		2,783,363,635.58	3,469,422,813.72	6,252,786,449.30	347,611,788.31	-172,474,116.02	175,137,672.29
关联债权债务形成原因	联营企业项目合作投入资金形成的往来借款。						
关联债权债务对公司的影响	公司向北京骏泰置业有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 679.58 万元；公司向北京城安辉泰置业有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 241.46 万元；公司向北京矿融城置业有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 3,360.62 万元；公司向北京双城通达房地产开发有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 3,785.26 万元；公司向成都红星美凯龙全球家居有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 353.34 万元；公司向北京景晟乾通置业有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 5,114.50 万元；公司向海南农垦城建投资开发有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 3,032.32 万元；公司向北京越华房地产开发有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 1,856.05 万元。上述款项公司将逐步收回。						

## (五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

## (六) 其他

□适用 √不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、 托管情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司100%股权	2,971,836.31	2022年7月1日	2025年6月30日	837.49	托管期内, 托管收入按被托管公司年度审计报告确认的营业收入的0.2%计算	本年度应收取的托管费为880.15万元	是	控股股东
北京住总集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的如下公司股权: 1、北京住总房地产开发有限责任公司100%股权; 2、北京祥业房地产开发有限公司100%股权; 3、北京金第房地产开发有限责任公司66.55%股权; 4、北京住总置地有限公司100%股权; 5、北京住总置业有限公司100%股权; 6、天津京城投资开发有限公司51%股权; 7、天津京宝置地有限公司51%股权; 8、天津市津辰银河投资发展有限公司50%股权	7,834,971.84	2023年10月1日	2026年9月30日	47.17	委托经营管理协议	本年度应收取的托管费为50万元	是	集团兄弟公司

## 2、 承包情况

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							26.44							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							98.58							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							98.58							
担保总额占公司净资产的比例（%）							41.77							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							96.58							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）							96.58							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														



(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

(一) 募集资金整体使用情况

适用 不适用

单位：亿元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	其中：超募资金金额	扣除发行费用后募集资金净额	募集资金承诺投资总额	调整后募集资金承诺投资总额 (1)	截至报告期末累计投入募集资金总额 (2)	截至报告期末累计投入进度 (%) (3) = (2)/(1)	本年度投入金额 (4)	本年度投入金额占比 (%) (5) = (4)/(1)	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2014年8月15日	39		38.21	39	39	38.92	99.81	0	0	

## (二) 募投项目明细

√适用 □不适用

单位：亿元

项目名称	项目性质	是否涉及变更投向	募集资金来源	募集资金到位时间	是否使用超募资金	项目募集资金承诺投资总额	调整后募集资金投资总额 (1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额 (2)	截至报告期末累计投入进度 (%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化, 如是, 请说明具体情况	节余金额
北京世华龙樾项目	生产建设	否	向特定对象发行股票	2014年8月15日	否	11	11		11	100	2014	是	是	不适用	0.12	不适用	否	不适用
北京海梓府项目	生产建设	否	向特定对象发行股票	2014年8月15日	否	7	7		7	100	2015	是	是	不适用	0.009	不适用	否	不适用
北京上河湾项目	生产建设	否	向特定对象发行股票	2014年8月15日	否	5	5		5	100	2015	是	是	不适用	0.02	不适用	否	不适用
北京平各庄土地一级开发项目	生产建设	否	向特定对象发行股票	2014年8月15日	否	12	12		11.92	99.37	2017	是	是	不适用		不适用	否	不适用
补充流动资金	补流还贷	否	向特定对象发行股票	2014年8月15日	否	4	4		4	100	不适用	是	是	不适用		不适用	否	不适用

**(三) 报告期内募投变更或终止情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内募集资金使用的其他情况****1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况**

适用 不适用

2014 年 8 月 15 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为 2,034,930,845.26 元。2014 年 8 月 28 日，经公司第五届董事会第三十六次会议审议通过，同意公司以募集资金 2,034,930,845.26 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

**2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况**

适用 不适用

1、公司于 2014 年 10 月 29 日召开第五届董事会第四十次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。同意公司使用闲置募集资金 400,000,000 元暂时补充公司流动资金，使用期限为自公司董事会审议批准之日起不超过 6 个月，到期归还至相应募集资金专用账户。公司已于 2015 年 4 月 28 日将上述暂时补充流动资金的募集资金 400,000,000 元一次性全部归还至募集资金专户。

2、公司于 2017 年 4 月 19 日召开第六届董事会第四十次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。同意公司使用闲置募集资金 110,000,000 元暂时补充公司流动资金，使用期限为自公司董事会审议批准之日起不超过 6 个月，到期归还至相应募集资金专用账户。公司已于 2017 年 9 月 6 日将上述暂时补充流动资金的募集资金 110,000,000 元一次性全部归还至募集资金专户。

**3、 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况**

适用 不适用

**4、 用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况**

适用 不适用

**5、 其他**

适用 不适用

报告期内，公司已将节余募集资金 4.61 元转入公司自有资金账户用于永久补充流动资金。本公司已于 2024 年 3 月将募集资金账户余额 10,956,093.04 元全部补充流动资金以满足公司日常经营活动对流动资金的需求。鉴于募集资金专户节余资金占本次非公开发行募集资金净额的比例低于 5%，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的规定，募投项目全部完成后，上市公司使用节余募集资金（包括利息收入）低于 500 万或者低于募集资金净额 5% 的，无需提交公司董事会、股东大会审议，且无需保荐机构、监事会发表意见。

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司于 2023 年 11 月 14 日召开董事会审议通过了《关于公司变更首次回购股份用途并注销的议案》，该议案于 2023 年 12 月 12 日通过了股东大会。具体内容详见公司发布的 2024-6 号公告。在通知债权人后，首次回购的 101,843,405 股回购股份于 2024 年 3 月 6 日完成工商注销。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日 期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
公司债券	2023-06-20	3.40%	10 亿元	2023-07-06	10 亿元	2028-06-26
公司债券	2023-07-24	3.40%	15 亿元	2023-08-02	15 亿元	2028-07-25
公司债券	2023-12-19	3.37%	20 亿元	2023-12-27	20 亿元	2028-12-20
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	51,776
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	56,153
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份状态	数量	
北京城建集团有限责任公司	0	944,663,261	41.86	0	无	0	国有 法人
香港中央结算有限公司	41,789,020	43,000,524	1.91	0	未知	0	未知
中国建设银行股份有限公司—交银 施罗德内核驱动混合型证券投资基 金	21,225,620	21,225,620	0.94	0	未知	0	未知
全国社保基金一一六组合	18,173,380	18,173,380	0.81	0	未知	0	未知
富国基金—中国人寿保险股份有限 公司—传统险—富国基金国寿股份 成长股票传统可供出售单一资产管 理计划	14,804,840	14,804,840	0.66	0	未知	0	未知
富国基金—中国人寿保险股份有限 公司—分红险—富国基金国寿股份 成长股票型组合单一资产管理计划 (可供出售)	12,660,140	12,660,140	0.56	0	未知	0	未知
全国社保基金五零四组合	12,499,266	12,499,266	0.55	0	未知	0	未知
中国农业银行股份有限公司—交银 施罗德先进制造混合型证券投资基 金	10,943,181	10,943,181	0.48	0	未知	0	未知
中国工商银行股份有限公司—南方 中证全指房地产交易型开放式指数 证券投资基金	3,252,661	10,463,489	0.46	0	未知	0	未知
兴业银行股份有限公司—万家成长 优选灵活配置混合型证券投资基金	8,424,200	8,424,200	0.37	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京城建集团有限责任公司	944,663,261	人民币普通股	944,663,261				
香港中央结算有限公司	43,000,524	人民币普通股	43,000,524				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德内核驱动 混合型证券投资基金	21,225,620	人民币普通股	21,225,620				
全国社保基金一一六组合	18,173,380	人民币普通股	18,173,380				
富国基金—中国人寿保险股份有限公司—传统险— 富国基金国寿股份成长股票传统可供出售单一资产 管理计划	14,804,840	人民币普通股	14,804,840				

富国基金—中国人寿保险股份有限公司—分红险—富国基金国寿股份成长股票型组合单一资产管理计划（可供出售）	12,660,140	人民币普通股	12,660,140
全国社保基金五零四组合	12,499,266	人民币普通股	12,499,266
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德先进制造混合型证券投资基金	10,943,181	人民币普通股	10,943,181
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,463,489	人民币普通股	10,463,489
兴业银行股份有限公司—万家成长优选灵活配置混合型证券投资基金	8,424,200	人民币普通股	8,424,200
前十名股东中回购专户情况说明	前十名股东中，“北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户”为公司回购账户，持有 180,794,093 股。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司是北京城建投资发展股份有限公司的控股股东，与其它股东不存在关联关系；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否为一行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
香港中央结算有限公司	本报告期新增	0	0	43,000,524	1.91
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德内核驱动混合型证券投资基金	本报告期新增	0	0	21,225,620	0.94
全国社保基金一一六组合	本报告期新增	0	0	18,173,380	0.81
富国基金—中国人寿保险股份有限公司—传统险—富国基金国寿股份成长股票传统可供出售单一资产管理计划	本报告期新增	0	0	14,804,840	0.66
富国基金—中国人寿保险股份有限公司—分红险—富国基金国寿股份成长股票型组合单一资产管理计划（可供出售）	本报告期新增	0	0	12,660,140	0.56
全国社保基金五零四组合	本报告期新增	0	0	12,499,266	0.55
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德先进制造混合型证券投资基金	本报告期新增	0	0	10,943,181	0.48
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	本报告期新增	0	0	10,463,489	0.46
兴业银行股份有限公司—万家成长优选灵活配置混合型证券投资基金	本报告期新增	0	0	8,424,200	0.37

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

名称	北京城建集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	常永春
成立日期	1993 年 11 月 8 日
主要经营业务	授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东持有江河创建集团股份有限公司（代码 601886）1,609 万股，持股比例 1.42%；持有北京城建设计发展集团股份有限公司（代码 HK1599）57,103 万股，持股比例 42.34%；持有北京京城佳业物业股份有限公司（代码 HK2210）3,878 万股，持股比例 26.44%。
其他情况说明	

##### 2 自然人

适用 不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

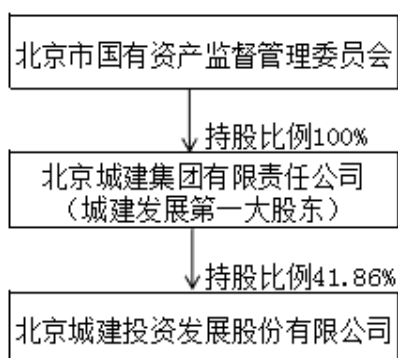
适用 不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用  不适用

名称	北京市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

### 2 自然人

适用  不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

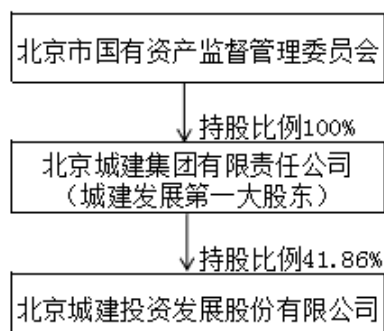
适用  不适用

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用  不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用





6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

## 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 城建 01	185803	2022-06-24	2022-06-27	2027-06-27	25	3.25	按年付息、到期一次还本	上交所	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 城建 02	185990	2022-07-13	2022-07-14	2027-07-14	23	3.22	按年付息、到期一次还本	上交所	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 京城 01	115571	2023-06-21	2023-06-26	2028-06-26	10	3.40	按年付息、到期一次还本	上交所	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 京城 02	115622	2023-07-24	2023-07-25	2028-07-25	15	3.40	按年付息、到期一次还本	上交所	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	23 京城 04	240426	2023-12-19	2023-12-20	2028-12-20	20	3.37	按年付息、到期一次还本	上交所	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	根据“20 城建 01”相关条款, 2021 年至 2025 年间每年的 7 月 9 日为上一计息年度的付息日。2023 年 7 月 9 日, 公司已兑付“20 城建 01”上一计息年度的利息。根据“20 城建 01”相关条款, 2023 年 7 月 9 日为兑付日。2023 年 7 月 9 日, 公司已兑付“20 城建 01”本金。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	根据“22 城建 01”相关条款, 2023 年至 2027 年间每年的 6 月 27 日为上一计息年度的付息。2023 年 6 月 27 日, 公司已兑付“22 城建 01”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)	根据“22 城建 02”相关条款, 2023 年至 2027 年间每年的 7 月 14 日为上一计息年度的付息。2023 年 7 月 14 日, 公司已兑付“22 城建 02”上一计息年度的利息。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

“20 城建 01”期限 5 年, 附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内根据实际情况及市场环境, 公司决定将“20 城建 01”后 2 年的票面利率下调 100 个基点, 即票面利率 2.50%。报告期内“20 城建 01”已全部回售。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层		吕佳、冯伟	010-56051442
联合信用评级有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层		李杰	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25	25	0	公司募集资金专项账户规范运作	无	是

北京城建投资发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23	23	0	公司募集资金专项账户规范运作	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	10	10	0	公司募集资金专项账户规范运作	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	15	15	0	公司募集资金专项账户规范运作	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20	0	20	公司募集资金专项账户规范运作	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

“22 城建 01”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 城建 01”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 城建 02” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 城建 02” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“23 京城 01” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“23 京城 01” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“23 京城 02” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“23 京城 02” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“23 京城 04” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“23 京城 04” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 京城投 PPN001 (PPN)	032100029	2021-1-13	2021-1-13	2024-1-13	7	4.10	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	定向投资人	定向交易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 京城投 MTN002B	101801373	2018-11-22	2018-11-22	2023-11-22	7	5.89	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 京城投 MTN001A	102100802	2021-4-26	2021-4-26	2024-4-25	11	3.74	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 京城投 MTN001B	102100803	2021-4-26	2021-4-26	2026-4-25	5	4	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 京城投 MTN002	102101539	2021-8-13	2021-8-13	2026-8-12	11.2	3.65	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	21 京城投 PPN002 (PPN)	032100910	2021-8-26	2021-8-26	2024-8-25	15	3.55	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	定向投资人	定向交易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 京城投 MTN003	102102317	2021-11-17	2021-11-17	2026-11-16	10	3.93	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否

北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 京城投 MTN004	102103069	2021-11-23	2021-11-23	2026-11-22	7.3	3.88	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	合格投资 人	公开交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 京城投 PPN003 (PPN)	032191412	2021-12-9	2021-12-9	2026-12-8	10	3.65	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具	21 京城投 PPN004 (PPN)	032191466	2021-12-17	2021-12-17	2026-12-16	10	3.70	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具	21 京城投 PPN005 (PPN)	032191489	2021-12-24	2021-12-24	2026-12-23	10	3.77	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	22 京城投 PPN001 (PPN)	032280095	2022-1-17	2022-1-17	2027-1-16	5	3.6	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具	22 京城投 PPN002 (PPN)	032280251	2022-3-7	2022-3-7	2027-3-6	15	3.6	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第三期定向债务融资工具	22 京城投 PPN003 (PPN)	032280304	2022-3-17	2022-3-17	2027-3-16	4	3.77	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第四期定向债务融资工具	22 京城投 PPN004 (PPN)	032280556	2022-6-20	2022-6-20	2027-6-19	5	3.54	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第五期定向债务融资工具	22 京城投 PPN005 (PPN)	032280658	2022-7-27	2022-7-27	2027-7-26	5	3.34	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第六期定向债务融资工具	22 京城投 PPN006 (PPN)	032280710	2022-8-11	2022-8-11	2027-8-10	6	3.28	按年付息， 到期还本	银行间债 券市场	定向投资 人	定向交 易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3320 万元。

北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 4200 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 2870 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4123 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	报告期内支付利息 4114 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	报告期内支付利息 2000 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4088 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 5325 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	报告期内支付利息 3930 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	报告期内支付利息 2832.4 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3650 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3700 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3770 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1800 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 5400 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第三期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1508 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第四期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1770 万元。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区银河 soho D 座 6 层 50605 室中信建投证券		冯伟	13693694892

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说明书承 诺的用途、使用计划 及其他约定一致
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	7	7	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	7	7	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	11	11	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	11.2	11.2	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	15	15	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	7.3	7.3	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具	15	15	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第三期定向债务融资工具	4	4	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第四期定向债务融资工具	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第五期定向债务融资工具	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第六期定向债务融资工具	6	6	0	无	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用



**5. 信用评级结果调整情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响**

□适用 √不适用

**7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明**

√适用 □不适用

“21 京城投 PPN003” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“21 京城投 PPN003” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“21 京城投 PPN004” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“21 京城投 PPN004” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“21 京城投 PPN005” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“21 京城投 PPN005” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 京城投 PPN001” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 京城投 PPN001” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 京城投 PPN002” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 京城投 PPN002” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 京城投 PPN003” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 京城投 PPN003” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 京城投 PPN004” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 京城投 PPN004” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 京城投 PPN005” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 京城投 PPN005” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 京城投 PPN006” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“22 京城投 PPN006” 票面利率调整或投资者回售相关条款。

**(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

□适用 √不适用

**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

□适用 √不适用

**(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响**

□适用 √不适用

**(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	520,717,464.01	-502,142,315.88	不适用	

流动比率	1.66	2.04	-18.39	
速动比率	0.36	0.42	-14.78	
资产负债率(%)	80.80	80.20	0.60	
EBITDA 全部债务比	0.01	不适用	不适用	
利息保障倍数	1.73	不适用	不适用	
现金利息保障倍数	15.69	3.41	360.24	
EBITDA 利息保障倍数	1.87	不适用	不适用	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	0.00	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

大华审字[2024]0011002544 号

#### 北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

##### 一、审计意见

我们审计了北京城建投资发展股份有限公司(以下简称城建发展)财务报表,包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023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2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

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

##### 三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### 1. 收入确认

##### 2. 存货跌价准备计提

##### (一)收入确认事项

##### 1. 事项描述

城建发展收入确认政策及账面金额信息请参阅财务报表附注五(三十四)及附注七、注释61。城建发展2023年度营业收入20,363,033,190.89元,主要来源于房屋开发、土地开发等,由于收入对财务报表整体的重要性,因此我们将收入确认认定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们针对收入确认实施的重要审计程序包括:

(1)了解、测试和评价城建发展收入确认相关内部控制的设计和执行的有效性。

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

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

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

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

(6)评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作,我们认为收入的确认符合城建发展的会计政策。

##### (二)存货跌价准备计提事项

##### 1. 事项描述

城建发展存货跌价准备计提政策及账面金额信息请参阅财务报表附注五（十六）及附注七、注释 10 所述，城建发展本年计提存货跌价准备 959,169,623.52 元，存货跌价准备期末余额 2,001,284,987.21 元。由于存货跌价对城建发展资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货跌价准备的估计认定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们针对存货跌价准备计提所实施的主要审计程序包括：

- （1）了解、测试和评价城建发展存货跌价确认的相关内部控制的设计和执行的有效性。
- （2）对主要存货项目进行实地观察，询问管理层项目开发进度，检查并复核存货项目实际发生的开发成本和预计总成本。
- （3）复核存货项目预计售价，并与已签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格比较分析结果，以确认管理层制定的预计售价的合理性。
- （4）评估管理层对存货跌价准备的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为存货跌价准备的确认符合城建发展的会计政策。

## 四、其他信息

城建发展管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

城建发展管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督城建发展的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 马宁  
(项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师： 赵玮

二〇二四年四月十一日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七.1	13,688,812,926.13	13,928,499,811.97
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七.2	2,412,977,000.00	2,509,044,000.00
衍生金融资产			
应收票据	七.4	12,639,968.12	41,046,484.55
应收账款	七.5	172,976,329.99	165,956,957.77
应收款项融资			
预付款项	七.8	1,114,037,249.12	967,101,672.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七.9	7,674,445,435.50	4,108,346,360.72
其中：应收利息		114,889,190.12	108,219,510.30
应收股利		93,499,658.43	93,499,658.43
买入返售金融资产			
存货	七.10	91,219,755,342.79	95,838,116,936.65
合同资产	七.6	131,776,979.86	110,889,000.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七.13	3,743,022,474.47	3,395,480,529.17
流动资产合计		120,170,443,705.98	121,064,481,753.45

<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七. 17	2,693,648,154.73	2,480,641,257.31
其他权益工具投资	七. 18	750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产	七. 19	1,538,206,068.00	1,563,305,340.00
投资性房地产	七. 20	9,953,699,577.15	9,989,224,554.34
固定资产	七. 21	548,554,108.87	611,851,558.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七. 25	121,577,877.05	92,800,954.83
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 28	129,444,103.23	151,714,782.99
递延所得税资产	七. 29	3,274,210,370.13	2,811,162,829.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,260,090,259.16	17,701,451,278.22
资产总计		138,430,533,965.14	138,765,933,031.67
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 35	247,785,969.66	216,246,924.27
应付账款	七. 36	12,524,204,311.78	11,907,027,084.49
预收款项	七. 37	46,410,081.26	36,048,321.05
合同负债	七. 38	36,317,370,652.80	27,218,076,496.63
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七. 39	47,134,172.35	29,802,066.74
应交税费	七. 40	723,138,854.18	506,976,472.74
其他应付款	七. 41	10,546,723,914.34	11,329,557,575.81
其中：应付利息			
应付股利		41,670,452.04	41,670,452.04
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七. 43	8,688,028,662.05	5,987,583,473.48
其他流动负债	七. 44	3,038,552,509.78	2,166,366,501.84
流动负债合计		72,179,349,128.20	59,397,684,917.05
<b>非流动负债：</b>			

保险合同准备金			
长期借款	七.45	16,271,164,815.26	28,310,001,272.44
应付债券	七.46	12,640,555,917.58	10,636,729,577.79
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七.47	97,924,379.87	87,642,404.19
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七.50	1,691,705.79	11,720,000.00
递延收益	七.51	94,059,383.25	95,680,000.00
递延所得税负债	七.29	1,797,591,365.90	1,777,470,312.11
其他非流动负债	七.52	8,770,000,000.00	10,970,000,000.00
非流动负债合计		39,672,987,567.65	51,889,243,566.53
负债合计		111,852,336,695.85	111,286,928,483.58
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七.53	2,256,537,600.00	2,256,537,600.00
其他权益工具	七.54	3,300,000,000.00	3,983,894,339.63
其中：优先股			
永续债		3,300,000,000.00	3,983,894,339.63
资本公积	七.55	3,239,480,497.92	3,312,420,133.97
减：库存股	七.56	1,002,034,242.97	1,002,034,242.97
其他综合收益	七.57	1,168,227,729.15	1,144,672,944.04
专项储备			
盈余公积	七.59	1,685,196,031.14	1,685,196,031.14
一般风险准备			
未分配利润	七.60	12,954,614,718.59	12,838,583,723.29
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,602,022,333.83	24,219,270,529.10
少数股东权益		2,976,174,935.46	3,259,734,018.99
所有者权益（或股东权益）合计		26,578,197,269.29	27,479,004,548.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		138,430,533,965.14	138,765,933,031.67

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

**母公司资产负债表**

2023 年 12 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,389,828,372.39	4,469,769,993.54
交易性金融资产		2,412,977,000.00	2,509,044,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九.1	37,263,012.02	1,825,853.06

应收款项融资			
预付款项		1,098,202.20	1,065,735.00
其他应收款	十九.2	39,081,203,897.34	37,555,286,440.91
其中：应收利息		64,891,806.41	108,219,510.30
应收股利		580,007,610.92	231,211,327.15
存货		860,585,234.47	1,183,176,403.93
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	585,793,199.42
流动资产合计		44,353,603,980.37	46,305,961,625.86
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九.3	7,749,935,721.79	6,889,831,253.04
其他权益工具投资		750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产		1,538,206,068.00	1,563,305,340.00
投资性房地产		557,171,368.43	578,955,863.23
固定资产		1,233,824.90	1,174,758.80
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		24,638,251.47	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		210,814,391.02	187,708,218.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,082,749,625.61	9,221,725,433.48
资产总计		54,436,353,605.98	55,527,687,059.34
<b>流动负债：</b>			
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		1,952,656,013.67	1,976,071,865.14
预收款项		19,155,658.39	714,402.54
合同负债		2,769,246.97	532,429,565.25
应付职工薪酬		2,450,920.80	3,137,514.86
应交税费		118,206,991.92	51,687,730.67
其他应付款		6,799,171,976.48	6,734,664,822.05
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,616,229,604.91	2,075,559,054.19
其他流动负债		131,962.34	26,614,978.25



流动负债合计		12,510,772,375.48	11,400,879,932.95
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			2,509,600,000.00
应付债券		12,640,555,917.58	10,238,734,308.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		17,276,124.78	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		707,267,458.20	730,570,769.02
其他非流动负债		7,000,000,000.00	9,200,000,000.00
非流动负债合计		20,365,099,500.56	22,678,905,077.60
负债合计		32,875,871,876.04	34,079,785,010.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,256,537,600.00	2,256,537,600.00
其他权益工具		3,300,000,000.00	3,983,894,339.63
其中：优先股			
永续债		3,300,000,000.00	3,983,894,339.63
资本公积		3,913,725,833.40	3,930,677,980.92
减：库存股		1,002,034,242.97	1,002,034,242.97
其他综合收益		54,849,632.28	58,232,425.01
专项储备			
盈余公积		1,643,536,648.67	1,643,536,648.67
未分配利润		11,393,866,258.56	10,577,057,297.53
所有者权益（或股东权益）合计		21,560,481,729.94	21,447,902,048.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计		54,436,353,605.98	55,527,687,059.34

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

## 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		20,363,033,190.89	24,561,879,581.13
其中：营业收入	七.61	20,363,033,190.89	24,561,879,581.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		19,165,908,931.87	23,373,416,366.72
其中：营业成本	七.61	16,210,967,237.02	21,188,667,742.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			

赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七. 62	1,305,118,615.47	523,702,369.94
销售费用	七. 63	758,842,682.12	679,324,226.19
管理费用	七. 64	532,700,815.22	509,894,099.63
研发费用	七. 65	22,896,315.00	38,594,352.57
财务费用	七. 66	335,383,267.04	433,233,575.42
其中：利息费用		774,055,820.05	609,692,639.20
利息收入		452,199,774.93	205,190,462.97
加：其他收益	七. 67	34,607,749.88	12,433,332.76
投资收益（损失以“-”号填列）	七. 68	486,710,659.53	-639,618,781.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		367,939,311.42	-827,284,525.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）	七. 70	-192,122,827.97	-741,883,519.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七. 71	-9,078,329.20	459,501.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七. 72	-959,437,911.55	-542,994,357.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七. 73	16,356,154.76	450,445.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		574,159,754.47	-722,690,165.24
加：营业外收入	七. 74	7,752,766.39	14,843,432.86
减：营业外支出	七. 75	14,214,132.45	32,682,150.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		567,698,388.41	-740,528,882.67
减：所得税费用	七. 76	476,651,041.31	143,498,007.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		91,047,347.10	-884,026,890.35
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		91,047,347.10	-884,026,890.35
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）		558,893,679.33	-926,179,072.98
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-467,846,332.23	42,152,182.63
六、其他综合收益的税后净额		23,554,785.11	-2,647,424.44
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		23,554,785.11	-2,647,424.44

1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,021,563.93	-6,161,455.13
(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		-4,021,563.93	-6,161,455.13
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		27,576,349.04	3,514,030.69
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		638,771.20	3,964,894.91
(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		26,937,577.84	-450,864.22
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		114,602,132.21	-886,674,314.79
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		582,448,464.44	-928,826,497.42
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-467,846,332.23	42,152,182.63
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1559	-0.5591
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1559	-0.5591

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

### 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十九.4	622,011,778.62	46,309,677.54
减：营业成本	十九.4	323,937,286.64	6,526,903.42
税金及附加		42,135,565.13	59,238,829.44
销售费用		2,546,360.64	10,969.00
管理费用		127,314,433.50	120,224,440.27
研发费用		4,414,572.00	6,963,645.26
财务费用		-269,267,711.15	-292,794,850.22
其中：利息费用		119,956,959.42	152,863,370.06
利息收入		392,810,545.73	463,864,671.30
加：其他收益		209,795.83	181,092.12
投资收益（损失以“-”号填列）	十九.5	1,046,407,131.82	53,024,822.96

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		374,716,634.87	-971,523,828.65
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）		-117,850,766.80	-753,952,655.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）		832,030.27	1,058,923.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-194,696.30	-62,003,079.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,320,334,766.68	-615,551,155.78
加：营业外收入		60,454.21	260.18
减：营业外支出		376,084.80	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,320,019,136.09	-615,550,895.60
减：所得税费用		60,347,491.03	-189,978,024.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,259,671,645.06	-425,572,870.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,259,671,645.06	-425,572,870.64
（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		-3,382,792.73	-2,196,560.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-4,021,563.93	-6,161,455.13
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		-4,021,563.93	-6,161,455.13
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		638,771.20	3,964,894.91
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		638,771.20	3,964,894.91
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		1,256,288,852.33	-427,769,430.86
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.4935	-0.3179
（二）稀释每股收益(元/股)		0.4935	-0.3179

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

## 合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,323,701,938.86	31,127,714,563.62
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		96,024,814.80	655,742,108.20
收到其他与经营活动有关的现金	七.78	6,882,061,581.83	8,363,552,344.16
经营活动现金流入小计		38,301,788,335.49	40,147,009,015.98
购买商品、接受劳务支付的现金		13,283,439,553.92	25,559,304,600.98
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		525,880,050.98	552,172,560.58
支付的各项税费		2,946,814,436.78	4,038,801,964.17
支付其他与经营活动有关的现金	七.78	8,429,832,971.21	1,659,718,067.73
经营活动现金流出小计		25,185,967,012.89	31,809,997,193.46
经营活动产生的现金流量净额		13,115,821,322.60	8,337,011,822.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		94,541,330.66	11,302,830.45
取得投资收益收到的现金		184,517,182.27	251,521,388.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		419,428.00	528,691.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,683,058.68	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		285,160,999.61	263,352,910.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		108,952,191.42	143,713,458.27
投资支付的现金		162,548,442.00	14,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		271,500,633.42	157,713,458.27
投资活动产生的现金流量净额		13,660,366.19	105,639,452.03

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			1,850,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,850,000,000.00
取得借款收到的现金		9,459,098,397.78	14,147,464,260.18
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,459,098,397.78	15,997,464,260.18
偿还债务支付的现金		19,056,571,796.50	20,834,256,581.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,667,575,397.66	3,362,772,153.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			157,939,553.47
支付其他与筹资活动有关的现金	七.78	1,105,549,868.52	420,503,236.96
筹资活动现金流出小计		22,829,697,062.68	24,617,531,972.38
筹资活动产生的现金流量净额		-13,370,598,664.90	-8,620,067,712.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-241,116,976.11	-177,416,437.65
加：期初现金及现金等价物余额		13,820,747,551.86	13,998,163,989.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		13,579,630,575.75	13,820,747,551.86

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

## 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		69,755,786.00	27,999,909.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,225,059,990.84	17,290,359,905.51
经营活动现金流入小计		8,294,815,776.84	17,318,359,814.55
购买商品、接受劳务支付的现金		12,369,203.72	35,951,928.00
支付给职工及为职工支付的现金		97,904,503.46	97,694,850.26
支付的各项税费		131,609,527.30	420,324,941.92
支付其他与经营活动有关的现金		8,482,424,208.08	15,248,070,893.28
经营活动现金流出小计		8,724,307,442.56	15,802,042,613.46
经营活动产生的现金流量净额		-429,491,665.72	1,516,317,201.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		95,030,532.70	4,677,330.45
取得投资收益收到的现金		258,447,860.42	395,462,222.34
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		353,478,393.12	400,139,552.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		781,685.86	
投资支付的现金		176,548,442.00	722,003,747.01
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		177,330,127.86	722,003,747.01
投资活动产生的现金流量净额		176,148,265.26	-321,864,194.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,500,000,000.00	9,075,559,054.19
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,500,000,000.00	9,075,559,054.19
偿还债务支付的现金		5,309,600,000.00	9,767,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,305,908,220.69	1,689,785,363.51
支付其他与筹资活动有关的现金		711,090,000.00	
筹资活动现金流出小计		7,326,598,220.69	11,457,635,363.51
筹资活动产生的现金流量净额		-2,826,598,220.69	-2,382,076,309.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-3,079,941,621.15	-1,187,623,302.45
加：期初现金及现金等价物余额		4,469,769,993.54	5,657,393,295.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,389,828,372.39	4,469,769,993.54

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

合并所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,312,420,133.97	1,002,034,242.97	1,144,672,944.04		1,685,196,031.14		12,838,583,723.29		24,219,270,529.10	3,259,734,018.99	27,479,004,548.09
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,312,420,133.97	1,002,034,242.97	1,144,672,944.04		1,685,196,031.14		12,838,583,723.29		24,219,270,529.10	3,259,734,018.99	27,479,004,548.09
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)			-683,894,339.63		-72,939,636.05		23,554,785.11				116,030,995.30		-617,248,195.27	-283,559,083.53	-900,807,278.80
(一)综合收益总额							23,554,785.11				558,893,679.33		582,448,464.44	-467,846,332.23	114,602,132.21
(二)所有者投入和减少资本			-683,894,339.63		-72,093,148.90								-756,833,975.68	184,287,248.70	-571,700,239.83
1.所有者投入的普通股														292,261,080	292,261,080
2.其他权益工具持有者投入资本			-683,894,339.63		-16,105,660.37								-700,000,000		-700,000,000
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-55,987,488.53								-56,833,975.68	-107,973,831.30	-163,961,319.83
(三)利润分配											-442,862,684.03		-442,862,684.03		-442,862,684.03
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-207,574,350.70		-207,574,350.70		-207,574,350.70
4.其他											-235,288,333.33		-235,288,333.33		-235,288,333.33
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.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					-846,487.15										-846,487.15
四、本期期末余额	2,256,537,600		3,300,000,000		3,239,480,497.92	1,002,034,242.97	1,168,227,729.15		1,685,196,031.14		12,954,614,718.59		23,602,022,333.83	2,976,174,935.46	26,578,197,269.29



2023 年年度报告

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,256,537,600	3,983,894,339.63			3,329,059,040.05	1,002,034,242.97	1,147,320,368.48		1,685,196,031.14		14,206,723,258.08		25,606,696,394.41	3,010,720,585.68	28,617,416,980.09
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,256,537,600	3,983,894,339.63			3,329,059,040.05	1,002,034,242.97	1,147,320,368.48		1,685,196,031.14		14,206,723,258.08		25,606,696,394.41	3,010,720,585.68	28,617,416,980.09
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					-16,638,906.08		-2,647,424.44				-1,368,139,534.79		-1,387,425,865.31	249,013,433.31	-1,138,412,432
（一）综合收益总额							-2,647,424.44				-926,179,072.98		-928,826,497.42	42,152,182.63	-886,674,314.79
（二）所有者投入和减少资本					208,123.32								208,123.32	364,800,804.15	365,008,927.47
1. 所有者投入的普通股														365,008,927.47	365,008,927.47
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					208,123.32								208,123.32	-208,123.32	
（三）利润分配											-441,960,461.81		-441,960,461.81	-157,939,553.47	-599,900,015.28
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-207,574,350.70		-207,574,350.70	-157,939,553.47	-365,513,904.17
4. 其他											-234,386,111.11		-234,386,111.11		-234,386,111.11
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 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					-16,847,029.40								-16,847,029.40		-16,847,029.40
四、本期期末余额	2,256,537,600	3,983,894,339.63			3,312,420,133.97	1,002,034,242.97	1,144,672,944.04		1,685,196,031.14		12,838,583,723.29		24,219,270,529.10	3,259,734,018.99	27,479,004,548.09

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

母公司所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,930,677,980.92	1,002,034,242.97	58,232,425.01		1,643,536,648.67	10,577,057,297.53	21,447,902,048.79
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,930,677,980.92	1,002,034,242.97	58,232,425.01		1,643,536,648.67	10,577,057,297.53	21,447,902,048.79
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			-683,894,339.63		-16,952,147.52		-3,382,792.73			816,808,961.03	112,579,681.15
(一) 综合收益总额							-3,382,792.73			1,259,671,645.06	1,256,288,852.33
(二) 所有者投入和减少资本			-683,894,339.63		-16,105,660.37						-700,000,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-683,894,339.63		-16,105,660.37						-700,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-442,862,684.03	-442,862,684.03
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-207,574,350.70	-207,574,350.70
3. 其他										-235,288,333.33	-235,288,333.33
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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					-846,487.15						-846,487.15
四、本期期末余额	2,256,537,600		3,300,000,000		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

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,947,525,010.32	1,002,034,242.97	60,428,985.23		1,643,536,648.67	11,444,590,629.98	22,334,478,970.86
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,947,525,010.32	1,002,034,242.97	60,428,985.23		1,643,536,648.67	11,444,590,629.98	22,334,478,970.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-16,847,029.40		-2,196,560.22			-867,533,332.45	-886,576,922.07
（一）综合收益总额							-2,196,560.22			-425,572,870.64	-427,769,430.86
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-441,960,461.81	-441,960,461.81
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-207,574,350.70	-207,574,350.70
3. 其他										-234,386,111.11	-234,386,111.11
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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					-16,847,029.40						-16,847,029.40
四、本期期末余额	2,256,537,600		3,983,894,339.63		3,930,677,980.92	1,002,034,242.97	58,232,425.01		1,643,536,648.67	10,577,057,297.53	21,447,902,048.79

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖红卫

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### (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156,704万股，注册资本为156,704万元。

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。

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) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 50 户，详见附注八、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，减少 2 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注九、合并范围的变更。

### (4) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 11 日批准报出。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

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。

### 2. 持续经营

√适用 不适用

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。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

具体会计政策和会计估计内容如下：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 不适用

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

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	年末少数股东权益金额绝对值 $\geq$ 人民币 100 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 万元

#### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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

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

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

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

(3) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

#### (4) 为合并发生的相关费用

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

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

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

### (2) 合并范围

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

### (3) 合并程序

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

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

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

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

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

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

#### 1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

#### 2) 处置子公司或业务

##### A. 一般处理方法



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

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

#### B. 分步处置子公司

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

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

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

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

#### 3) 购买子公司少数股权

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

#### 4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用  不适用

### (1) 合营安排的分类

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

## (2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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

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

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

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

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

1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

A. 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。

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

2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

资产列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

### 3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

### 4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

### 5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

A. 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B. 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。

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

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

A. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B. 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实

质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

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

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

A. 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

#### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

#### (6) 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司在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。

#### 4) 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：

- A. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- B. 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；
- C. 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；
- D. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- E. 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。

#### 5) 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：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 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；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 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；
- F. 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。

#### 6) 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：



A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 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。

#### 7) 减记金融资产

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

#### (7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

## 12. 应收票据

适用  不适用

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.(6)金融工具减值。

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用  不适用

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

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

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。

**13. 应收账款**

适用 不适用

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.(6)金融工具减值。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

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

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

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。

**14. 应收款项融资**

适用 不适用

**15. 其他应收款**

适用 不适用

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.(6)金融工具减值。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

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

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用 √不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

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。

**16. 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

**(1) 存货类别**

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

**(2) 存货发出计价方法**

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

**(3) 存货的盘存制度**

存货盘存制度为永续盘存制。

**(4) 低值易耗品的摊销方法**

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

**(5) 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。

**(6) 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。

#### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

#### 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

#### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

### 17. 合同资产

适用 不适用

#### 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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。

#### 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.(6)金融工具减值、附注 13。

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

**18. 持有待售的非流动资产或处置组**

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

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

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

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

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

**终止经营的认定标准和列报方法**

□适用 √不适用

**19. 长期股权投资**

√适用 □不适用

**(1) 初始投资成本的确定**

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注 6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

**2) 其他方式取得的长期股权投资**

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## (2) 后续计量及损益确认

### 1) 成本法

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

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

### 2) 权益法

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

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

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

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

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

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

## (3) 长期股权投资核算方法的转换

### 公允价值计量转权益法核算

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

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

#### 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

#### 权益法核算转公允价值计量

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

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

#### 成本法转权益法

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

#### 成本法转公允价值计量

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

#### （4）长期股权投资的处置

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

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

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具

确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

#### (5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资



产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

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

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

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

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;

该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

固定资产的后续支出

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

### 固定资产的减值

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 27 长期资产减值。

### 固定资产处置

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

## (2). 折旧方法

适用  不适用

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	25-40	5	2.38-3.80
运输设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19
其他	年限平均法	5-10	5	9.50-19

## 22. 在建工程

适用  不适用

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 27 长期资产减值。

## 23. 借款费用

适用  不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## 24. 生物资产

适用 不适用

## 25. 油气资产

适用 不适用

## 26. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

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。

### 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。

### 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 27 长期资产减值。

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用  不适用

### 1、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。

### 2、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。

## 27. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

## 28. 长期待摊费用

√适用 □不适用

### 1、摊销方法

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

### 2、摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	
销售配套费	受益期	
旅游设施费	受益期	

类别	摊销年限	备注
租赁代理服务费	受益期	

## 29. 合同负债

√适用 □不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## 30. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 短期薪酬

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等;除了社会基本养老保险、失业保险之外,本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划(“年金计划”),员工可以自原参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### 31. 预计负债

√适用 □不适用

##### (1) 预计负债的确认标准

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

##### (2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

#### 32. 股份支付

√适用 □不适用

##### (1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

### （3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

### （4）会计处理方法

#### 1）权益结算和现金结算股份支付的会计处理

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

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

#### 2）股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

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

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

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

#### 3）股份支付取消的会计处理

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



### 33. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

(3) 会计处理方法

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

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

### 34. 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产开发业务
- (2) 土地一级开发业务

#### 1、收入确认的一般原则

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

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本公司履约

过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

## 2、收入确认的具体方法

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

对于土地开发项目，在土地开发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；土地开发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利润率确认代理收入。

## 3、特定交易的收入处理原则

### (1) 附有销售退回条款的合同

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

### (2) 附有质量保证条款的合同

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

### (3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

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

### (4) 售后回购

1)因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在

回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

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

(5) 向客户收取无需退回的初始费的合同

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

(6) 主要责任人和代理人

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用  不适用

### 35. 合同成本

适用  不适用

#### 1、合同履约成本

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

#### 2、合同取得成本

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

#### 3、合同成本摊销

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

#### 4、合同成本减值

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

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

### 36. 政府补助

适用  不适用

#### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

#### 2、政府补助的确认

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

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

#### 3、会计处理方法

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

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

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

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

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

#### 1、确认递延所得税资产的依据

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

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

#### 2、确认递延所得税负债的依据

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

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

### 38. 租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 1、租赁合同的分拆

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

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

## 2、租赁合同的合并

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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

## 3、本公司作为承租人的会计处理

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

### (1) 短期租赁和低价值资产租赁

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

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

### (2) 使用权资产

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）。

在租赁期开始后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。具体详见本附注 27 长期资产减值。

### (3) 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。

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

#### 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

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

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### (2) 对融资租赁的会计处理

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

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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

#### (3) 对经营租赁的会计处理

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

### 39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 1. 终止经营

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

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

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

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

## 2. 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。

## 40. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。		

### 其他说明

会计政策变更说明：

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。执行解释第 16 号相关内容对可比期间财务报表无重大影响。



## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 41. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
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%
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%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	35,981.15	70,385.88
银行存款	13,579,551,040.74	13,820,633,517.45
其他货币资金	109,225,904.24	107,795,908.64
存放财务公司存款		
合计	13,688,812,926.13	13,928,499,811.97
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	8,660,292.29	10,591,617.32
履约保证金	68,995,622.45	82,700,474.78
冻结存款	31,526,435.64	14,460,168.01
合计	109,182,350.38	107,752,260.11

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,412,977,000	2,509,044,000	/
其中：			
国信证券股份有限公司	2,412,977,000	2,509,044,000	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	2,412,977,000	2,509,044,000	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	12,639,968.12	41,046,484.55
合计	12,639,968.12	41,046,484.55

## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

## (4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	12,652,620.74	100	12,652.62	0.10	12,639,968.12	41,087,572.12	100	41,087.57	0.10	41,046,484.55
其中：										
商业承兑汇票组合一	12,652,620.74	100	12,652.62	0.10	12,639,968.12	41,087,572.12	100	41,087.57	0.10	41,046,484.55
合计	12,652,620.74	100	12,652.62	0.10	12,639,968.12	41,087,572.12	100	41,087.57	0.10	41,046,484.55

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：商业承兑汇票组合一

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额
----	------

	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑汇票组合一	12,652,620.74	12,652.62	0.10
合计	12,652,620.74	12,652.62	0.10

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计 12. 应收票据。

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
按组合计提坏账准备	41,087.57	-28,434.95				12,652.62
其中：商业承兑汇票组合一	41,087.57	-28,434.95				12,652.62
合计	41,087.57	-28,434.95				12,652.62

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	115,844,843.82	154,418,206.09
1 年以内小计	115,844,843.82	154,418,206.09
1 至 2 年	54,926,911.57	7,880,055.73
2 至 3 年	5,278,450.44	8,926,568.47
3 年以上		
3 至 4 年	8,911,319.47	3,065,113.94
4 至 5 年	3,048,518.94	2,011,144.33
5 年以上	17,644,823.66	15,865,961.78
合计	205,654,867.90	192,167,050.34

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	11,981,571.88	5.83	11,981,571.88	100			10,144,235.68	5.28	10,144,235.68	100
其中：										
按组合计提坏账准备	193,673,296.02	94.17	20,696,966.03	10.69	172,976,329.99	182,022,814.66	94.72	16,065,856.89	8.83	165,956,957.77
其中：										
组合 1	93,937,779.26	45.67	93,937.78	0.10	93,843,841.48	89,292,259.35	46.46	89,292.26	0.10	89,202,967.09
组合 2	99,735,516.76	48.50	20,603,028.25	20.66	79,132,488.51	92,730,555.31	48.26	15,976,564.63	17.23	76,753,990.68
合计	205,654,867.90	100	32,678,537.91	15.89	172,976,329.99	192,167,050.34	100	26,210,092.57	13.64	165,956,957.77

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100	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	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	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100	预计无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100	预计无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100	预计无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100	预计无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100	预计无法收回
合计	11,981,571.88	11,981,571.88	100	

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 1

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	40,623,096.67	40,623.10	0.10
1—2 年	53,298,219.59	53,298.22	0.10
2—3 年	2,950.00	2.95	0.10
3—4 年			
4—5 年	13,513.00	13.51	0.10
5 年以上			
合计	93,937,779.26	93,937.78	0.10

组合计提项目：组合 2

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	73,384,410.95	4,747,971.39	6.47
1—2 年	1,628,691.98	658,643.04	40.44
2—3 年	5,275,500.44	2,246,835.64	42.59
3—4 年	8,911,319.47	4,051,976.97	45.47

4-5 年	3,035,005.94	1,397,013.23	46.03
5 年以上	7,500,587.98	7,500,587.98	100
合计	99,735,516.76	20,603,028.25	20.66

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计 13。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
按单项计提坏账准备	10,144,235.68	1,837,336.20				11,981,571.88
按组合计提坏账准备	16,065,856.89	4,631,109.14				20,696,966.03
其中： 组合 1	89,292.26	4,645.52				93,937.78
组合 2	15,976,564.63	4,626,463.62				20,603,028.25
合计	26,210,092.57	6,468,445.34				32,678,537.91

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京市大兴区住房和城乡建设委员会		125,218,966.71	125,218,966.71	37.07	125,218.97
北京市顺义区财政局	42,374,820.98		42,374,820.98	12.54	42,374.82
北京双城通达房地产开发有限公司	15,717,939.70		15,717,939.70	4.65	15,717.94
北京城承物业管理有限责任公司	14,917,387.55		14,917,387.55	4.42	14,917.39
北京城建智控科技股份有限公司	8,859,638.42		8,859,638.42	2.62	8,859.64
合计	81,869,786.65	125,218,966.71	207,088,753.36	61.30	207,088.76

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、合同资产

## (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
大兴海子角棚改项目	125,218,966.71	125,218.97	125,093,747.74	111,000,000	111,000	110,889,000
密云大小王三村项目	3,057,681.75	3,057.68	3,054,624.07			
首钢东南区代建项目	3,879,619.43	251,011.38	3,628,608.05			
合计	132,156,267.89	379,288.03	131,776,979.86	111,000,000	111,000	110,889,000

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## (3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	132,156,267.89	100	379,288.03	0.29	131,776,979.86	111,000,000	100	111,000	0.10	110,889,000
其中：										
组合 1	128,276,648.46	97.06	128,276.65	0.10	128,148,371.81	111,000,000	100	111,000	0.10	110,889,000
组合 2	3,879,619.43	2.94	251,011.38	6.47	3,628,608.05					
合计	132,156,267.89	100	379,288.03	0.29	131,776,979.86	111,000,000	100	111,000	0.10	110,889,000

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合 1

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
大兴海子角棚改项目	125,218,966.71	125,218.97	0.1
密云大小王三村项目	3,057,681.75	3,057.68	0.1
合计	128,276,648.46	128,276.65	

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

组合计提项目：组合 2

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
首钢东南区代建项目	3,879,619.43	251,011.38	6.47

合计	3,879,619.43	251,011.38	
----	--------------	------------	--

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计 17。

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
大兴海子角棚改项目	14,218.97			按政策计提
密云大小王三村项目	3,057.68			按政策计提
首钢东南区代建项目	251,011.38			按政策计提
合计	268,288.03			/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 7、 应收款项融资

### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计 14。

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明：

适用 不适用

## 8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	176,672,876.23	15.86	236,229,527.17	24.43
1至2年	217,428,194.69	19.52	34,181,894.56	3.53
2至3年	25,393,573.71	2.28	5,076,930.11	0.53
3年以上	694,542,604.49	62.34	691,613,320.78	71.51
合计	1,114,037,249.12	100	967,101,672.62	100

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	572,457,213	1至2年、3年以上	购置的安置房未交付
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	261,517,410.74	1至2年、3年以上	未结算的拆迁补偿款
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360	3年以上	未最终结算
北京燕华投资有限责任公司	23,138,843.76	2至3年	未最终结算
合计	921,499,827.50	—	—

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项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	572,457,213	51.39
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	306,517,410.74	27.51
北京市东城区财政局	100,000,000	8.98
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360	5.78

北京燕华投资有限责任公司	23,138,843.76	2.08
合计	1,066,499,827.50	95.74

其他说明

适用 不适用

## 9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	114,889,190.12	108,219,510.30
应收股利	93,499,658.43	93,499,658.43
其他应收款	7,466,056,586.95	3,906,627,191.99
合计	7,674,445,435.50	4,108,346,360.72

其他说明：

适用 不适用

## 应收利息

### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
北京骏泰置业有限公司		3,120,809.12
北京城安辉泰置业有限公司	7,867,249	
北京新城金郡房地产开发有限公司	48,537,721.90	53,789,538.64
北京景晟乾通置业有限公司		34,192,443.47
北京双城通达房地产开发有限公司		12,375,270.23
成都红星美凯龙全球家居有限公司	8,486,835.51	4,741,448.84
北京越华房地产开发有限公司	19,674,136.40	
海南农垦城建投资开发有限公司	30,323,247.31	
合计	114,889,190.12	108,219,510.30

### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计. 11。

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 应收股利

### (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
合计	93,499,658.43	93,499,658.43

### (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
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	是
合计	93,499,658.43	/	/	/

### (3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	186,999,316.86	100.00	93,499,658.43	50.00	93,499,658.43	186,999,316.86	100.00	93,499,658.43	50.00	93,499,658.43
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	186,999,316.86	/	93,499,658.43	/	93,499,658.43	186,999,316.86	/	93,499,658.43	/	93,499,658.43

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	93,499,658.43	50.00	信用风险显著增加
合计	186,999,316.86	93,499,658.43	50.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2023年1月1日余额			93,499,658.43	93,499,658.43
2023年1月1日余额在本期				
--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				
2023年12月31日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见五、重要会计政策及会计估计. 11。

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
国奥公司	93,499,658.43					93,499,658.43
合计	93,499,658.43					93,499,658.43



其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	4,811,644,848.32	450,142,640.45
1 年以内小计	4,811,644,848.32	450,142,640.45
1 至 2 年	343,164,570.78	2,656,978,070.06
2 至 3 年	1,649,752,771.35	401,011,586.49
3 年以上		
3 至 4 年	297,048,806.66	140,999,194.89
4 至 5 年	123,198,035.70	16,162,219.51
5 年以上	284,955,595.75	282,403,211.17
合计	7,509,764,628.56	3,947,696,922.57

**(2). 按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

保证金	62,850,366.05	65,465,198.50
押金	21,273,417.91	16,817,006.92
备用金		5,269.82
往来款	7,243,573,363.79	3,665,312,269.98
代垫款	182,067,480.81	200,097,177.35
合计	7,509,764,628.56	3,947,696,922.57

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2023年1月1日余额	3,852,188.02	31,818,015.15	5,399,527.41	41,069,730.58
2023年1月1日余额在本期				
--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	3,560,280.59	-921,961.78		2,638,318.81
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动		-7.78		-7.78
2023年12月31日余额	7,412,468.61	30,896,045.59	5,399,527.41	43,708,041.61

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计.15。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	5,399,527.41					5,399,527.41
按组合计提坏账准备	35,670,203.17	2,638,318.81			-7.78	38,308,514.20
其中：组合 1	3,852,188.02	3,560,280.59				7,412,468.61
组合 2	31,818,015.15	-921,961.78			-7.78	30,896,045.59
合计	41,069,730.58	2,638,318.81			-7.78	43,708,041.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京越华房地产开发有限公司	3,437,064.761	45.77	往来借款	1年以内	3,437,064.76
海南农垦城建投资开发有限公司	962,373,091.50	12.81	往来借款	1年以内	962,373.09
北京景晟乾通置业有限公司	728,791,646.58	9.70	往来借款	2至3年	728,791.65
厦门益悦置业有限公司	566,791,730	7.55	往来借款	2年以内	566,791.73
北京双城通达房地产开发有限公司	540,827,977.84	7.20	往来借款	2至3年	540,827.98
合计	6,235,849,206.92	83.03	/	/	6,235,849.21

**(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 10、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	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	397,429.33		397,429.33	354,698.60		354,698.60
在产品						
库存商品	429,938.55		429,938.55	462,801.13		462,801.13
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	64,281,589,925.11	416,106,202.60	63,865,483,722.51	72,608,396,774.56	177,561,858.76	72,430,834,915.80
开发产品	28,938,623,037.01	1,585,178,784.61	27,353,444,252.40	24,412,309,133.09	1,005,844,611.97	23,406,464,521.12
合计	93,221,040,330	2,001,284,987.21	91,219,755,342.79	97,021,523,407.38	1,183,406,470.73	95,838,116,936.65

## 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	期初余额
动感花园	2006年	2024年	22	291,315,992.37	291,496,029.80
南苑项目	—	—	—	5,531,159.97	5,531,159.97
62号院项目	—	—	—	471,984	471,984
台湖项目	2016年	2025年	38	2,231,439,018.67	2,085,390,920.91
康庄棚改项目	2018年	2024年	56.20	4,119,566,354.18	3,440,527,297.75
樾府	2018年	暂未定	40	964,544,340.83	964,544,340.83
龙樾天元项目	2022年	2025年	49	3,440,405,889.56	2,908,705,299.60
通州邓家窑项目	2022年	2025年	24	1,903,375,072.00	1,669,000,000
怀柔新城 03 街区项目	2019年	2024年	57.51	282,149,076.72	1,247,598,501.84
怀柔新城棚改项目	2016年	2022年	41.60	71,785,497.71	48,135,931.74
青岛西郭庄项目	2020年	2024年	18.70	882,290,383.01	1,272,860,177.66
北七家项目	2014年	2024年	35.51	138,440,829.79	131,378,330.40
望京国誉府	2023年	2026年	44.35	3,609,963,513.65	
城茂未来项目	2019年	2024年	72	957,702,902.89	1,267,236,728.20
顺义北小营项目	2019年	2024年	82.93	1,546,335,105.65	3,938,577,763.39
珑玺家苑	2018年	2023年	6		627,609,790.30

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	期初余额
星尚广场（天津藕甸道南侧项目）	2021 年	暂未定	6.50	136,994,198.67	74,678,014.14
红塘湾项目	2014 年	2024 年	30.67	272,546,690.39	1,892,797,589.86
三亚海坡项目	2018 年	2023 年	10.50		243,138,687.09
马池口项目	2013 年	2026 年	61.21	2,220,692,693.02	2,144,116,750.01
大兴海子角棚改项目	2021 年	2025 年	112.11	9,093,717.62	8,758,811.96
望坛项目	2009 年	2024 年	411	21,029,385,095.18	27,620,835,877.42
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2024 年	13.02	134,003,794.67	127,417,314.40
龙樾生态城项目	2017 年	2024 年	65	1,699,618,495.43	2,214,414,585.63
密云走马庄项目	2015 年	2024 年	5	97,138,552.47	97,138,552.47
双胜街棚改项目	2019 年	2025 年	12.22	530,891,090.53	399,418,018.13
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239	1,337,949,012.86	1,098,751,406.49
平各庄 B 地块二级开发项目	2022 年	2025 年	37.28	2,194,160,312.59	1,718,310,175.66
东黄山国际小镇项目	2019 年	2027 年	52	2,511,768,599.21	1,643,749,939.88
重庆铜梁项目	2021 年	2024 年	24.90	440,367,421.73	1,118,365,436.01
成都国誉府项目	2021 年	2023 年	22.63		1,590,532,703.91
朝阳崔各庄棚改项目	2021 年	2024 年	55.59	4,631,887,748.73	4,879,083,979.12
密云大小王项目	2022 年	2026 年	26.72	1,604,138.84	1,572,076.54
国誉燕园项目	2022 年	2025 年	53.70	2,801,598,765.90	2,405,323,045.47
文源府项目	2022 年	2024 年	43.03	3,786,572,476.27	3,430,929,553.98
合计				64,281,589,925.11	72,608,396,774.56

## 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
世华水岸项目	2010 年	1,057,617.33			1,057,617.33
动感花园项目	2019 年	1,119,622,659	512,266.04	322,458,670.96	797,676,254.08
北苑家园项目	2010 年	42,007,682.77			42,007,682.77
筑华年项目	2012 年	24,221,644.49			24,221,644.49
世华龙樾项目	2014 年	1,010,126,548.57	41,717,801.54	554,512,024.20	497,332,325.91
顺悦居项目	2014 年	36,218,814.77			36,218,814.77
北京密码项目	2016 年	1,920,842,871.26	12,197,169.11	540,084.89	1,932,499,955.48
海梓府项目	2015 年	29,649,399.92	13,461,528.43	7,997,645.91	35,113,282.44
顺义平各庄项目	2017 年	253,190,729.85			253,190,729.85
青岛龙樾湾项目	2017 年	92,828,730.35	6,379,034.42	16,901,841.33	82,305,923.44
樾府项目	2019 年	1,133,102,061.06	-12,506,924.09	8,901,657.51	1,111,693,479.46
樾郡项目	2019 年	25,607,763.23		8,181,562.84	17,426,200.39
康庄棚改项目	2022 年		3,600	3,600	
怀柔新城府前龙樾项目	2022 年	2,213,965,520.79	1,027,137,103.91	1,184,598,164.11	2,056,504,460.59
青岛国誉府项目	2023 年		666,973,759.38	484,218,379.43	182,755,379.95
北七家项目	2022 年	198,818,049.02	-596,648.92	-3,918,114.76	202,139,514.86
世华泊郡项目	2014 年	36,984,079.94	1,096,907.47	27,513,538.10	10,567,449.31
管庄项目	2021 年	2,313,198,897.53	-13,663,791.43	51,589,159.57	2,247,945,946.53
南京浦口项目	2022 年	1,274,831,278.09	714,206.18	78,215,116.64	1,197,330,367.63

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
城茂未来项目	2021 年	365,985,534.63	513,580,181.21	695,679,376.50	183,886,339.34
顺义北小营项目	2022 年	209,656,083.43	2,714,489,355.40	2,162,659,335.89	761,486,102.94
龙樾湾（成都）项目	2014 年	311,659,058.04	6,259,717.31	18,234,378.52	299,684,396.83
龙樾熙城	2017 年	977,960,085.35	2,314,989.10	103,534,099.32	876,740,975.13
首城国际中心	2013 年		-134,895.83	-134,895.83	
平谷汇景湾	2014 年	417,443,465.82	884,312.98	55,784,609.30	362,543,169.50
朝阳东坝南区	2017 年	1,075,261,820.18	-2,132,037.58	499,050,090.76	574,079,691.84
南湖 1 号	2014 年	15,961,576.26	186,883	12,822,449.49	3,326,009.77
澜湖庭苑	2022 年	1,195,379,799.84	1,780,187.37	115,525,505.56	1,081,634,481.65
珑玺家苑	2023 年		686,605,116.86		686,605,116.86
平谷桃源香谷项目	2020 年	13,372,791.18		13,372,791.18	
红塘湾项目	2016 年	248,383,396.39	1,946,864,311.61	516,292,128.20	1,678,955,579.80
宽院国誉府项目	2020 年	75,836,756.90	-11,891,949.08	40,678,721.62	23,266,086.20
瀛海项目	2018 年	970,397,149.68		20,196,616.43	950,200,533.25
望坛项目	2023 年		8,910,186,513.17	5,871,161,416.79	3,039,025,096.38
徜徉集项目	2014 年	15,951,578.49		9,324,305.23	6,627,273.26
广悦居项目	2016 年	90,751,683.21	-10,000	15,659,564.58	75,082,118.63
重庆熙城项目	2012 年	336,941,886.97	478,560.58	376,813.99	337,043,633.56
龙樾湾(重庆)项目	2014 年	289,539,189.40	-6,097,686.61	5,886,766.87	277,554,735.92
龙樾生态城项目	2019 年	1,067,535,272.80	762,947,382.85	1,022,024,737.41	808,457,918.24
上河湾项目	2015 年	67,362,691.43		3,181,860.60	64,180,830.83
上悦居项目	2018 年	359,759,353.76	448,926.47	42,297,147.62	317,911,132.61
仁和镇平各庄项目	2018 年	3,120,379,317.76	-1,367,929.81	847,407,627.98	2,271,603,759.97
奥体文化园项目	2021 年	1,328,257,823.33	1,658,565.85		1,329,916,389.18
天成家园项目	2015 年	2,290,230.95		-1,539,499.75	3,829,730.70
花市枣苑项目	2006 年	967,440.75			967,440.75
重庆铜梁项目	2023 年		1,022,524,779.56		1,022,524,779.56
成都国誉府	2023 年		1,994,290,541.05	1,496,346,159.15	497,944,381.90
朝阳崔各庄棚改项目	2023 年		547,100,828.33		547,100,828.33
怀柔新城棚改项目	2019 年	129,000,798.57	-290,380.69	252,943.08	128,457,474.80
合计	—	24,412,309,133.09	20,834,102,285.14	16,307,788,381.22	28,938,623,037.01

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						

周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	177,561,858.76	239,401,426.34			857,082.50	416,106,202.60
开发产品	1,005,844,611.97	719,768,197.18	857,082.50	141,291,107.04		1,585,178,784.61
合计	1,183,406,470.73	959,169,623.52	857,082.50	141,291,107.04	857,082.50	2,001,284,987.21

## 开发成本存货跌价准备明细：

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	177,561,858.76	239,401,426.34				857,082.50	416,106,202.60
其中：南苑项目	5,531,159.97						5,531,159.97
62号院项目	471,984						471,984
龙樾湾（重庆）项目	17,529,966.69	62,618,472.25					80,148,438.94
龙樾生态城项目	124,420,059.08	7,271,072.36					131,691,131.44
樾府项目	2,019,264.61	152,554,683.65					154,573,948.26
府前龙樾项目	857,082.50					857,082.50	
动感花园项目	26,732,341.91	1,753,037.05					28,485,378.96
崔各庄项目		15,204,161.03					15,204,161.03

## 开发产品存货跌价准备明细：

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	1,005,844,611.97	719,768,197.18	857,082.50		141,291,107.04		1,585,178,784.61
其中：龙樾湾（重庆）项目	63,592,365.33	28,443,393.47			3,674,750.23		88,361,008.57
重庆熙城项目	82,242,960.24	23,277,834.24					105,520,794.48
龙樾生态城项目	6,336,940.77	20,116,277.60			10,848.12		26,442,370.25
龙樾湾（成都）项目	1,489,245.38	51,062,974.76			1,026,648.74		51,525,571.40
门头沟永定镇项目	15,147,964.82	1,219,397.04			1,732,105.46		14,635,256.40
樾郡项目	11,674,958.19	327,137.56			3,376,319.44		8,625,776.31
东坝项目	1,811,830.64	28,951,324.35					30,763,154.99
汇景湾项目	9,516,824.38				1,779,931.63		7,736,892.75
徜徉集项目	3,031,096.82				1,624,892.48		1,406,204.34
理工大学2号地项目	7,107,498.36				106,379.61		7,001,118.75
北京密码项目	171,041,181.14						171,041,181.14
樾府项目	104,832,134.82	37,706,259.64			563,351.91		141,975,042.55
管庄项目	107,742,636.84	40,982,403.06			6,400,191.83		142,324,848.07
成都熙城项目	78,839,858.12	7,277,400.90			2,769,175.56		83,348,083.46
南京浦口项目	75,659,678.61	78,249,944.88			6,987,164.03		146,922,459.46
澜湖庭苑项目	81,411,929.58	139,960,092.62			320,646.25		221,051,375.95
珑玺家苑项目		168,284,213.46					168,284,213.46
海梓府项目	2,375,207.90				936,738.77		1,438,469.13

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
世华龙樾项目	11,772,971.91	23,874,545.71			165,895.52		35,481,622.10
青岛龙樾湾项目		5,154,153.78					5,154,153.78
府前龙樾项目	2,905,711.40	-941,940.62	857,082.50		1,603,997.14		1,216,856.14
瀛海项目	8,194,933.18						8,194,933.18
城茂未来项目	8,178,749.05						8,178,749.05
动感花园项目	35,270,737.33	-1,558,340.76					33,712,396.57
仁和镇平各庄项目 (二级开发)	115,667,197.16				108,212,070.32		7,455,126.84
顺义北小营项目		34,508,761.48					34,508,761.48
重庆龙樾熙城项目		29,423,349.54					29,423,349.54
青岛国誉府项目		3,449,014.47					3,449,014.47

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

本期已将期初计提存货跌价准备的存货结转。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

### (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

适用 不适用

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
动感花园	190,254,010.49		36,611,453.44		153,642,557.05	
世华龙樾项目	278,099,327.90		132,158,374.19	20,562,502.43	125,378,451.28	
海梓府项目	1,460,620.89		393,988.70		1,066,632.19	
北京密码项目	115,721,704.22		52,636.32		115,669,067.90	
顺义平各庄项目	13,919,875.62				13,919,875.62	
青岛龙樾湾项目	4,949,034.64		577,839.17		4,371,195.47	
樾府项目	36,280,798.93		331,524.38		35,949,274.55	
康庄棚改项目	320,034,437.87	116,558,155.76			436,592,593.63	4.60
通州台湖项目	36,796,379	65,894,480.55			102,690,859.55	3.90
龙樾天元项目	75,294,236	104,430,624.01			179,724,860.01	3.87
通州邓家窑项目		62,555,702.66			62,555,702.66	3.97
怀柔新城府前龙樾	217,340,639.58	29,516,125.81	63,705,384.38		183,151,381.01	3.91
青岛西郭庄项目	109,588,548.74	38,611,072.77	37,622,617.31		110,577,004.20	4.41
北七家项目	13,503,031.57		9,014.21		13,494,017.36	
世华泊郡项目	506,335.33		365,827.60		140,507.73	
管庄项目	20,245,626.95		453,872.43		19,791,754.52	
南京浦口项目	194,014,280.97		11,901,240.25		182,113,040.72	
望京国誉府项目		54,587,897.22			54,587,897.22	3.42



存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
城茂未来项目	25,092,095.40		19,784,063.65		5,308,031.75	
顺义北小营项目	299,336,844.94	64,733,073.90	295,703,625.95		68,366,292.89	3.77
龙樾湾(成都)项目	8,016,956.77		67,355.56		7,949,601.21	
龙樾熙城	102,232,137.61		6,378,539.55		95,853,598.06	
平谷汇景湾	14,929,216.28		2,173,408.32		12,755,807.96	
朝阳东坝南区	28,224,751.39		11,368,454.40		16,856,296.99	
南湖 1 号	487,005.69		382,327.09		104,678.60	
珑玺家苑	27,558,658.33				27,558,658.33	
澜湖庭苑	28,669,041.72		2,466,792.81		26,202,248.91	
平谷桃源香谷项目	886,335.34		886,335.34			
红塘湾项目	58,614,576.15	25,743,598.60	20,155,790.78		64,202,383.97	3.66
海坡项目	12,861,532.91			12,861,532.91		
宽院国誉府	2,899,510.45		2,234,324.36		665,186.09	
马池口项目	799,698,165.72	25,262,325.86	189,996.75		824,770,494.83	4.75
瀛海项目	125,902,848.08		1,216,016.70		124,686,831.38	
望坛项目	3,416,031,991.23	606,076,097.62	794,664,060.96		3,227,444,027.89	4.41
徜徉集项目	364,024.59		237,967.02		126,057.57	
广悦居	8,753,161.68		6,333,371.60		2,419,790.08	
重庆熙城项目	794,585.26		15,978.70		778,606.56	
龙樾湾(重庆)项目	28,946,544.86	4,147,273.64	270,181.45		32,823,637.05	3.92
龙樾生态城项目	240,087,114.31	62,371,748.74	76,908,601.23		225,550,261.82	3.91
走马庄项目	5,802,386.48				5,802,386.48	
上河湾项目	469,331.74		23,887.96		445,443.78	
门头沟永定镇项目	43,516,769.52		5,193,962.49		38,322,807.03	
双胜街棚改项目	33,429,628.42	19,105,519.97			52,535,148.39	4.78
仁和镇平各庄项目 (二级开发)	37,937,760.41		10,323,647.67		27,614,112.74	
临河棚户区改造项目	166,628,990.70				166,628,990.70	
平各庄 B 地块二 级开发项目	36,762,061.11	57,640,110.72			94,402,171.83	3.51
奥体文化园项目	30,878,400.27				30,878,400.27	
东黄山国际小镇项目	194,773,678.92	101,027,514.89			295,801,193.81	4.35
天成家园	55,612.39		-37,382.80		92,995.19	
重庆铜梁项目	66,432,181.17	40,452,292.47			106,884,473.64	3.73
成都国誉府项目	34,361,394.30	16,799,494.19	38,386,783.38		12,774,105.11	5.71
朝阳崔各庄项目	162,500,109.86	66,204,742.26			228,704,852.12	4.56
怀柔新城棚改项目	12,173,240.19		252,943.09		11,920,297.10	
国誉燕园	42,459,349.03	70,593,777.69			113,053,126.72	3.38
文源府项目	153,333.34	34,152,459.23			34,305,792.57	2.67
合计	7,726,730,215.26	1,666,464,088.56	1,579,764,806.39	33,424,035.34	7,780,005,462.09	

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**一年内到期的债权投资**

□适用 √不适用

**一年内到期的其他债权投资**

□适用 √不适用

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	322,783,132.62	247,392,446.87
应收退货成本		
预缴税金	2,731,504,542.55	2,233,939,376.93
待抵扣进项税	688,734,799.30	914,148,705.37
合计	3,743,022,474.47	3,395,480,529.17

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

见五、重要会计政策及会计估计.11。

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**15、 其他债权投资**

**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

见五、重要会计政策及会计估计. 11。

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

### (3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计. 11。

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

### (1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市天银地热开发有限责任公司	31,994,773.06		-32,990,679.25	995,906.19							
北京科技园建设（集团）股份有限公司	856,913,062.79			-61,782,657.49		-846,487.15				794,283,918.15	
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,160,407,059.32			153,762,511.51	638,771.20		-54,000,000			1,260,808,342.03	
国奥投资发展有限公司	73,372,887.05			-31,476,039.27	-479,728.76					41,417,119.02	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	43,025,339.91		-32,000,000.00	1,123,019.99						12,148,359.90	
北京新城金郡房地产开发有限公司	27,846,485.21			-33,098,301.95					5,251,816.74		
北京双城置业开发有限公司	14,332,332.46			-3,692,900.77						10,639,431.69	
北京建远万誉房地产开发有限公司				286,240,086.94					-93,495,099.87	192,744,987.07	
北京碧桂园文化发展有限公司	9,003,418.62			-2,178,721.05						6,824,697.57	
北京城安辉泰置业有限公司				98,161,961.62					-29,305,713.79	68,856,247.83	
北京骏泰置业有限公司				797,343.91					-797,343.91		
北京京城佳业物业股份有限公司	252,162,686.86			38,021,015.64	-3,541,835.17		-10,677,551.11			275,964,316.22	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	11,583,212.03			-4,971,025.45						6,612,186.58	
北京双城通达房地产开发有限公司				-17,718,448.17					17,718,448.17		
北京矿融城置业有限公司				-37,489,550.84					37,489,550.84		
北京景晟乾通置业有限公司				-6,376,189.84					6,376,189.84		

北京城秀房地产开发有限公司				-11,045,432.81					11,045,432.81		
海南农垦城建投资开发有限公司		30,000,000		-1,333,266.74					-5,318,184.59	23,348,548.67	
小计	2,480,641,257.31	30,000,000	-64,990,679.25	367,939,311.42	-3,382,792.73	-846,487.15	-64,677,551.11		-51,034,903.76	2,693,648,154.73	
合计	2,480,641,257.31	30,000,000	-64,990,679.25	367,939,311.42	-3,382,792.73	-846,487.15	-64,677,551.11		-51,034,903.76	2,693,648,154.73	

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
北京城建中地投资有限公司	750,000						750,000				非交易性
北京首都国际投资管理有限责任公司									153,742,624.53		非交易性
合计	750,000						750,000		153,742,624.53		/

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计提减值损失，金额 153,742,624.53 元。

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
锦州银行股份有限公司	162,575,868	162,575,140
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	325,630,200	325,630,200
华能资本服务有限公司	1,050,000,000	1,050,000,000
中国信托保障基金		25,100,000
合计	1,538,206,068	1,563,305,340

其他说明：

适用 不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	9,989,224,554.34			9,989,224,554.34
二、本期变动				
加：外购	61,729,610.78			61,729,610.78
存货\固定资产 \在建工程转入	89,362,238.57			89,362,238.57
企业合并增加				
减：处置	123,154,151.23			123,154,151.23
其他转出	5,413,301.17			5,413,301.17
公允价值变动	-58,049,374.14			-58,049,374.14
三、期末余额	9,953,699,577.15			9,953,699,577.15

## 1. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南红塘湾 E01 商业	43,271,727.89	尚在办理中
城奥大厦	5,486,523,688.39	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	122,365,426.93	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	33,808,257.89	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	12,965,364.37	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	69,438,823.33	尚在办理中
合计	5,768,373,288.80	

## 2. 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
青岛龙樾湾商业	存货	17,470,844.27	租赁	董事会或经理办公会决议	-6,124,532.12	
文龙家园二里七号楼	存货	18,408,804.94	租赁	董事会或经理办公会决议		24,881,921.48
文龙家园四里二号楼	存货	56,313,562.98	租赁	董事会或经理办公会决议		13,125,260.35
合计	/	92,193,212.19	/	/	/	/

其他说明

□适用 √不适用

## (2). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	548,554,108.87	611,851,558.79
固定资产清理		
合计	548,554,108.87	611,851,558.79

其他说明：

□适用 √不适用



## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	716,651,124.91		25,136,999.13	60,801,905.97	802,590,030.01
2.本期增加金额	5,644,862.82		383,556.99	3,546,665.89	9,575,085.70
(1) 购置			383,556.99	3,546,665.89	3,930,222.88
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 投资性房地产转入	5,413,301.17				5,413,301.17
(5) 其他增加	231,561.65				231,561.65
3.本期减少金额	46,929,727.28		2,789,539.21	14,037,255.61	63,756,522.10
(1) 处置或报废	46,929,727.28		2,789,539.21	14,020,845.36	63,740,111.85
(2) 处置子公司				16,410.25	16,410.25
(3) 其他减少					
4.期末余额	675,366,260.45		22,731,016.91	50,311,316.25	748,408,593.61
二、累计折旧					
1.期初余额	120,242,887.74		20,111,288.85	50,384,294.63	190,738,471.22
2.本期增加金额	23,807,283.86		1,843,291.49	3,825,642.90	29,476,218.25
(1) 计提	23,807,283.86		1,843,291.49	3,825,642.90	29,476,218.25
3.本期减少金额	4,551,205.75		2,446,888.70	13,362,110.28	20,360,204.73
(1) 处置或报废	4,551,205.75		2,446,888.70	13,346,520.48	20,344,614.93
(2) 处置子公司				15,589.80	15,589.80
4.期末余额	139,498,965.85		19,507,691.64	40,847,827.25	199,854,484.74
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	535,867,294.60		3,223,325.27	9,463,489	548,554,108.87
2.期初账面价值	596,408,237.17		5,025,710.28	10,417,611.34	611,851,558.79

### (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	289,153,062.29	尚在办理中
成都熙城办公楼	20,425,448.20	尚在办理中
合计	309,578,510.49	

**(5). 固定资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**22、 在建工程****项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**在建工程****(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

□适用 √不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

## (4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

## (3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

## (1) 油气资产情况

适用 不适用

## (2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

## 25、使用权资产

## (1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	旅游设施	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	40,770,881.03	92,222,590.53	1,007,844.50	134,001,316.06

2.本期增加金额	59,360,673.50		4,093,923.28	63,454,596.78
租赁	59,360,673.50		4,093,923.28	63,454,596.78
3.本期减少金额	21,310,559.77			21,310,559.77
租赁到期	21,310,559.77			21,310,559.77
4.期末余额	78,820,994.76	92,222,590.53	5,101,767.78	176,145,353.07
二、累计折旧				
1.期初余额	20,839,196.84	20,109,203.27	251,961.12	41,200,361.23
2.本期增加金额	24,949,492.80	5,396,353.76	2,046,961.64	32,392,808.20
(1)计提	24,949,492.80	5,396,353.76	2,046,961.64	32,392,808.20
3.本期减少金额	19,025,693.41			19,025,693.41
(1)处置				
(2)租赁到期	19,025,693.41			19,025,693.41
4.期末余额	26,762,996.23	25,505,557.03	2,298,922.76	54,567,476.02
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	52,057,998.53	66,717,033.50	2,802,845.02	121,577,877.05
2.期初账面价值	19,931,684.19	72,113,387.26	755,883.38	92,800,954.83

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

## (3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**27、商誉****(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**28、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

旅游设施费	109,542,091.60	183,350.50	15,919,057.64		93,806,384.46
销售配套费	9,069,998.46		6,403,331.80		2,666,666.66
售楼处样板间装修	7,244,302.93	16,718,320.57	9,600,916.72		14,361,706.78
办公室装修费	9,122,552.45	4,647,329.32	6,599,039.10		7,170,842.67
租赁代理服务费用	16,735,837.55	2,497,336.97	7,794,671.86		11,438,502.66
合计	151,714,782.99	24,046,337.36	46,317,017.12		129,444,103.23

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,569,435,928.39	392,358,982.11	1,180,077,487.06	295,019,371.80
内部交易未实现利润	1,533,023,028.69	383,255,757.18	1,942,636,715.02	485,659,178.76
可抵扣亏损	2,093,706,257.99	523,426,564.51	1,778,507,409.65	444,626,852.42
预提土地增值税	2,640,865,574.88	660,216,393.73	2,137,957,894.28	534,489,473.57
预售房款	4,349,096,386.58	1,087,274,096.65	3,278,279,792.45	819,569,948.15
预提开发成本	574,202,953.48	143,550,738.37	571,438,504.32	142,859,626.08
投资性房地产公允价值变动	11,449,192.79	2,862,298.20	12,045,835.39	3,011,458.85
信用减值准备	156,417,300.61	39,104,325.17	151,857,517.32	37,964,379.35
预提费用	7,998,619.39	1,999,654.85	20,030,270.58	5,007,567.65
交易性金融资产公允价值变动	97,424,132	24,356,033	97,424,860	24,356,215
其他	63,222,105.44	15,805,526.36	74,395,033.27	18,598,758.33
合计	13,096,841,480.24	3,274,210,370.13	11,244,651,319.34	2,811,162,829.96

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				

其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融资产公允价值变动	2,359,633,557.14	589,908,389.29	2,455,700,557.14	613,925,139.29
投资性房地产公允价值变动	2,449,268,533.96	612,317,133.49	2,495,783,947.14	623,945,986.79
收购子公司公允价值	1,180,213,976.75	295,053,494.19	1,184,008,711.32	296,002,177.83
预缴土地增值税	217,102,742.47	54,275,685.62	201,437,323.50	50,359,330.88
合同取得成本	78,763,380.34	19,690,845.09	121,123,328.43	30,280,832.11
投资性房地产折旧差额	138,025,487.26	34,506,371.82	105,319,329.74	26,329,832.44
房地产成本结转调整	696,705,791.81	174,176,447.95	525,399,678.32	131,349,919.59
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	49,650,345.81	12,412,586.46	106,724.75	26,681.19
合计	7,190,365,463.50	1,797,591,365.90	7,109,881,248.30	1,777,470,312.11

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,350,556,695.07	305,197,030.48
可抵扣亏损	1,774,824,309.24	1,509,208,773.63
合计	3,125,381,004.31	1,814,405,804.11

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		101,834,630.86	
2024 年	332,473,394.68	335,129,308.58	
2025 年	439,866,045.81	472,923,578.79	

2026 年	241,237,216.67	316,743,647.92	
2027 年	293,372,427.63	282,577,607.48	
2028 年	467,875,224.45		
合计	1,774,824,309.24	1,509,208,773.63	/

其他说明：

适用 不适用

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

### 31、所有权或使用权受限资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	109,182,350.38	109,182,350.38	冻结	受限冻结	107,752,260.11	107,752,260.11	冻结	受限冻结
应收票据								
存货	23,726,112,272.65	23,690,386,655.03	抵押	借款抵押	36,259,815,650.81	36,258,958,568.31	抵押	借款抵押
固定资产								
无形资产								
投资性房地产					608,670,666.49	608,670,666.49	抵押	借款抵押
合计	23,835,294,623.03	23,799,569,005.41	/	/	36,976,238,577.41	36,975,381,494.91	/	/

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用



其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	247,785,969.66	216,246,924.27
银行承兑汇票		
合计	247,785,969.66	216,246,924.27

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。到期未付的原因是无

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	7,445,962,660.14	6,841,390,127.47
应付土地拆迁款	598,550,444.27	598,580,444.27
应付销售佣金	128,361,309.21	114,307,958.55
预提土地增值税	4,316,301,533.55	4,306,747,071.77
其他	35,028,364.61	46,001,482.43
合计	12,524,204,311.78	11,907,027,084.49

#### (2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	3,858,586,769.32	尚未进行土地增值税清算
北京城建亚泰建设集团有限公司	296,779,292.49	尚未结算
北京城建十六建筑工程有限责任公司	236,186,339.10	尚未结算
北京城建北方集团有限公司	194,020,827.37	尚未结算
北京城建二建设工程有限公司	185,884,663.08	尚未结算
合计	4,771,457,891.36	/

其他说明

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋租金	45,635,129.01	36,048,321.05
其他	774,952.25	
合计	46,410,081.26	36,048,321.05

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款及土地一级开发款	36,312,687,092.49	27,210,051,022.97
其他	4,683,560.31	8,025,473.66
合计	36,317,370,652.80	27,218,076,496.63

预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	100,000	100,000	已竣工	100
动感花园项目	2,639,246.97	513,930,422.39	已竣工	37.24
富海中心项目	30,000	18,399,142.86	已竣工	100
北苑家园项目	11,765,904.82	457,142.85	已竣工	100
筑华年项目	23,055,516.70	23,055,516.70	已竣工	100
世华龙樾项目	144,752,335.14	589,002,226.66	已竣工	79.79
海梓府项目	32,661,801.95	38,090,373.42	已竣工	98.93
北京密码项目	43,061,369.94	45,168,568.99	已竣工	49.32
青岛龙樾湾项目	4,085,000.36	1,426,248.44	已竣工	88.80
樾郡项目	8,909,488.11	13,306,204.62	已竣工	93.71
樾府项目	25,374,847.62	26,237,686.99	已竣工	72.73
怀柔新城府前龙樾	144,357,645.18	597,480,884.53	已竣工	51.08
青岛西郭庄项目	60,533,708.62	369,860,927.37	已竣工	37.03
北七家项目	9,686,863.67	8,769,432.48	已竣工	99.97
世华泊郡项目	60,000	60,000	已竣工	99.68
南京浦口项目	541,284.29	6,354,359.53	已竣工	64.68
管庄项目	44,332,846.79	62,756,477.05	已竣工	54.62
城茂未来项目	194,042,977.45	1,287,354,966.96	已竣工	71.03
顺义北小营项目	560,907,406.18	1,634,501,325.70	已竣工	50.38
龙樾湾（成都）项目	689,699.63	2,524,425.62	已竣工	80.25
成都熙城	215,584,848.02	255,595,410.43	已竣工	79.20
平谷项目	19,651,681.94	12,610,669.58	已竣工	94.63
东坝项目	146,327,407.60	190,800,760.94	已竣工	92.60
南湖 1 号	9,523.81	10,196,744.76	已竣工	99.80
澜湖庭院	38,511,244.02	104,911,088.94	已竣工	20.15
平谷桃源香谷项目		180,778.11	已竣工	100
红塘湾项目	117,329,391.70	296,390,515.99	已竣工	78.32
宽院国誉府	4,893,511.02	22,931,803.39	已竣工	99.55
瀛海项目	4,637,471.35	4,631,219.06	已竣工	66.26
望坛棚户区改造项目	19,686,736,000.95	13,677,793,395.02	已竣工	64.16
徜徉集项目		194,390,512.70	已竣工	99.60
广悦居	5,973,918.33	6,300,052.31	已竣工	96.84
重庆熙城项目	3,349,845	3,775,409.53	已竣工	75.19
龙樾湾（重庆）项目	7,988,248.20	13,046,629.79	已竣工	81.87
龙樾生态城项目	325,730,118.22	1,427,522,801.14	已竣工	76.06
上河湾项目	24,164,896.32	19,196,802.34	已竣工	96.40

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
门头沟永定镇项目	120,660,742.63	176,709,910.57	已竣工	91.76
仁和镇平各庄项目（二级开发）	128,341,504.02	411,444,408.32	已竣工	77.54
奥体文化园项目	735,795,608.11	735,795,608.11	已竣工	100
天成家园项目	481,464.30	544,955.14	已竣工	99.71
朝阳崔各庄棚改项目	2,050,329,419.79	1,004,108,396.01	2024 年	43.97
龙樾天元项目	2,411,462,535.49	435,943,881.76	2025 年	49.20
国誉燕园项目	1,749,503,998.15	305,230,093.51	2025 年	51.27
轻鹞别院	20,003,275.24		2025 年	7.87
文源府项目	4,072,483,732.56	458,701,689.12	2024 年	96.59
重庆铜梁项目	67,859,029.26	9,521,790.80	2024 年	7.31
成都国誉府项目	51,652,847.48	643,037,963.13	已竣工	71.66
马池口项目	1,549,901,399.31	1,549,901,399.31	2026 年	
双胜街棚改项目	50,719,642.94		2025 年	25.14
平各庄 B 地块二级开发项目	878,836,708.18		2025 年	36.77
国誉朝华项目	426,183,930.55		2024 年	16.15
怀柔新城 03 街区棚改项目	27,973,704.58		2024 年	
密云走马庄项目土地一级开发	58,021,500		2025 年	
合计	36,312,687,092.49	27,210,051,022.97		

## (2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市昌平区土地储备中心	1,549,901,399.31	尚未完成土地一级开发
北京城市副中心投资建设集团有限公司	735,795,608.11	尚未交付房屋
成都红星美凯龙全球家居有限公司	189,460,195.91	尚未交付房屋
合计	2,475,157,203.33	

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
房款及土地一级开发款	9,102,636,069.52	预售房产收款增加
合计	9,102,636,069.52	/

其他说明：

□适用 √不适用

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,699,186.66	477,325,457.31	459,901,540.53	46,123,103.44
二、离职后福利-设定提存计划	1,102,880.08	58,574,559.61	58,666,370.78	1,011,068.91
三、辞退福利		3,089,833.99	3,089,833.99	
四、一年内到期的其他福利				
合计	29,802,066.74	538,989,850.91	521,657,745.30	47,134,172.35

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,478,232.68	392,161,885.79	373,733,392.76	38,906,725.71
二、职工福利费		18,831,438.75	18,831,438.75	
三、社会保险费	573,993.79	25,546,702.47	25,511,110.48	609,585.78
其中：医疗保险费	228,282.04	24,733,225.89	24,624,263.01	337,244.92
工伤保险费	20,731.16	842,231.57	847,873.96	15,088.77
生育保险费	324,980.59	-28,754.99	38,973.51	257,252.09
四、住房公积金	40,955	31,585,546	31,593,330	33,171
五、工会经费和职工教育经费	7,606,005.19	9,191,084.30	10,223,468.54	6,573,620.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		8,800	8,800	
合计	28,699,186.66	477,325,457.31	459,901,540.53	46,123,103.44

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	301,635.94	41,616,226.34	41,751,623.96	166,238.32
2、失业保险费	587,101.78	1,350,704.57	1,358,373.05	579,433.30
3、企业年金缴费	214,142.36	15,607,628.70	15,556,373.77	265,397.29
合计	1,102,880.08	58,574,559.61	58,666,370.78	1,011,068.91

其他说明：

□适用 √不适用

**40、 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	227,248,548.88	229,346,069.11
企业所得税	253,160,870.37	155,088,501.67
个人所得税	1,522,889.46	4,323,443.08
城市维护建设税	5,672,420.52	3,991,939.73
房产税	1,788,290.29	1,578,160.25
土地使用税	3,047,352.12	2,852,238.42
土地增值税	223,247,705.30	102,336,281.74
教育费附加	2,622,336.38	2,002,056.34
地方教育费附加	1,705,338.50	1,291,675.60
印花税	1,346,591.16	1,855,800.04
其他	1,776,511.20	2,310,306.76
合计	723,138,854.18	506,976,472.74

**41、 其他应付款****(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	41,670,452.04	41,670,452.04
其他应付款	10,505,053,462.30	11,287,887,123.77
合计	10,546,723,914.34	11,329,557,575.81

其他说明：

□适用 √不适用

**(2). 应付利息**

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 应付股利**

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-个人	19,200	19,200
应付股利-北京怀胜城市建设开发有限公司	41,651,252.04	41,651,252.04
合计	41,670,452.04	41,670,452.04

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
尚未结算

**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	118,671,361.09	73,595,700.62
押金及保证金	261,251,651.82	200,312,733.61
代收款	125,512,786.44	136,384,307.06
往来款	8,187,666,835.15	8,438,430,011.83
预提费用	10,784,833.76	21,983,369.36
定金	1,746,282,011.65	2,381,083,446.41
其他	54,883,982.39	36,097,554.88
合计	10,505,053,462.30	11,287,887,123.77

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,298,494,268.17	往来借款未到期
招商局地产（北京）有限公司	1,192,564,410.04	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	578,905,844.44	往来借款未到期
北京城市开发集团有限责任公司	379,692,609.78	往来借款未到期
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	328,084,219.77	往来借款未到期
合计	3,777,741,352.20	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,604,067,384.56	3,862,704,326.10
其中：质押借款		
抵押借款	3,040,000,000	1,320,628,226.10
保证借款	1,564,067,384.56	2,542,076,100
1年内到期的应付债券	1,499,100,789.18	
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	56,832,284.07	31,245,989.27
一年内到期的其他非流动负债	2,200,000,000	1,800,000,000
未到期应付利息	328,028,204.24	293,633,158.11
合计	8,688,028,662.05	5,987,583,473.48

其他说明：

一年内到期的非流动负债说明：

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 700,000,000 元，借款期限 2021 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 12 日。截至报告期末，一年内到期的其他非流动负债余额 700,000,000 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,500,000,000 元，借款期限 2021 年 8 月 26 日至 2024 年 8 月 25 日。截至报告期末，一年内到期的其他非流动负债余额 1,500,000,000 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中期票据承销协议”，融资金额 1,100,000,000 元，借款期限 2021 年 4 月 26 日至 2024 年 4 月 25 日。截至报告期末，一年内到期的非流动负债余额 1,100,000,000 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 元，与各放款行签订了编号为“11239920210406001”的抵押合同，抵押物为“北京市东城区安乐林路 6 地块、13 地块部分土地使用权及在建工程”，借款期限 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 20 日，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 3,000,000,000 元。

本公司之子公司北京首城置业有限公司，与平安银行股份有限公司北京分行签订了编号为“平银京地固贷字 20210312 第 001 号”的贷款合同，借款金额为 400,000,000 元，借款期限为 2021 年 4 月 14 日至 2024 年 4 月 13 日，并签订了编号为“平银京地保字 20210312 第 001



号”的保证合同，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 199,900,000 元。

本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国建设银行股份有限公司青岛李沧支行（牵头行）、中国建设银行股份有限公司青岛李沧支行（贷款人）、中国农业银行股份有限公司青岛李沧支行（贷款人）签订编号为“2021 年-BJCJ 银团-001 号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款金额 400,000,000 元，借款期限自 2021 年 11 月 26 日至 2024 年 11 月 24 日。抵押物为土地使用权及在建工程（鲁（2020）青岛市城阳区不动产第 0029235 号、0029248 号、0029249 号）。该合同于本年签订编号为“2023 年-BJCJ 银团-保证 002 号”的《银团贷款保证合同》，约定抵押人和贷款人签署的 2021 年-BJCJ 抵押-001 号《抵押合同》失效，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 195,100,000 元。

本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国工商银行股份有限公司青岛李沧第二支行（牵头行）、中国银行股份有限公司青岛李沧支行（联合牵头行）签订编号为“0380300013-2023 年(李沧二银团)字 002 号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款金额 700,000,000 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 169,720,000 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司北京首都机场支行、广发银行股份有限公司北京万柳支行、北京农村商业银行股份有限公司顺义支行于 2023 年 3 月 30 日签署编号为“2023007RG001”固定资产银团贷款合同，共 22 亿，借款期限为：2023 年 4 月 7 日至 2028 年 4 月 6 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额 75,000,000 元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司与中国光大银行股份有限公司北京金融街支行签订“BJ 金融街 DBDK2020001”的固定资产暨项目融资借款合同，借款金额 3,000,000,000 元，借款期限 2020 年 3 月 7 日至 2025 年 3 月 26 日，签订“BJ 金融街 DBDY2020001”抵押合同，抵押物为“北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 R2 二类居住用地土地使用权及在建工程”。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额 40,000,000 元。

本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与中国建设银行股份有限公司延庆支行、中国工商银行股份有限公司北京分行、中国银行股份有限公司延庆支行、北京农商银行股份有限公司延庆支行、北京银行股份有限公司金运支行签订“建京延银团 2018 年字第 001 号”合同，借款金额 2,623,119,000 元，借款期限 2018 年 12 月 18 日至 2023 年 12 月 20 日，并签订了“建京延银团 2018 年字第 001 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保，该合同于本年签订编号“建京延银团 2018 年字第 001-1 号”、“建京延银团 2023 年字第 001 号”合同，合同约定原合同剩余款项展期至 2026 年 6 月 20 日，且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 36,105,380.10 元。

本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与中国建设银行股份有限公司延庆支行、中国工商银行股份有限公司北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 002 号”合同，借款金额 695,000,000 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 002 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 622,260,000 元。

本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与中国建设银行股份有限公司延庆支行、中国工商银行股份有限公司北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 003 号”合同，借款金额 267,500,000 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 003 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 237,477,690 元。

本公司之孙公司北京兆城房地产开发有限公司，与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行(牵头行)、中国银行股份有限公司北京金融中心支行、签订了编号为“建

京银团 110383620221218001 号”的银团贷款合同，借款金额 1,800,000,000 元，借款期限 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；并签订了编号“建京银团 110383620221218002 号”、“建京银团 110383620221218003 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司、建发房地产集团有限公司共同担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 19,999,111.12 元。

本公司之孙公司北京樾茂房地产开发有限公司，与北京农村商业银行股份有限公司城市副中心分行签订了编号为“2023 通州第 00243 号”的借款合同，借款金额 1,000,000,000 元。同时北京城建兴华地产有限公司与北京农村商业银行股份有限公司城市副中心分行签订编号为“2023 通州第 00243-保 01 号”的保证合同，该借款由北京城建兴华地产有限公司提供担保，借款期限为 2023 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 25 日，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 8,505,203.34 元。

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	3,038,552,509.78	2,166,366,501.84
合计	3,038,552,509.78	2,166,366,501.84

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	8,755,928,917.61	20,740,401,272.44
保证借款	7,515,235,897.65	5,060,000,000
信用借款		2,509,600,000
合计	16,271,164,815.26	28,310,001,272.44

长期借款分类的说明：

长期借款说明：

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

股份有限公司建国支行、中国银行股份有限公司北京崇文支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行等签订了编号为“11239920161223001”的银团贷款合同，借款金额 33,600,000,000 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 5,000,000,000 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ12”的《新华-城建基础设施债权投资计划（一期）投资合同》，借款额度 2,000,000,000 元，借款利率为 5.7%，借款期限自 2021 年 2 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，长期借款余额 1,000,000,000 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ13”的《新华-城建基础设施债权投资计划（二期）投资合同》，借款额度 2,000,000,000 元，借款利率为 5.5%，借款期限自 2021 年 11 月 19 日至 2026 年 11 月 18 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，长期借款余额 2,000,000,000 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司北京首都机场支行、广发银行股份有限公司北京万柳支行、北京农村商业银行股份有限公司顺义支行于 2023 年 3 月 30 日签署编号为“2023007RG001”固定资产银团贷款合同，共 2,200,000,000 元，借款利率为 2.7%，借款期限自 2023 年 4 月 7 日至 2028 年 4 月 6 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 1,521,000,000 元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司与中国光大银行股份有限公司北京金融街支行签订“BJ 金融街 DBDK2020001”的固定资产暨项目融资借款合同，借款金额 3,000,000,000 元，借款利率为 3.30%，借款期限自 2020 年 3 月 7 日至 2025 年 3 月 26 日，签订“BJ 金融街 DBDY2020001”抵押合同，抵押物为“北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 R2 二类居住用地土地使用权及在建工程”。截至报告期末，长期借款余额 1,360,000,000 元。

本公司之子公司北京城建兴胜置业有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行（牵头行）、北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行、北京银行股份有限公司金运支行、中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订了编号为“2020 东城银团 002 号”的银团贷款合同，借款金额 2,200,000,000 元，签订了编号为“2020 年东城（抵）字 0004 号”的抵押合同，抵押金额为 347,110 万元，抵押物为“不动产权证号为京（2019）怀不动产权第 0004152 号、京（2019）怀不动产权第 0004153 号、京（2019）怀不动产权第 0004154 号、京（2019）怀不动产权第 0004155 号、京（2020）怀不动产权第 0000440 号、京（2020）怀不动产权第 0000441 号地块”，首笔提款有效期至 2020 年 8 月 26 日，借款期限为首笔提款日起算 5 年，截至报告期末，长期借款余额为 1,112,928,917.61 元。

本公司之子公司北京城建兴荣房地产开发有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行签订“0020000077-2022 年（怀柔）字 00606 号”贷款合同，贷款金额 3,000,000,000 元，借款期限 2022 年 12 月 27 日至 2027 年 12 月 26 日，同时签订“0020000077-2022 年怀柔（抵）字 0079 号”抵押合同，抵押物为昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开

发项目 A-07 地块 R2 二类居住用地，产权证号为京(2022)昌不动产权第 0033993 号。截至报告期末，长期借款余额为 1,090,000,000 元。

本公司之子公司北京城建(青岛)投资发展有限公司，与中国工商银行股份有限公司青岛李沧第二支行(牵头行)、中国银行股份有限公司青岛李沧支行(联合牵头行)签订编号为“0380300013-2023 年(李沧二银团)字 002 号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款金额 700,000,000 元，借款期限自 2023 年 03 月 24 日至 2026 年 03 月 31 日。并签订编号为“0380300013-2023 年沧二银团(保)字 002 号保证合同”由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，长期借款余额为 490,280,000 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 元，借款期限 2023 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 19 日，同时签订“平银海分(抵)字 20231220 第 001 号”抵押合同，并由北京城建投资发展股份有限公司提供担保，抵押物为三亚红塘湾旅游度假区 C-05 地块项目 77,440.67 平方米住宅，产权证号为琼(2023)三亚市不动产权第 0021930-0021931 号、第 0021933-0021942 号、第 0021445-0021446 号、第 0021448-0021451 号、第 0021453-0021454 号。截至报告期末，长期借款余额为 193,000,000 元。

本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与中国建设银行股份有限公司延庆支行、中国工商银行股份有限公司北京分行、中国银行股份有限公司延庆支行、北京农商银行股份有限公司延庆支行、北京银行股份有限公司金运支行签订“建京延银团 2018 年字第 001 号”合同，借款金额 2,623,119,000 元，借款期限 2018 年 12 月 18 日至 2023 年 12 月 20 日，并签订了“建京延银团 2018 年字第 001 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保，该合同于本年签订编号“建京延银团 2018 年字第 001-1 号”、“建京延银团 2023 年字第 001 号”合同，合同约定原合同剩余款项展期至 2026 年 6 月 20 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，长期借款余额为 1,167,407,289.90 元。

本公司之孙公司北京樾茂房地产开发有限公司，与北京农村商业银行股份有限公司城市副中心分行签订了编号为“2023 通州第 00243 号”的借款合同，借款金额 1,000,000,000 元。同时北京城建兴华地产有限公司与北京农村商业银行股份有限公司城市副中心分行签订编号为“2023 通州第 00243-保 01 号”的保证合同，该借款由北京城建兴华地产有限公司提供担保，借款期限为 2023 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 25 日，截至报告期末，长期借款余额为 76,546,829.99 元。

本公司之孙公司北京兆城房地产开发有限公司，与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行(牵头行)、中国银行股份有限公司北京金融中心支行、签订了编号为“建京银团 110383620221218001 号”的银团贷款合同，借款金额 1,800,000,000 元，借款期限 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；并签订了编号“建京银团 110383620221218002 号”、“建京银团 110383620221218003 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司、建发房地产集团有限公司共同担保。截至报告期末，长期借款余额为 1,260,001,777.76 元。

其他说明：

适用 不适用

## 46、应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
优先股		
永续债		
可转换公司债券		
其他应付债券	14,139,656,706.76	10,636,729,577.79
减：一年内到期的应付债券	1,499,100,789.18	
合计	12,640,555,917.58	10,636,729,577.79

## (2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还或转入一年内到期的其他非流动负债	期末余额	是否违约
20 城建 01	100	3.50	2020 年 7 月 9 日	5 年	1,000,000,000	998,249,074.45			-1,750,925.55	-1,000,000,000		否
22 城建 01	100	3.25	2022 年 6 月 27 日	5 年	2,500,000,000	2,495,066,747.18			-1,031,871.83		2,496,098,619.01	否
22 城建 02	100	3.22	2022 年 7 月 14 日	5 年	2,300,000,000	2,295,418,486.95			-948,345.06		2,296,366,832.01	否
21 京城投 MTN001 (品种一)	100	3.74	2021 年 4 月 26 日	3 年	1,100,000,000	1,100,000,000				-1,100,000,000		否
21 京城投 MTN001 (品种二)	100	4	2021 年 4 月 26 日	5 年	500,000,000	500,000,000					500,000,000	否

21 京城投 MTN002	100	3.65	2021 年 8 月 13 日	5 年	1,120,000,000	1,120,000,000					1,120,000,000	否
21 京城投 MTN003	100	3.93	2021 年 11 月 17 日	5 年	1,000,000,000	1,000,000,000					1,000,000,000	否
21 京城投 MTN004	100	3.88	2021 年 11 月 23 日	5 年	730,000,000	730,000,000					730,000,000	否
21 城建 02	100	4.50	2021 年 8 月 16 日	3 年	400,000,000	397,995,269.21			-1,105,519.97	-399,100,789.18		否
23 京城 01	100	3.40	2023 年 6 月 26 日	5 年	1,000,000,000		1,000,000,000		1,909,533.44		998,090,466.56	否
23 京城 02	100	3.40	2023 年 7 月 25 日	5 年	1,500,000,000		1,500,000,000				1,500,000,000	否
23 京城 04	100	3.37	2023 年 12 月 20 日	5 年	2,000,000,000		2,000,000,000				2,000,000,000	否
合计	/	/	/	/	15,150,000,000	10,636,729,577.79	4,500,000,000		-2,927,128.97	-2,499,100,789.18	12,640,555,917.58	/

### (3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	62,649,042.36	35,791,268.05
1-2 年	19,470,148.04	13,961,424.92
2-3 年	18,567,544.39	7,996,419.20
3-4 年	11,573,613.81	8,713,984.80
4-5 年	7,180,031.25	11,573,613.81
5 年以上	71,680,237.84	78,860,269.09
未确认融资费用	-36,363,953.75	-38,008,586.41
一年内到期的租赁负债	-56,832,284.07	-31,245,989.27
合计	97,924,379.87	87,642,404.19

其他说明：

本期确认租赁负债利息费用 6,961,137.23 元。

**48、长期应付款**

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
违约金	11,720,000.00	1,691,705.79	延期办理房产证
合计	11,720,000.00	1,691,705.79	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

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 169.17 万元。

## 51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	95,680,000	14,339,389	15,960,005.75	94,059,383.25	详见下表
合计	95,680,000	14,339,389	15,960,005.75	94,059,383.25	/

其他说明：

√适用 □不适用

与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	加：其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
望坛 110 千伏输电工程	21,880,000			3,649,717.03			18,230,282.97	与收益相关
琉璃井地区道路项目	73,800,000			12,310,288.72			61,489,711.28	与收益相关
成都国誉府公租房建设补贴		13,339,389					13,339,389	与收益相关
马池口项目土地一级开发补贴		1,000,000					1,000,000	与收益相关
合计	95,680,000	14,339,389		15,960,005.75			94,059,383.25	

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和交通运输局补助 1,333.94 万元。

（4）本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司负责马池口土地一级开发项目，由北京市昌平区政府补助 100 万元。

## 52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期债权融资	8,770,000,000	10,970,000,000



合计	8,770,000,000	10,970,000,000
----	---------------	----------------

其他说明：

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 1,000,000,000 元，借款期限 2021 年 12 月 9 日至 2026 年 12 月 8 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,000,000,000 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,000,000,000 元，借款期限 2021 年 12 月 17 日至 2026 年 12 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,000,000,000 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,000,000,000 元，借款期限 2021 年 12 月 24 日至 2026 年 12 月 23 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,000,000,000 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 元，借款期限 2022 年 1 月 17 日至 2027 年 1 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000 元。

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

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 400,000,000 元，借款期限 2022 年 3 月 17 日至 2027 年 3 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 400,000,000 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 元，借款期限 2022 年 6 月 20 日至 2027 年 6 月 20 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000 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 元，借款期限 2022 年 7 月 27 日至 2027 年 7 月 27 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000 元。

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

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

本公司之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与华安财保资产管理有限责任公司签订“HAZQJH-2022-B001-TZ01 华安-城建股份黄山项目债权投资计划投资合同”，融资金额 1,350,000,000 元，借款期限 2022 年 8 月 10 日至 2027 年 8 月 9 日，并签订了“华安-城建股份黄山项目债权投资计划担保函”，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，其他非流动负债余额为 270,000,000 元。

## 53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,256,537,600						2,256,537,600

## 54、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

√适用 □不适用

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

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

## (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
18 京城投 MTN001/02 永续债		683,894,339.63				683,894,339.63		
新华-城建发展债权投资计划(一期)		1,800,000,000						1,800,000,000
新华-城建发展债权投资计划(二期)		1,500,000,000						1,500,000,000
合计		3,983,894,339.63				683,894,339.63		3,300,000,000

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

√适用 □不适用

2018年11月21日,本公司在银行间市场发行2018年度第二期长期限含权中期票据,

本次发行总额 15 亿元。于 2021 年 11 月 23 日偿还本金 8 亿元，于 2023 年 11 月 21 日偿还本金 7 亿元。

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。

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,189,822,507.27		72,093,148.90	3,117,729,358.37
其他资本公积	122,597,626.70		846,487.15	121,751,139.55
合计	3,312,420,133.97		72,939,636.05	3,239,480,497.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）本公司收购北京城建兴瑞置业开发有限公司股权，股权支付对价超过账面净资产部分冲减资本公积 55,987,488.53 元。

（2）本期赎回其他权益工具 18 京城投 MTN002B 永续债，相关费用冲减资本公积 16,105,660.37 元。

（3）本公司长期股权投资单位北京科技园建设（集团）股份有限公司其他权益变动，本公司按持股比例计算的享有的净资产冲减资本公积（其他资本公积）846,487.15 元。

## 56、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
维护公司价值	1,002,034,242.97			1,002,034,242.97
合计	1,002,034,242.97			1,002,034,242.97

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

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

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

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-122,137,656.18	-4,021,563.93				-4,021,563.93		-126,159,220.11
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	-6,830,687.78	-4,021,563.93				-4,021,563.93		-10,852,251.71
其他权益工具投资公允价值变动	-115,306,968.40							-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	1,266,810,600.22	36,555,541.66			8,979,192.62	27,576,349.04		1,294,386,949.26
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-759,682.98	638,771.20				638,771.20		-120,911.78
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	1,267,570,283.20	35,916,770.46			8,979,192.62	26,937,577.84		1,294,507,861.04
其他综合收益合计	1,144,672,944.04	32,533,977.73			8,979,192.62	23,554,785.11		1,168,227,729.15

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,685,196,031.14			1,685,196,031.14
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,685,196,031.14			1,685,196,031.14

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	12,838,583,723.29	14,206,723,258.08
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	12,838,583,723.29	14,206,723,258.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	558,893,679.33	-926,179,072.98
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	207,574,350.70	207,574,350.70
转作股本的普通股股利		
永续债利息	235,288,333.33	234,386,111.11
期末未分配利润	12,954,614,718.59	12,838,583,723.29

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09	24,162,538,680.68	21,126,138,097.18
其他业务	246,610,169.93	196,474,998.93	399,340,900.45	62,529,645.79
合计	20,363,033,190.89	16,210,967,237.02	24,561,879,581.13	21,188,667,742.97

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发(房屋销售)	19,347,364,793.69	15,854,000,532.59	19,347,364,793.69	15,854,000,532.59
房地产开发(土地一级开发)	139,387,663.23	85,831,245.22	139,387,663.23	85,831,245.22
租赁收入	562,304,317.02	60,288,819.53	562,304,317.02	60,288,819.53
物业管理	40,386,134.82	10,153,916.97	40,386,134.82	10,153,916.97
代建项目收入	26,980,112.20	4,217,723.78	26,980,112.20	4,217,723.78
按经营地区分类				
北京	15,488,195,811.17	12,273,846,556.31	15,488,195,811.17	12,273,846,556.31
重庆	1,303,920,980.46	1,024,602,719.91	1,303,920,980.46	1,024,602,719.91
成都	1,775,357,462.99	1,532,248,210.40	1,775,357,462.99	1,532,248,210.40
天津	102,350,039.04	124,326,631.75	102,350,039.04	124,326,631.75
青岛	590,000,866.24	489,515,621.94	590,000,866.24	489,515,621.94
海南	801,745,320.68	506,030,720.46	801,745,320.68	506,030,720.46
南京	54,852,540.38	63,921,777.32	54,852,540.38	63,921,777.32
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间分类				
按合同期限分类				

按销售渠道分类				
合计	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09

## 其他说明

√适用 □不适用

## 主营业务收入分项目情况：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
筑华年项目				2,253,877
顺悦居项目				81,333.65
北苑家园项目				-29,207
世华龙樾项目	601,139,217.69	479,623,760.75	271,577,523.24	118,201,878.68
海梓府项目	10,224,593.37	7,060,907.14	106,682,584.76	70,643,634.83
北京密码项目	1,299,940.95	540,084.89	4,410,899.77	2,908,942.43
青岛龙樾湾项目	655,238.08	4,437,940.89	5,314,455.28	1,756,506.86
樾府项目	10,886,477.97	7,978,120.79	50,759,582.59	44,066,006.57
樾郡项目	5,774,606.43	5,033,287.61	4,900,119.36	4,835,354.12
世华泊郡项目	39,186,859.04	24,255,609.45	115,336,727.94	79,702,077.35
北七家项目		-6,993,781.07	2,679,109.71	5,526,712.97
南京浦口项目	54,852,540.38	63,921,777.32	369,178,277.10	416,597,614.91
徜徉集项目	3,900,296.20	7,699,412.75		
理工大学 2 号地项目	25,251,851.44	15,553,184.97	25,105,557.16	18,041,433.55
首城国际中心项目		-134,895.83	8,731,047.62	3,618,182.19
汇景湾项目	87,087,650.58	54,004,677.67	304,026,003.96	179,093,559.72
东坝项目	578,627,409.70	499,050,090.76	629,662,670.56	561,143,602.93
南湖 1 号项目	18,006,739.99	12,822,449.49		
重庆熙城项目	425,177.49	376,813.99	3,668,171.74	2,386,119.83
龙樾湾（重庆）项目	6,583,722.95	2,212,016.63	20,502,333.49	17,006,906.94
龙樾生态城项目	1,294,813,800.15	1,022,013,889.29	1,494,388,856.08	1,124,025,688.94
龙樾湾（成都）项目	13,550,008.16	17,643,043.27	16,656,396.63	7,622,420.32
成都熙城项目	119,449,789.07	96,076,801.79	233,084,099.58	187,034,759.70
门头沟永定镇项目	73,703,445.88	51,120,424.89	318,602,566.98	174,389,744.32
上河湾项目	9,365,892.39	3,181,860.60	5,008,468.58	1,566,011.98
天成家园项目	-1,472,019.04	-1,513,493.16	9,816,980.24	-23,069,178.71
仁和镇平各庄项目	877,960,767.52	683,672,593.27	1,521,188,274.50	1,229,371,832.81
临河棚改项目			9,078,161,215.11	9,078,161,215.11
红塘湾项目	801,059,310.42	506,030,720.46	687,869,372.69	385,941,974.39
兴悦居项目	18,105,010.10	19,237,986.90	2,646,933.03	859,180.66
怀柔新城棚改项目	65,149,918.51	57,433,330.86	60,383,139.77	15,886,077.73
马池口项目		131,157.76		-212,447.42
宽院国誉府项目	46,975,859.97	38,808,411.93	337,853,698.13	308,328,696.77

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	511,291,175.42	322,458,670.95		5,724,293.10
管庄项目	54,930,633.99	45,188,967.74	248,537,193.90	247,295,750.86
平谷桃源香谷项目	8,101,595.41	4,762,808.57	13,060,067.87	9,137,028.14
未来科学城项目	1,202,757,926.98	695,679,376.50	1,265,675,886.09	842,824,525.96
顺义北小营项目	2,255,758,074.25	2,162,659,335.89	2,941,380,065.55	2,666,695,557.49
府前龙樾项目	1,318,332,512.84	1,182,994,166.97	1,904,289,513.60	1,701,449,957.18
澜湖庭苑项目	84,343,299.05	111,504,182.26	92,931,263.30	96,090,751.69
平各庄 B 地块一级开发项目			1,118,745,826.79	1,133,428,626.61
大兴海子角棚改项目	71,396,024.50	28,263,156.60	101,834,862.39	47,364,405.27
康庄棚改项目		3,600	337,672,432.28	287,301,223.52
望坛项目	7,023,043,498.37	5,824,565,232.71		
成都国誉府	1,625,184,157.15	1,418,407,820.91		
青岛国誉府	566,207,733.35	472,066,272.65		
密云大小王项目	2,841,720.22			
租赁收入	562,304,317.02	60,288,819.53	402,633,020.31	64,071,312.42
物业管理	40,386,134.82	10,153,916.97	36,341,769.58	5,188,679.16
代建项目收入	26,980,112.20	4,217,723.78	11,241,713.42	1,825,471.65
合计	20,116,423,020.96	16,014,492,238.09	24,162,538,680.68	21,126,138,097.18

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

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 45,224,221,754.21 元，其中：

17,658,627,309.77 元预计将于 2024 年度确认收入

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	16,548,366.60	182,514.55
城市维护建设税	53,547,454.64	61,945,972.33
教育费附加	24,405,082.06	21,975,929.74
地方教育费附加	16,262,323.77	14,667,004.10
资源税	69,476.30	737,633



房产税	90,977,501.18	76,298,927.34
土地使用税	19,338,818.32	18,528,115.32
车船使用税	64,641.36	62,894.96
印花税	21,861,712.08	21,160,755.36
土地增值税	1,046,630,993.37	292,489,984.52
环境保护税	15,363,180.19	15,518,979.20
其他	49,065.60	133,659.52
合计	1,305,118,615.47	523,702,369.94

### 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	177,898,183.99	122,990,592.57
销售服务费	300,243,701.99	318,053,515.40
样板间费用	78,292,842.05	67,835,009.30
职工薪酬	42,967,860.92	50,358,908.47
业务经费	96,395,959.95	73,712,270.71
展览费	16,127,709.61	18,514,432.21
折旧费	11,907,768.12	10,990,189.46
修理费	1,888,022.91	1,170,212.58
其他	33,120,632.58	15,699,095.49
合计	758,842,682.12	679,324,226.19

### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	330,225,883.92	338,501,408.03
办公费	49,728,094.87	55,034,820.17
差旅费	2,580,271.79	1,612,645.86
聘请中介机构费	27,324,779.76	29,040,290.97
业务招待费	1,492,013.47	1,149,596.17
折旧费	41,211,814.62	40,538,320.04
会议费	293,573.56	693,329.01
咨询费	1,476,698.73	500,000
修理费	339,735.10	506,943.93
诉讼费	1,940,340.65	329,216.75
房屋租金	1,335,852.53	2,369,583.94

其他	74,751,756.22	39,617,944.76
合计	532,700,815.22	509,894,099.63

**65、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
日常性研发经费支出	22,896,315.00	38,594,352.57
合计	22,896,315.00	38,594,352.57

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	774,055,820.05	609,692,639.20
减：利息收入	452,199,774.93	205,190,462.97
汇兑损益		
未确认融资费用	6,961,137.23	6,020,669.04
银行手续费	6,566,084.69	22,710,730.15
合计	335,383,267.04	433,233,575.42

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
税收补贴	5,030,000	1,817,000
进项加计抵减	419,727.97	188,441.46
公租房财政贴息	1,857,920	
稳岗补贴	745,248.08	1,343,774.04
个人所得税手续费返还	563,526.10	1,032,517.26
租金减免补助		
其他政府补贴	25,991,327.73	8,051,600
合计	34,607,749.88	12,433,332.76

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	367,939,311.42	-827,284,525.51

处置长期股权投资产生的投资收益	-1,068,283.05	4,305,830.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益	119,839,631.16	183,359,913.17
其中：国信证券股份有限公司	76,288,500.00	141,275,000
华能资本服务有限公司	42,408,155.23	41,870,138.13
中国信托保障基金	1,142,975.93	214,775.04
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	486,710,659.53	-639,618,781.89

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-96,066,272	-758,058,860
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-96,056,555.97	16,175,340.31
合计	-192,122,827.97	-741,883,519.69

#### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	28,434.95	-41,087.57
应收账款坏账损失	-6,468,445.34	-4,923,510.55
其他应收款坏账损失	-2,638,318.81	5,424,099.12
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		

合同资产减值损失		
合计	-9,078,329.20	459,501

## 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-268,288.03	-111,000
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-959,169,623.52	-542,883,357.29
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-959,437,911.55	-542,994,357.29

## 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	16,363,659.49	165,310.25
使用权资产处置利得或损失	-7,504.73	285,135.21
合计	16,356,154.76	450,445.46

## 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		373.56	
其中：固定资产处置利得		373.56	
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			

接受捐赠			
政府补助	1,000,000		1,000,000
违约赔偿收入	6,497,072.58	14,566,703.74	6,497,072.58
盘盈利得	35.21	1.55	35.21
其他	255,658.60	276,354.01	255,658.60
合计	7,752,766.39	14,843,432.86	7,752,766.39

其他说明：

√适用 □不适用

本公司政府补助详见附注十一、政府补助 3 计入当期损益的政府补助。

## 75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	694,871.05	298,162.82	694,871.05
其中：固定资产处置损失	694,871.05	298,162.82	694,871.05
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	272,000		272,000
赔偿金、违约金及罚款支出	13,092,050.47	32,374,630.02	13,092,050.47
其他	155,210.93	9,357.45	155,210.93
合计	14,214,132.45	32,682,150.29	14,214,132.45

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	928,556,720.31	671,874,449.93
递延所得税费用	-451,905,679.00	-528,376,442.25
合计	476,651,041.31	143,498,007.68

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	567,698,388.41

按法定/适用税率计算的所得税费用	141,924,597.10
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	12,402,648.97
非应税收入的影响	-120,631,371.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,577,555.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-55,293,630.28
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	494,671,240.88
所得税费用	476,651,041.31

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注 57

## 78、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
青岛市丽洲置业有限公司		192,000,000
天津北方裕茂企业管理有限公司		890,180,000
北京未来科学城置业有限公司	46,800,000	110,200,000
金茂投资管理（天津）有限公司	41,600,000	145,700,000
北京市顺义区住房和城乡建设委员会	6,000,000	
北京城安辉泰置业有限公司		259,267,311.46
北京建远万誉房地产开发有限公司	24,500,000	1,152,755,208.71
北京骏泰置业有限公司	11,760,000	
北京城市副中心投资建设集团有限公司		36,940,000
北京市延庆区康庄镇人民政府	590,000,000	420,000,000
成都交子现代都市工业发展有限公司		16,000,000
北京市朝阳区财政局		531,481,500
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2,657,229,059.13	3,700,000,000
北京矿融城置业有限公司	57,147,020.56	192,795,847.21
北京景晟乾通置业有限公司	348,691,750	296,679,947.23
北京双城通达房地产开发有限公司	588,000,000	10,000,000
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	24,610,000	
北京万科企业有限公司	21,400,000	

北京市密云区住房和城乡建设委员会	162,000,000	
北京市顺义区财政局	1,156,757,705.79	
厦门益悦置业有限公司	74,999,700	
收回投标保证金	20,095,000	
购房意向金	630,756,920.08	22,742,024.78
其他单位往来款	37,925,844.86	28,327,161.81
代收契税、公共维修基金等	14,412,578.50	5,610,080.66
利息收入	233,025,515.80	174,658,232.98
保证金押金	78,428,278.46	56,279,793.94
政府补助	12,944,703.85	10,745,853.85
受限资金解冻	27,697,990.39	79,137,774.27
其他	15,279,514.41	32,051,607.26
合计	6,882,061,581.83	8,363,552,344.16

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金	15,800,000	
金茂投资管理（天津）有限公司	13,965,999.97	
北京首都开发股份有限公司		132,300,000
北京怀胜城市建设开发有限公司	74,738,917.51	77,706,325.68
成都红星美凯龙全球家居有限公司		3,659,000
北京凯晨置业有限公司		68,600,000
北京新城金郡房地产开发有限公司		88,704,878.28
北京兆昌房地产开发有限公司		300,700,241.23
厦门益悦置业有限公司	1,406,336,468.15	32,666,242.83
成都交子现代都市工业发展有限公司	166,279,796.19	67,000,000
海南农垦城建投资开发有限公司	989,373,091.50	
北京市财政局	1,000,009,418.15	
北京越华房地产开发有限公司	3,452,711,510.94	
北京城安辉泰置业有限公司	37,500,000	
招商局地产（北京）有限公司	250,000,000	
其他单位往来款	77,511,701.88	74,738,509.11
代付契税、公共维修基金等	26,037,225.13	46,601,168.13
销售费用	672,596,375.29	521,317,959.92
管理费用	129,377,142.67	122,050,603.53
保证金押金	33,095,413.98	30,762,626.89
受限资金	39,478,626.39	36,365,033.59
其他	45,021,283.46	56,545,478.54

合计	8,429,832,971.21	1,659,718,067.73
----	------------------	------------------

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法单位分红款	64,677,551.11	68,161,475.08
交易性金融资产分红款	119,839,631.16	183,145,138.13
收回信托保障基金款	25,100,000.00	6,997,000.00
处置权益法单位	37,441,330.66	
权益法单位减资款	32,000,000.00	
合计	279,058,512.93	258,303,613.21

支付的重要投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、投资性房地产	108,952,191.42	143,713,458.27
权益法单位出资款	3,000,000.00	14,000,000.00
收购股权款	158,707,200.00	
合计	270,659,391.42	157,713,458.27

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还永续债	700,000,000	
回购股份		
北京明珠创业房地产开发有限公司	97,500,000	338,994,000



北京华直资本管理有限公司	104,363,060.55	53,770,000
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	25,636,939.45	3,083,277.77
北京城市副中心投资建设集团有限公司	88,000,000	
融资手续费	11,090,000	
租赁付款	24,340,680.72	24,655,959.19
支付清算款项	54,619,187.80	
合计	1,105,549,868.52	420,503,236.96

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	32,172,705,598.54	4,959,098,397.78		16,256,571,796.50		20,875,232,199.82
应付债券	10,636,729,577.79	4,500,000,000.00	2,927,128.97	1,000,000,000.00		14,139,656,706.76
其他非流动负债	12,770,000,000.00			1,800,000,000.00		10,970,000,000.00
合计	55,579,435,176.33	9,459,098,397.78	2,927,128.97	19,056,571,796.50		45,984,888,906.58

#### (4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

#### (5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

### 79、现金流量表补充资料

#### (1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	91,047,347.10	-884,026,890.35
加：资产减值准备	959,437,911.55	542,994,357.29
信用减值损失	9,078,329.20	-459,501
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,476,218.25	31,107,746.86
使用权资产摊销	32,392,808.20	32,141,671.41
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	46,317,017.12	35,732,046.86

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）	-16,356,154.76	-450,445.46
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	675,707.38	298,109.26
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	192,122,827.97	741,883,519.69
财务费用（收益以“－”号填列）	781,016,957.28	615,713,308.24
投资损失（收益以“－”号填列）	-486,710,659.53	639,618,781.89
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-463,047,540.17	-323,719,263.98
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	11,141,861.17	-204,657,178.27
存货的减少（增加以“－”号填列）	3,212,729,597.78	-4,059,556,393.45
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,887,088,801.97	4,056,346,349.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	12,603,587,896.03	7,114,045,603.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,115,821,322.60	8,337,011,822.52
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	63,454,596.78	17,702,671.80
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	13,579,630,575.75	13,820,747,551.86
减：现金的期初余额	13,820,747,551.86	13,998,163,989.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-241,116,976.11	-177,416,437.65

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,683,564.78
其中：三亚城圣文化投资管理有限公司	5,683,564.78
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	506.10
其中：三亚城圣文化投资管理有限公司	506.10
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	5,683,058.68

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	13,579,630,575.75	13,820,747,551.86
其中：库存现金	35,981.15	70,385.88
可随时用于支付的银行存款	13,579,551,040.74	13,820,633,517.45
可随时用于支付的其他货币资金	43,553.86	43,648.53
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	13,579,630,575.75	13,820,747,551.86
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		

**(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况**

□适用 √不适用

**(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**80. 所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**81. 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**82、租赁****(1) 作为承租人**

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 24,340,680.72(单位：元 币种：人民币)

**(2) 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
投资性房地产租赁收入	562,304,317.02	
合计	562,304,317.02	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

适用 不适用

**83、其他**

适用 不适用

## 八、研发支出

## 1、按费用性质列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
日常性研发经费支出	22,896,315.00	38,594,352.57
合计	22,896,315.00	38,594,352.57
其中：费用化研发支出	22,896,315.00	38,594,352.57
资本化研发支出		

## 2、符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

## 3、重要的外购在研项目

□适用 √不适用

## 九、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 3、反向购买

□适用 √不适用

## 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制	丧失控制权时点的	丧失控制	丧失控制权	丧失控制权时	处置价款与	丧失控制	丧失控制权之	丧失控制权之	按照公	丧失控制权	与原子公
	控制	权时点的	控制	控制	制权时	处置价款与	控制	控制权之	控制权之	允价值	之日合并财	司股权投

	权的时点	处置价款	权时点的处置比例(%)	权时点的处置方式	点的判断依据	应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	权之日剩余股权的比例(%)	日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	重新计量剩余股权产生的利得或损失	务报表层面公允价值确定方法及主要假设	资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
三亚城圣文 化投资管理 有限公司	2023 年 9 月	5,683,564.7 8	60	挂 牌 转 让	办 理 工 商 变 更 手 续	8,485,549.60						

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

2023 年 5 月，本公司注销北京城建兴怀房地产开发有限公司，不再将其纳入合并范围。

#### 5、其他

适用 不适用

### 十、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	北京市	65,000	北京市	房地产开发；销售商品房	100		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	北京市	50,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100		设立

北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发；销售商品房	100	设立
青岛双城房地产有限公司	青岛市	5,000	青岛市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50	非同一控制下企业合并
北京城建（青岛）投资发展有限公司	青岛市	5,000	青岛市	房地产开发；房地产销售	100	设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	12,000	重庆市	房地产开发；销售商品房	100	同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	3,000	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	北京市	1,000	北京市	房地产项目开发；销售商品房	80	非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	20,000	北京市	土地开发；房地产开发；物业管理；房地产经纪业务	100	设立
北京首城置业有限公司	北京市	10,000	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	设立
首城（天津）投资发展有限公司	天津市	20,000	天津市	房地产开发	100	设立
北京平筑房地产开发有限公司	北京市	20,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	40	非同一控制下企业合并
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	5,000	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	设立
南京世纪鸿城地产有限公司	南京市	5,000	南京市	房地产开发	100	设立
北京城志置业有限公司	北京市	90,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51	设立
北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	7,980	北京市	房地产开发；销售商品房	100	设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售商品房	100	设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	5,000	成都市	房地产开发；销售商品房	100	设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	10,000	成都市	房地产开发；销售商品房	100	设立
北京城建兴云房地产有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；销售商品房	100	设立
北京城建（海南）地产有限公司	三亚市	10,000	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	设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	30,000	北京市	房地产开发；物业管理；房屋拆迁	100	同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；销售商品房；房地产咨询（中介除外）	100	同一控制下企业合并

北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；物业管理；工程设计	70	同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；专业承包；物业管理；销售商品房	57	设立
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	30,000	北京市	房地产开发；销售商品房；物业管理；施工总承包	100	设立
北京城建兴胜房地产开发有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65	设立
北京城奥置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	83	设立
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100	设立
北京云蒙山投资发展有限公司	北京市	13,800	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	60	设立
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	北京市	1,000	北京市	旅游景区管理；旅游资源开发；旅游信息咨询	100	设立
北京城建保定房地产开发有限公司	保定市	5,000	保定市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65	设立
北京城建黄山投资发展有限公司	黄山市	10,000	黄山市	房地产开发，销售；投资及管理；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	设立
北京城建兴悦置地有限公司	北京市	5,000	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	设立
北京城建兴胜置业有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	90	设立
北京城茂未来房地产开发有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	48	设立
北京城茂房地产开发有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51	设立
黄山京顺投资发展有限公司	黄山市	5,000	黄山市	房地产开发；商品房销售	100	设立
北京顺城兴达创展科技有限公司	北京市	7,000	北京市	技术开发；技术咨询	100	设立
北京城建重庆置业有限公司	重庆市	5,000	重庆市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100	设立
成都锐革新业房地产开发有限公司	成都市	5,000	成都市	房地产开发；销售自行开发的商品房	80	设立
北京招城房地产开发有限公司	北京市	100,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50	设立



北京城建创达置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100		设立
北京顺城佳业置业有限公司	北京市	300	北京市	房地产开发经营	100		设立
北京城建兴荣房地产开发有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发经营	100		设立
黄山东门文旅运营有限公司	黄山市	3,000	黄山市	物业管理；租赁服务	100		设立
黄山首联投资发展有限公司	黄山市	60,000	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	北京市	94,000	北京市	房地产开发经营	52.63		设立
北京兆城房地产开发有限公司	北京市	94,000	北京市	房地产开发经营	95		设立
北京樾茂房地产开发有限公司	北京市	100,000	北京市	房地产开发经营	100		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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，据此判断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，据此判断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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50	-310,423,617.20		543,502,943.22
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60	291,789.95		26,511,219.80
北京大东房地产开发有限公司	20	-75,771.93		-27,177,887.20
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30	-1,349,756.18		-2,083,102.12
北京城建万科天运置业有限公司	43	-4,828,831.99		-1,096,102.54
北京城建兴怀房地产开发有限公司	8	-20,811.65		
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35	419,275.48		36,242,872.34
北京城奥置业有限公司	17	-16,998,455.84		-90,126,425.92
北京云蒙山投资发展有限公司	40.00	-17,376,853.32		-39,704,732.17
北京城建保定房地产开发有限公司	35	-3,737,920.95		7,498,506.48
青岛双城房地产有限公司	50	-71,272,647.89		484,771,112.44
三亚城圣文化投资管理有限公司	40	-184,136.06		
北京平筑房地产开发有限公司	60	1,824,354.78		131,789,319
北京城志置业有限公司	49	-14,268,946.33		436,955,320.16
北京城建兴胜置业有限公司	10	-2,784,093.18		6,006,321.59
北京城茂未来房地产开发有限公司	52	147,103,934.41		443,118,903.24
北京城茂房地产开发有限公司	49	-77,661,764.02		-52,027,022.54
成都锐革新业房地产开发有限公司	20	11,571,613.44		18,891,485.36
北京招城房地产开发有限公司	50	-59,310,446.71		411,970,887.17
黄山首联投资发展有限公司	33.33	-291,757.32		199,935,941.96
北京兆兴建城房地产开发有限公司	47.37	-43,624,361.71		399,302,818.59
北京兆城房地产开发有限公司	5	-4,847,128.01		41,892,556.60
合计		-467,846,332.23		2,976,174,935.46

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首城置业有限公司	273,358.70	19,236	292,594.70	170,146.31	568.87	170,715.18	397,991.26	27,358.39	425,349.65	212,847.73	28,720.11	241,567.84
北京城和房地产开发有限责任公司	10,951.09	23.46	10,974.55	618.61		618.61	10,866.80	40.03	10,906.83	666.19		666.19
北京大东房地产开发有限公司	117,530.16		117,530.16	131,119.10		131,119.10	117,568.05		117,568.05	131,119.10		131,119.10
北京城建嘉业房地产开发有限公司	250,766.37	1.56	250,767.93	251,362.30	100	251,462.30	289,666.67	28.37	289,695.04	289,939.49		289,939.49
北京城建万科天运置业有限公司	7,256.49	2,113.10	9,369.59	9,624.49		9,624.49	23,069.65	4,707.75	27,777.40	26,909.32		26,909.32
北京城建兴怀房地产开发有限公司							12,653.39		12,653.39	4,224.41		4,224.41
北京城建兴胜房地产开发有限公司	26,127.43	6.56	26,133.99	15,778.89		15,778.89	29,094.89	8.77	29,103.66	18,844.39		18,844.39
北京城奥置业有限公司	147,543.42	549,852.87	697,396.29	735,035.19	15,376.65	750,411.84	161,620.73	553,750.66	715,371.39	742,872.35	15,515.49	758,387.84
北京城建兴瑞置业开发有限公司							4,361,192.24	48,006.43	4,409,198.67	2,687,729.11	1,697,871	4,385,600.11
北京云蒙山投资发展有限公司	5,569.18	16,207.18	21,776.36	24,110	7,592.54	31,702.54	6,072.17	18,493.89	24,566.06	22,249.57	7,898.45	30,148.02
青岛双城房地产有限公司	183,428.10	12,844.01	196,272.11	69,812.54	29,505.35	99,317.89	206,402.12	7,840.25	214,242.37	73,433.40	29,600.22	103,033.62
北京城建保定房地产开发有限公司	58,000.38	171.78	58,172.16	55,910.22	119.51	56,029.73	52,285.54	224.98	52,510.52	9,331.31	39,968.81	49,300.12
三亚城圣文化投资管理有限公司							29,318.97	0.08	29,319.05	29,805.90		29,805.90
北京平筑房地产开发有限公司	24,452.12	0.44	24,452.56	2,487.67		2,487.67	26,258.73	4.29	26,263.02	4,602.20		4,602.20
北京城志置业有限公司	223,981.15	11,732.88	235,714.03	135,913.62	10,625.86	146,539.48	234,559.98	11,897.65	246,457.63	142,622.21	11,748.84	154,371.05
北京城建兴胜置业有限公司	264,762.46	6,578.44	271,340.90	155,214.17	111,315.87	266,530.04	391,214.16	6,046.05	397,260.21	266,011.79	124,642.30	390,654.09
北京城茂未来房地产开发有限公司	187,238.12	17,728.11	204,966.23	119,747.65	3.40	119,751.05	281,897.35	10,580.27	292,477.62	235,340.76	210.90	235,551.66
北京城茂房地产开发有限公司	282,483.45	16.78	282,500.23	157,005.63	136,112.35	293,117.98	482,761.17	7,200.83	489,962	287,924	196,806.42	484,730.42
成都锐革新业房地产开发有限公司	66,977.27	676.11	67,653.38	56,271.20	1,936.44	58,207.64	210,923.95	2,610.06	213,534.01	192,824.47	17,049.61	209,874.08

北京招城房地产开发有限公司	555,755.29	403.85	556,159.14	484,020.62	896.25	484,916.87	551,405.65	3,682.70	555,088.35	418,562.14	42,269.94	460,832.08
黄山首联投资发展有限公司	94,123.74	375.95	94,499.69	34,382.95	135.96	34,518.91	88,879.76	227.06	89,106.82	28,900.24	138.27	29,038.51
北京兆兴建城房地产开发有限公司	679,973.88	13,130.37	693,104.25	478,617.16	126,000.18	604,617.34	469,161.41	1,444.96	470,606.37	376,625.12	78,000	454,625.12
北京兆城房地产开发有限公司	679,972.08	13,130.37	693,102.45	483,317.16	126,000.18	609,317.34	469,159.53	1,444.96	470,604.49	63,125.12	78,000	141,125.12
合计	4,140,250.88	664,229.82	4,804,480.70	3,570,495.48	566,289.41	4,136,784.89	3,904,024.17	705,598.43	3,609,622.60	6,266,510.32	2,368,440.36	8,634,950.68

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京首城置业有限公司	78,241.84	-61,902.29	-61,902.29	9,425.05	105,335.16	-7,147.69	-7,147.69	29,563.41
北京城和房地产开发有限责任公司	292.24	115.31	115.31	112.03	292.24	138.07	138.07	55.02
北京大东房地产开发有限公司		-37.89	-37.89	-37.89		3.40	3.40	3.40
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-449.92	-449.92	-25,549.74		-543.75	-543.75	71,558.29
北京城建万科天运置业有限公司	-147.20	-1,122.98	-1,122.98	-1,097.40	981.70	2,397.27	2,397.27	-5,635.32
北京城建兴怀房地产开发有限公司		-26.01	-26.01	-26.13		-347.85	-347.85	-362.50
北京城建兴胜房地产开发有限公司	6,514.99	95.84	95.84	-4,859.44	6,038.31	2,461.23	2,461.23	2,092.91
北京城奥置业有限公司	24,098.55	-9,999.09	-9,999.09	-692	21,680.29	-9,347.66	-9,347.66	15,279.73
北京城建兴瑞置业开发有限公司					686.54	-5,350.92	-5,350.92	134,275.28
北京云蒙山投资发展有限公司	1,383.31	-4,344.21	-4,344.21	-343.78	2,686.68	-2,912.74	-2,912.74	813.30
青岛双城房地产有限公司	1,666.11	-14,254.53	-14,254.53	-151.07	5,565.97	-1,236.40	-1,236.40	32,225.61
北京城建保定房地产开发有限公司		-1,067.98	-1,067.98	3,971.54		-464.75	-464.75	-1,183.40
三亚城圣文化投资管理有限公司		-46.03	-46.03	-0.03		-61.58	-61.58	-0.19
北京平筑房地产开发有限公司	810.16	304.06	304.06	318.27	1,306.01	258.99	258.99	-2,053.67

北京城志置业有限公司	5,511.14	-2,912.03	-2,912.03	-916.01	24,877	-2,638	-2,638	-13,239.09
北京城建兴胜置业有限公司	131,833.25	-1,795.26	-1,795.26	10,807.53	190,428.95	345.53	345.53	-44,186.61
北京城茂未来房地产开发有限公司	120,275.79	28,289.22	28,289.22	-14,829.94	126,567.59	18,261.62	18,261.62	147,807.26
北京城茂房地产开发有限公司	225,575.81	-15,849.34	-15,849.34	63,890.14	294,138.01	8,220.89	8,220.89	35,031.60
成都锐革新业房地产开发有限公司	162,518.42	5,785.81	5,785.81	-1,376.60		-2,014.37	-2,014.37	13,642.28
北京招城房地产开发有限公司		-23,013.99	-23,013.99	14,817.78		-4,324.14	-4,324.14	48,728.84
黄山首联投资发展有限公司		-87.53	-87.53	-3,718.38		130.75	130.75	-7,156.17
北京兆兴建城房地产开发有限公司	0.38	-9,694.34	-9,694.34	74,855.24		-520.63	-520.63	-358,674.53
北京兆城房地产开发有限公司	0.38	-9,694.26	-9,694.26	74,855.32		-520.63	-520.63	-358,674.53
合计	758,575.17	-121,707.44	-121,707.44	199,454.49	780,584.45	-5,213.36	-5,213.36	-260,089.08

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

本公司收购北京城建集团有限责任公司持有的北京城建兴瑞置业开发有限公司股权，本公司享有的股权及权益增加至 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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	北京城建兴瑞置业开发有限公司
购买成本/处置对价	
-- 现金	158,707,200
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	158,707,200
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	102,719,711.47
差额	55,987,488.53
其中: 调整资本公积	55,987,488.53
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

**3、在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**(1). 重要的合营企业或联营企业**

√适用 □不适用

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
北京科技园建设（集团）股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	9.24		权益法
北京建远万誉房地产开发有限公司	北京市	北京市	销售自行开发的商品房；房地产开发	49.00		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

持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

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

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

**(2). 重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 重要联营企业的主要财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	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	北京建远万誉房地产开发有限公司	北京京城佳业物业股份有限公司	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	北京建远万誉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	727,503,946.56	42,240,128,683.20	1,190,375,142.61	1,911,854,067.22	800,218,761.42	43,928,685,854.95	6,675,285,552.45	1,880,398,827.13
非流动资产	4,568,030,720.30	9,217,565,577.37	17,008,721.12	455,570,371.07	4,057,071,893.51	8,598,207,820.78	86,612,406.48	299,057,086.59
资产合计	5,295,534,666.86	51,457,694,260.57	1,207,383,863.73	2,367,424,438.29	4,857,290,654.93	52,526,893,675.73	6,761,897,958.93	2,179,455,913.72
流动负债	62,839,291.92	23,833,983,512.77	782,758,289.19	1,386,457,361.87	46,459,325.16	26,609,609,448.83	5,587,020,893.78	1,292,608,571.16
非流动负债	1,030,000,901.50	14,747,703,743.54		125,752,742.11	942,807,798.71	12,620,959,846.21	1,334,414,933.34	104,476,033.22
负债合计	1,092,840,193.42	38,581,687,256.31	782,758,289.19	1,512,210,103.98	989,267,123.87	39,230,569,295.04	6,921,435,827.12	1,397,084,604.38
少数股东权益		4,279,860,703.97		30,701,886.68		4,022,373,483.72		28,972,185.17
归属于母公司股东权益	4,202,694,473.44	8,596,146,300.29	424,625,574.54	824,512,447.63	3,868,023,531.06	9,273,950,896.97	-159,537,868.19	753,399,124.17
按持股比例计算的净资产份额	1,260,808,342.03	794,283,918.15	208,066,531.52	275,964,316.22	1,160,407,059.32	856,913,062.79	-78,173,555.42	252,162,686.86
调整事项			-15,321,544.45				78,173,555.42	
--商誉								
--内部交易未实现利润			-15,321,544.45				-118,432,415.90	
--其他							196,605,971.32	
对联营企业权益投资的账面价值	1,260,808,342.03	794,283,918.15	192,744,987.07	275,964,316.22	1,160,407,059.32	856,913,062.79		252,162,686.86



存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				189,495,849.54				138,135,625.95
营业收入		7,516,704,956.60	6,336,847,380.97	1,829,381,462.89		8,575,215,292.80		1,567,163,926.94
净利润	512,538,491.99	-670,341,736.98	584,163,442.73	113,595,558.28	-2,557,990,434.89	-291,905,262.20	-83,958,840.92	114,200,974.84
终止经营的净利润								
其他综合收益	2,129,237.34			-10,582,118.82	13,225,445.12			-18,417,194.41
综合收益总额	514,667,729.33	-670,341,736.98	584,163,442.73	103,013,439.46	-2,544,764,989.77	-291,905,262.20	-83,958,840.92	95,783,780.43
本年度收到的来自联营企业的股利	54,000,000			10,677,551.11	54,000,000			7,761,475.08

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	169,846,591.26	211,158,448.34
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-48,301,645.18	-29,627,494.52
--其他综合收益	-479,728.76	
--综合收益总额	-48,781,373.94	-29,627,494.52

## (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

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

适用 不适用

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	95,680,000	14,339,389		15,960,005.75		94,059,383.25	与收益相关
合计	95,680,000	14,339,389		15,960,005.75		94,059,383.25	

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关		
与收益相关	35,044,223.78	11,400,815.50
合计	35,044,223.78	11,400,815.50

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

适用 不适用

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。

风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

#### 1. 信用风险

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

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

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。附注十四、5 所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

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

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截止 2023 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收票据	12,652,620.74	12,652.62
应收账款	205,654,867.90	32,678,537.91
应收股利	186,999,316.86	93,499,658.43
其他应收款	7,509,764,628.56	43,708,041.61
合同资产	132,156,267.89	379,288.03
合计	8,047,227,701.95	170,278,178.60

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 985,751.57 万元，财务担保合同的具体情况详见附注十四、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。

## 2. 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2023 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 8,606,325.04 万元，其中：已使用授信金额为 4,929,523.22 万元。

截止 2023 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		247,785,969.66			247,785,969.66
应付账款		12,524,204,311.78			12,524,204,311.78
其他应付款		10,505,071,712.30			10,505,071,712.30
其他流动负债					
长期借款		5,485,404,715.28	17,735,073,086.21		23,220,477,801.49
应付债券		1,980,553,219.74	13,757,109,331.47		15,737,662,551.21
长期应付款					
其他非流动负债		2,594,816,180.56	9,382,766,869.44		11,977,583,050.00
非衍生金融负债小计		33,337,836,109.32	40,874,949,287.12		74,212,785,396.44
衍生金融负债					
财务担保		599,900,000.00	9,257,615,674.44		9,857,515,674.44
合计		33,937,736,109.32	50,132,564,961.56		84,070,301,070.88

## 3. 市场风险

### (1) 利率风险

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

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

#### 1) 本年度公司无利率互换安排。

2) 截止 2023 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 9,020,132,196.05 元。

#### 3) 敏感性分析：

截止 2023 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 45,100,660.98 元(2022 年度约 148,315,527.88 元)。

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

### (2) 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品

价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。截止 2023 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。

	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)
2023 年	2,575,552,868	128,777,643.40		128,777,643.40
2022 年	2,671,619,140	133,580,957		133,580,957

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 3、金融资产转移

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 十三、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	2,412,977,000			2,412,977,000
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,412,977,000			2,412,977,000
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	2,412,977,000			2,412,977,000
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			750,000	750,000
(四) 投资性房地产			9,953,699,577.15	9,953,699,577.15
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			9,953,699,577.15	9,953,699,577.15
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产	162,575,868	325,630,200	1,050,000,000	1,538,206,068
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>2,575,552,868</b>	<b>325,630,200</b>	<b>11,004,449,577.15</b>	<b>13,905,632,645.15</b>
(六) 交易性金融负债				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
（一）持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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。

## 3、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

√适用 □不适用

本公司持有限售流动股份参考证券交易所公开市场收盘价确定，本公司持有的权益工具存在限售期，经本公司复核后，认为采用收盘价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，故以收盘价确认权益工具期末公允价值。

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。



#### 4、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

√适用 □不适用

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。

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

√适用 □不适用

##### 1. 期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第3层次	转出第3层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产											
其他权益工具投资	750,000									750,000	
其他非流动金融资产	1,075,100,000								-25,100,000	1,050,000,000	
投资性房地产小计	9,989,224,554.34			-96,056,555.97	38,007,181.83			-123,154,151.23	145,678,548.18	9,953,699,577.15	-96,056,555.97
出租的建筑物	9,989,224,554.34			-96,056,555.97	38,007,181.83			-123,154,151.23	145,678,548.18	9,953,699,577.15	-96,056,555.97
资产合计	11,065,074,554.34			-96,056,555.97	38,007,181.83			-123,154,151.23	120,578,548.18	11,004,449,577.15	-96,056,555.97
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		-96,056,555.97
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		-96,056,555.97

##### 2. 不可观察参数的敏感性分析

截止 2023 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 105,000,000 元（2022 年度约 107,510,000 元）。

#### 6、 持续的公允价值计量项目，本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

√适用 □不适用

本公司上述持续的公允价值计量项目在本年度未发生各层次之间的转换。

#### 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

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。

#### 8、 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

√适用 □不适用

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。

#### 9、 其他

□适用 √不适用

### 十四、 关联方及关联交易

#### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资 本	母公司对本 企业的持股 比例(%)	母公司对本 企业的表决 权比例(%)
北京城建集团有限 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	41.86	41.86

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会。

#### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注十.1 在子公司中的权益

#### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注十.3 在联营企业中的权益。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京碧桂园文化发展有限公司	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
北京城承物业管理有限责任公司	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
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	本公司联营企业
北京城建重庆物业管理有限公司	本公司联营企业
北京城建置业有限公司	本公司联营企业
北京建远万誉房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京京城佳业物业股份有限公司	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
北京双城置业开发有限公司	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
成都红星美凯龙全球家居有限公司	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
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

其他说明

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城建建设工程有限公司	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
北京城建七建设工程有限公司	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
北京城建北方集团有限公司	受同一控制方控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建一建设发展有限公司	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
北京城建亚泰建设集团有限公司	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
北京城建十六建筑工程有限公司	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
北京城建安装集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	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
北京城建设计发展集团股份有限公司	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
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	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

北京住总市政工程有限责任公司	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
北京城建房地产开发有限公司	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
北京城建精工钢结构工程有限公司	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
黄山京建投资建设有限公司	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
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限责任公司	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
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建华泰土木工程有限公司	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
北京亚泰智博科技发展有限公司	其他关联方
北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	其他关联方

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额	上期支付额
北京城承物业管理有限责任公司	动感花园项目	1,044,017.58			否		717,217.70
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目		4,000,000		否		9,962,312.89
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目		6,000,000		否		7,801,183.12
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	动感花园项目				否		41,460
北京城建七建设工程有限公司	动感花园项目	1,617,756.20	1,617,756.20		否	808,878.10	808,878.10
北京城承物业管理有限责任公司	总部办公费	5,324,975.05	4,237,083.24		否	5,110,574.24	9,598,055.12
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山景区改造				否	-1,376,146.79	
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	樾郡项目				否		513,089.10
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾郡项目				否	2,680,746.04	3,770,239
北京城建集团有限责任公司	樾府项目		1,605,390		否	14,807,501.06	2,383,333.78
北京城建北方集团有限公司	樾府项目	17,454,267.63			否		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目				否	-29,050,407.42	3,579,704.78
北京金都园林绿化有限责任公司	樾府项目				否	3,326,830.53	370,000
北京城承物业管理有限责任公司	瀛海项目	931,056.65	737,112		否		
北京市花木有限公司	瀛海项目				否	4,225,872.23	4,819,411.88
北京城建七建设工程有限公司	国誉燕园项目	137,563,685.28	64,346,016.05		否		
北京城建六建设集团有限公司	国誉燕园项目	166,312,354.28	77,462,953.59		否		
北京城承物业管理有限责任公司	国誉燕园项目	3,117,981			否		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	文源府项目	7,246,076.76	6,159,165.25		否		
北京城建北方集团有限公司	文源府项目	246,193,220.64	184,857,224.45		否		
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目	301,858,628.44	127,077,859.01		否	142,731,702.96	113,755,162.89
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	16,597,874.72	88,974,839.49		否	380,164,830.52	202,948,672.07
北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目	79,459,091.14	35,307,752.15		否	47,938,694.33	35,170,470.71
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	48,624,404.51	67,622,486.72		否	230,226,516.01	190,321,328.99
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	17,029,681.64	16,900,632.49		否	30,408,767.11	40,498,795.81
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	45,445,021.83	24,888,539.08		否	50,580,321.56	28,383,340.15
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目	223,326,250.92	133,724,706.08		否	263,794,729.41	192,558,630.34
北京城建七建设工程有限公司	望坛项目	220,677,333.88	108,896,184.86		否	151,007,626.31	98,849,938.58

2023 年年度报告

北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	12,419,183.13	76,610,929.42		否	432,917,487.56	255,877,055.02
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	337,827,753.68	163,625,745.49		否	225,253,471.72	158,409,069.39
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目	111,424,330.50	74,736,770.84		否	90,618,686.75	55,153,734.24
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目	205,878,951.91	114,699,349.35		否	155,398,798.65	93,189,107.33
北京城建锅炉管道安装有限公司	望坛项目				否	30,741.25	372,310.74
北京金都园林绿化有限责任公司	望坛项目	2,196,079.80	7,878,562.40		否	10,594,245.66	5,887,510.77
北京城建设计发展集团股份有限公司	望坛项目	800,000	3,827,625.64		否	3,027,625.64	
北京市花木有限公司	望坛项目	698,101.49	3,888,434.33		否		
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	望坛项目	79,266.06	960,000		否		
北京城建七建设工程有限公司	铜梁项目	118,756,114.59	77,902,697.71		否	83,810,230.13	45,193,294.86
北京城建远东建设投资集团有限公司	铜梁项目	101,594,884.37	92,531,009.67		否	140,630,098.68	81,461,620.92
北京城建重庆物业管理有限公司	铜梁项目	738,456.23	1,445,060		否	1,198,950	449,950
北京城承物业管理有限责任公司	通州台湖项目	1,302,728.60	2,573,479.97		否	7,191,255.64	
北京城建二建设工程有限公司	通州台湖项目	1,000,000	1,000,000		否	24,770,142	24,770,142
北京城建七建设工程有限公司	通州台湖项目	70,348,044	70,348,044		否	89,454,412	89,454,412
北京城建十六建筑工程有限责任公司	通州台湖项目				否	1,880,246	1,880,246
北京金都园林绿化有限责任公司	通州台湖项目				否	803,931	803,931
北京城建一建设发展有限公司	通州邓家窑项目	60,643,327.72	32,540,000		否		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	通州邓家窑项目	1,110,000	1,110,000		否		
北京城建长城建设集团有限公司	通州邓家窑项目	2,100,000	2,100,000		否		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	天成家园项目				否		275,623.04
北京城建亚泰建设集团有限公司	天成家园项目				否		27,384,143.39
北京城建一建设发展有限公司	天成家园项目				否	2,504,403.35	2,504,403.35
北京城建置业有限公司	泰和大厦项目	5,518,867.92	5,491,352.19		否	6,390,723.22	5,958,333.29
北京城承物业管理有限责任公司	顺悦居项目	1,576,816	1,576,816		否		
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目	10,654,808	10,540,993.42		否		
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目		37,354		否		1,000,000
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	顺义北小营项目				否	675,667.92	
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	51,723,602.96	103,063,165.87		否	35,944,549.75	38,405,563.17
北京城建长城建设集团有限公司	顺义北小营项目	1,188,631.84	3,786,826.38		否	17,173,868.92	14,722,245.81
北京金都园林绿化有限责任公司	顺义北小营项目	651,043.62	1,106,553.82		否	16,776,532.25	16,321,022.05
北京城建北方集团有限公司	顺义北小营项目				否	3,527,647.47	2,469,033.89
北京城建一建设发展有限公司	顺义北小营项目				否	7,045,409.44	6,725,689.98
北京城建远东建设投资集团有限公司	双胜街棚改项目				否		1,060,000
北京城建一建设发展有限公司	双胜街棚改项目	35,709,031.87	23,324,557.57		否		
北京城建道桥建设集团有限公司	双胜街棚改项目	53,480,211.73	39,646,863.34		否	4,046,899.22	1,500,000

2023 年年度报告

北京住总市政工程有限责任公司	首城国际项目				否	-1,043,407.68	116,592.32
北京城建九建设工程有限公司	世纪仁和工业中心项目				否	896,051.88	896,051.88
北京城建安装集团有限公司	世纪仁和工业中心项目				否	1,829,265.71	1,829,265.71
北京城建八建设发展有限责任公司	世华泊郡项目				否	-258,537.60	
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	1,104,053.47	2,818,800.03		否	4,142,651.03	7,649,224.70
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目				否	-11,693.82	
北京城承物业管理有限责任公司	世华泊郡项目				否	400,000	400,000
北京城承物业管理有限责任公司	世华龙樾项目	11,114,807.04	12,252,280.34		否	4,549,893.17	
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目				否	78,966	78,966
北京城建北方集团有限公司	世华龙樾项目	2,006,022	2,006,022		否		
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	2,303,430.68	3,914,688.49		否	469,487.96	6,151,067
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	18,985.36	18,985.36		否		
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目				否	2,788,759.65	2,788,759.65
北京城建长城建设集团有限公司	世华龙樾项目				否	4,730,692	4,730,692
北京金都园林绿化有限责任公司	世华龙樾项目	4,617,459	4,617,459		否		
北京城建远东建设投资集团有限公司	上河湾项目				否	905,703.05	905,703.05
北京城建亚泰建设集团有限公司	秋实街项目	466,472.88			否		
北京城建北方集团有限公司	秋实街项目	22,741,949.63	22,814,592.97		否	129,184,996	106,370,403.03
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目				否		1,076,886.03
北京城建长城建设集团有限公司	青岛龙樾湾项目				否	-984,101.87	
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目	-41,447,059.41			否		331,024
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	177,489.75			否		
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	2,842,457.61			否	2,133,391.73	
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	青岛国誉府项目	60,469.97			否		352,876
北京城建长城建设集团有限公司	青岛国誉府项目	763,708.61	763,708.61		否		
北京城建七建设工程有限公司	青岛国誉府项目	39,189,358.67	25,439,966.20		否		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛国誉府项目	158,376,511.34	140,077,253.58		否	193,424,744.64	136,189,788.33
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	35,645,544.48	55,096,034.64		否		11,394,311.35
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目		260,305.13		否		
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目		26,775,031.72		否		5,947,155.47
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	21,038,568.66	46,891,180.62		否	1,804,164.94	19,560,924.18
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目				否	16,316,536.15	17,391,833.92
北京城建六建设集团有限公司	平各庄项目	24,425,317.36	65,142,232.46		否		
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目		1,001,395.89		否	5,597,722.93	2,471,644.06
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目		511,623.31		否		3,418,859.64
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目		735,902.57		否		2,492,441.52

2023 年年度报告

北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	7,826,468.24	21,683,105.41		否		12,355,527.92
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄项目	19,243,112.97	46,528,739.57		否		
北京城承物业管理有限责任公司	平各庄项目	4,175,712.54			否		
北京城建二建设工程有限公司	平各庄棚改项目				否	104,925,225.31	46,514,992.41
北京城建一建设发展有限公司	平各庄 B 地块项目	197,472,622.36	69,858,645.93		否		
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄 B 地块项目	147,701,196.85	71,444,827.45		否		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	南京浦口项目				否	-67,120.72	241,438.34
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目	667,261.64	16,075,299.42		否	-312,696.16	9,891,282.31
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	2,742,698.52	9,957,962.77		否	4,538,172.65	12,748,234.57
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目	1,655,042.54	1,335,001.47		否	-1,819,483.29	2,210,948.32
北京城建设计发展集团股份有限公司	奶西项目	85,080	85,080		否		
北京城承物业管理有限责任公司	门头沟永定镇项目				否	25,358.50	448,000
北京城建八建设发展有限责任公司	门头沟永定镇项目		885,072.95		否	112,858.97	1,366,847.49
北京城建二建设工程有限公司	门头沟永定镇项目				否	58,241.52	705,369.47
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		615,606.23		否	111,911.28	1,355,370.04
北京城建六建设集团有限公司	门头沟永定镇项目		521,433.21		否	70,549.04	898,023.46
北京城建亚泰建设集团有限公司	门头沟永定镇项目		606,299.72		否	87,642.46	1,061,447.64
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	2,766,358.32	776,514.85		否	8,016,130.24	5,686,673.91
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾（成都）项目				否	1,383,044.73	1,547,806.77
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	468,718.83	8,981,148		否	47,622,279.85	23,517,307.03
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾（成都）项目	-606,019.83	3,913,206.03		否	574,162	13,693,629.27
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	-31,104.71			否	31,104.71	
北京城建八建设发展有限责任公司	龙樾湾（成都）项目		9,973.52		否	189,496.94	189,496.94
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	龙樾湾（成都）项目				否	1,342,433.08	1,342,433.08
北京城建北方集团有限公司	龙樾湾（成都）项目				否	2,321,633.15	2,321,633.15
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城项目	16,632,883.05	27,874,296.11		否	6,859,207.18	21,833,059.70
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城项目	32,652,784	32,665,339.38		否	4,819,214.95	4,862,664.74
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	龙樾生态城项目				否	8,400	95,400
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目	91,755,280.52	94,292,828.29		否	185,676,056.55	169,405,772.14
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	521,532.81	7,416,605.76		否	18,290,710.45	32,842,548.29
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	88,222,797.87	101,627,759.03		否	206,170,932.52	196,957,585.39
北京城建重庆物业管理有限公司	龙樾生态城项目	2,840,961.08	3,232,008.88		否	5,564,493.70	3,238,144.69
北京城建八建设发展有限责任公司	临河棚改项目	38,592,989.35	32,607,411.70		否	260,174,835.73	137,021,615.26
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目				否	153,073,614.51	79,380,890.64
北京城建道桥建设集团有限公司	临河棚改项目	21,875,046.34	17,591,196.06		否	95,758,904.11	93,316,405.27
北京城建建设工程有限公司	临河棚改项目	2,964,107.14	7,852,264.50		否	136,021,101.45	68,382,026.26



## 2023 年年度报告

北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目		18,305,412.71		否	125,899,136.46	26,160,235.79
北京城建六建设集团有限公司	临河棚改项目		8,030,089.83		否	165,363,309.96	70,561,884.48
北京城建七建设工程有限公司	临河棚改项目				否	94,048,727.56	48,967,079.92
北京城建十建设工程有限公司	临河棚改项目				否	122,209,932.89	32,800,746.07
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河棚改项目				否	133,472,174.02	38,848,264.28
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河棚改项目				否	159,684,257.09	74,579,613.08
北京城建一建设发展有限公司	临河棚改项目				否	107,348,984.40	18,622,395.05
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河棚改项目	8,440,867.53	40,051,597.09		否	169,536,052.56	69,424,944.75
北京城建安装集团有限公司	临河棚改项目	8,618,262.78	8,618,262.78		否	28,543,234.28	28,543,234.28
北京城建十六建筑工程有限责任公司	理工大学 2 号地项目				否		3,000,000
北京城建亚泰建设集团有限公司	理工大学 2 号地项目		103,206.66		否		218,942
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学 2 号地项目		236,961.84		否	1,219,183.90	1,017,499.45
北京城建一建设发展有限公司	理工大学 2 号地项目				否		2,679,540.24
北京城承物业管理有限责任公司	理工大学 2 号地项目		1,055,334.83		否	1,309,507.08	
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭院项目	5,434,698.17	44,470,530.20		否	170,023,543.66	124,620,530.05
北京城承物业管理有限责任公司	宽院国誉府项目	-678,397.85			否	4,549,090.78	3,870,692.93
北京城建八建设发展有限责任公司	宽院国誉府项目	-5,292,137.41	21,624,049.18		否	5,345,093.76	28,401,691.28
北京城建七建设工程有限公司	宽院国誉府项目	-5,887,679.27	19,813,937.14		否	10,868,307.40	52,905,056.55
北京城建亚泰建设集团有限公司	宽院国誉府项目				否	-170,281.14	
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	88,018,475.05	94,412,543.12		否	86,100,068.07	79,706,000
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	70,030,692.04	72,119,800.10		否	80,997,254.08	72,617,000
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	636,060.45	7,703,398.81		否	10,527,338.37	3,460,000
北京城建五建设集团有限公司	康庄棚改项目	46,210,421.28	46,210,421.28		否	41,943,000	41,943,000
北京城建亚泰建设集团有限公司	康庄棚改项目	65,430,441.15	65,430,441.15		否	53,388,000	53,388,000
北京城建十六建筑工程有限责任公司	康庄棚改项目	74,927,906.05	74,927,906.05		否	70,116,000	70,116,000
北京城建安装集团有限公司	康庄棚改项目				否	1,360,000	1,360,000
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	98,021,951.70	106,299,192.78		否	88,162,241.08	79,885,000
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目	-274,286.57			否		111,015.48
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目		2,002,728.51		否	-183,027.73	5,597,368.72
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目		8,650,667.39		否	3,006,522.42	11,053,649.91
北京住总第六开发建设有限公司	汇景湾项目		9,968,717.75		否	1,359,969.58	17,342,312.01
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目				否	-1,550,958	1,657,808.13
北京城承物业管理有限责任公司	汇景湾项目	1,380,942.97	1,380,942.97		否		
北京城承物业管理有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	6,389,534.89	6,676,216.24		否	6,234,773.44	5,948,092.09
北京城建八建设发展有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	4,788,990.97	58,000,000		否	178,397,749.14	149,178,989.88
北京城建一建设发展有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	62,531,494.81	91,597,076.14		否	185,695,210.58	151,474,473.22

## 2023 年年度报告

北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	4,211,009.16	51,000,000		否	104,454,788.70	92,363,195.83
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	3,737,946.78	3,737,946.78		否		
北京城建亚泰建设集团有限公司	花市枣苑项目		488,624.99		否	1,222,428.96	1,222,428.96
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目	10,609,439.68	7,982,446.08		否	12,577,315.59	7,829,897.85
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	54,446,719.45	22,370,000		否	103,123,370.04	94,286,809.11
北京城建华泰土木工程有限公司	红塘湾项目	5,660,550.48	5,036,499.86		否		
北京城建华夏基础建设工程有限公司	红塘湾项目	13,196,149.68	517,359.61		否	4,876,146.79	3,500,000
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目	37,724,209.55	33,133,300		否	115,311,784.68	106,338,867.84
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	66,560,563.02	40,718,666.61		否	112,388,335.83	91,971,134.94
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	10,175,359.02	5,761,044.84		否	12,998,568.57	9,559,179.11
北京城承物业管理有限责任公司	海梓府项目	3,615,824.65	3,615,824.65		否		
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目	-300,000	2,733,567		否	29,231,847	3,000,000
北京城承物业管理有限责任公司	管庄项目	3,962,435.28			否	1,842,392.67	2,943,646.92
北京城建北方集团有限公司	管庄项目	577,981.65	7,000,000		否	1,184,095.71	14,340,714.69
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	2,139,303.96	9,000,000		否	15,900,737.14	37,756,829.80
北京金都园林绿化有限责任公司	管庄项目	-648,354.17			否		
北京城承物业管理有限责任公司	丰台大井项目	4,503,477.61	5,030,825.36		否	527,347.75	
北京城建八建设发展有限责任公司	丰台大井项目	3,423,862	3,423,862		否	4,500,000	4,500,000
北京城建七建设工程有限公司	丰台大井项目	297,103,147.88	201,678,477		否	73,252,535.01	67,140,438.90
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	丰台大井项目				否	1,521,252	1,521,252
黄山京建投资建设有限公司	东黄山国际小镇项目	127,680	127,680		否		
北京城建一建设发展有限公司	东黄山国际小镇项目	66,119,940.30	32,289,152.91		否		
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	138,195,314.86	76,000,646		否	100,687,681.57	61,269,302.93
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山国际小镇项目				否	990,000	990,000
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	1,866,775.44	1,866,775.44		否	2,816,997.65	2,816,997.65
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				否	77,043	77,043
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	69,196,599.45	26,737,139.93		否		
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	1,450,000	1,450,000		否	3,360,000	3,360,000
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目				否	-26,397,425.08	38,007,736.60
北京城建五建设集团有限公司	崔各庄项目	97,715,924.12	72,495,842.91		否		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	4,645,379.02	240,000		否	5,067,147.45	9,415,628.35
北京城建设计发展集团股份有限公司	城茂未来项目	650,000	650,000		否	280,000	280,000
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	202,091,117.57	221,537,954.81		否	155,289,983.89	121,299,845.13
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	城茂未来项目	21,950,059.66	17,688,537.40		否	3,700,249.55	3,700,249.55
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	4,692,569.21	2,069,869.21		否	5,610,953.98	5,636,140.37
北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目	2,042,667.19	2,042,667.19		否	3,087,063.30	6,532,459.98

## 2023 年年度报告

北京城建八建设发展有限责任公司	成都熙城项目				否		1,974,007
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	3,948,066.22	10,708,201.69		否	-16,569,673.26	28,890,790
北京城建华宇建设工程有限公司	成都熙城项目		9,613,891.50		否	4,796,819.22	2,700,000
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	1,064,775.14	2,118,059.83		否	-15,324,299.82	23,710,557.17
北京城建七建设工程有限公司	成都熙城项目				否	-8,968,834.44	4,741,352.75
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	2,183,323.65	2,183,323.65		否	4,021,869	5,720,662
北京城建建设工程有限公司	成都国誉府项目				否	-34,986.15	664,736.85
北京城建二建设工程有限公司	成都国誉府项目	50,816,493.02	49,072,860		否	93,261,086.93	68,448,957.59
北京城建北方集团有限公司	成都国誉府项目	52,510,178.91	43,226,700		否	176,217,210.76	127,778,435.55
北京城建八建设发展有限责任公司	成都国誉府项目	595,337.62	247,000		否	1,270,000	1,270,000
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	3,313,913.21	2,297,955.97		否	1,893,500	1,251,500
北京城承物业管理有限责任公司	北苑家园项目	1,904,621.20	1,904,621.20		否	1,083,314.79	
北京城建建设工程有限公司	北苑家园项目		3,911,822		否		7,000,000
北京城建北方集团有限公司	北七家项目				否	1,066	
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目				否	-644,899.96	
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目		1,038,069.72		否		5,285,892.80
北京城承物业管理有限责任公司	北七家项目	2,045,232.67	2,381,068.23		否	3,023,370.95	3,023,370.95
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目	-18,654,711.78	754,519.80		否	-1,126,467.03	
北京城承物业管理有限责任公司	北京密码项目	7,077,629.56	7,203,629.56		否		
北京城建锅炉管道安装有限公司	北京密码项目				否	513,234	513,234
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目	869,496.61	869,496.61		否		
北京城承物业管理有限责任公司	办公费用	1,085,949.48	1,085,949.48		否		
北京城建北方集团有限公司	奥体文化园项目				否	24,083.33	291,675.84
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	奥体文化园项目	243,902.40	243,902.40		否	511,994.15	511,994.15
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	341,061	6,341,061		否	30,347,099.78	55,299,461.09
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			否		
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			否		

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建亚泰建设集团有限公司	酒店经营收入	708	2,641.51
北京城建集团有限责任公司	场地使用收入	82,027	1,127,555.33
北京城建北苑大酒店有限公司	场地使用收入	7,006.42	
北京城建设计发展集团股份有限公司	场地使用收入		129,817.21
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	场地使用收入	46,853.90	
北京城承物业管理有限责任公司	经营权转让收入	26,550,281.31	20,146,935.88
北京景晟乾通置业有限公司	提供劳务收入	2,807,676.21	6,729,285.87
北京矿融城置业有限公司	提供劳务收入	337,338.73	1,420,993.38
北京双城通达房地产开发有限公司	提供劳务收入	21,135,371.53	
北京城建智控科技股份有限公司	工程收入	1,108,490.57	
合计		52,075,753.67	29,557,229.18

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2022年7月1日	2025年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	8,374,898.87
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	200万元	471,698.11

## 关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

2010年7月1日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的0.20%收取托管费。2022年6月30日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入8,374,898.87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200万元，本公司本年度计提应收取的托管费收入471,698.11元。

## 本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

## 关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园 4 号	903,818.62	688,952.38
北京城建华宇建设工程有限公司	北苑望春园 20 号楼	2,695,929.52	2,656,087.60
北京城建房地产开发有限公司	富海中心 2 号楼 14 至 16 层	9,333,333.34	9,333,333.33
北京城建智控科技股份有限公司	东城区琉璃井路 2 号院 4 号楼	29,288,998.83	7,245,025.31
北京城承物业管理有限责任公司	大兴区瀛海兴悦居小区地下车位	1,367,437.29	
北京城承物业管理有限责任公司	富海中心 2、3、4 号楼地下车库	3,120,616.88	

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方 名称	租赁资 产种类	简化处理的 短期租赁和 低价值资产 租赁的租金 费用（如适 用）		未纳入租 赁负债计 量的可变 租赁付款 额（如适 用）		支付的租金		承担的租赁负债利息 支出		增加的使用权资 产	
		本期 发生 额	上期 发生 额	本期 发生 额	上期 发生 额	本期 发生 额	上期 发生 额	本期发生 额	上期发生 额	本期发生额	上期 发生 额
北京城 建房地 产开发 有限公 司	城建开 发大厦 地下 室、地 上 3 至 9 层							1,747,673.32	471,452.08	32,851,001.95	

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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 1216.20 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 6300.11 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 元，租金相互抵免。

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 履行完毕
北京首城置业有限公司	199,900,000	2021 年 4 月 14 日	2024 年 4 月 13 日	否
北京城建（海南）地产有限公司	193,000,000	2023 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 19 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,000,000,000	2021 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,000,000,000	2021 年 9 月 13 日	2026 年 9 月 13 日	否

北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,596,000,000	2023 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日	否
北京城建保定房地产开发有限公司	400,000,000	2021 年 8 月 19 日	2024 年 8 月 18 日	否
北京兆城房地产开发有限公司	640,003,004.44	2022 年 12 月 29 日	2025 年 12 月 28 日	否
北京黄山投资发展有限公司	270,000,000	2022 年 8 月 10 日	2027 年 8 月 9 日	否
北京黄山投资发展有限公司	1,500,000,000	2022 年 4 月 26 日	2025 年 5 月 19 日	否
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	1,203,512,670	2018 年 12 月 21 日	2026 年 6 月 20 日	否
北京城建（青岛）投资发展有限公司	855,100,000	2023 年 3 月 24 日	2026 年 3 月 31 日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
北京骏泰置业有限公司	164,961,753.04			年固定利率 4.35%
北京城安辉泰置业有限公司	75,256,555.92			年固定利率 5%
北京矿融城置业有限公司	280,980,326.29			年固定利率 8.79%
北京双城通达房地产开发有限公司	540,827,977.84			年固定利率 4.65%
成都红星美凯龙全球家居有限公司	61,568,000			年固定利率 6%
北京景晟乾通置业有限公司	725,815,509.80			年固定利率 6%
海南农垦城建投资开发有限公司	962,373,091.50			年固定利率 8%
北京越华房地产开发有限公司	1,508,830,918.44			年固定利率 4.5%
合计	4,320,614,132.83			

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). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	854.53	1,084.92

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额	定价方式及决策程序
股权投资	北京城建集团有限责任公司	158,707,200.00		见说明

说明：

本公司第八届董事会第二十五次会议审议通过了关于收购北京城建兴瑞置业开发有限公司100%股权暨终止与北京城建集团有限责任公司合作开发望坛棚改项目的议案。根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》(中天华资评报字[2022]第10908号),确定收购北京城建兴瑞置业开发有限公司100%股权的价格为15,870.72万元。

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京城承物业管理有限责任公司	14,917,387.55	14,917.39	16,275,684.52	16,275.68
	北京城建华宇建设工程有限公司	1,122,395	1,122.40	2,091,669	2,091.67
	北京城建集团党校	2,950	2.95	2,950	2.95
	北京城建智控科技股份有限公司	8,859,638.42	8,859.64	7,897,077.59	7,897.08
	北京双城通达房地产开发有限公司	15,717,939.70	15,717.94		
	北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	51,000	51		
应收利息					
	北京新城金郡房地产开发有限公司	48,537,721.90		53,789,539.64	
	北京骏泰置业有限公司			3,120,809.12	
	北京城安辉泰置业有限公司	7,867,249			
	北京双城通达房地产开发有限公司			12,375,270.23	
	北京景晟乾通置业有限公司			34,192,443.47	
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	8,486,835.51		4,741,448.84	
	海南农垦城建投资开发有限公司	30,323,247.31			
	北京越华房地产开发有限公司	19,674,136.40			
预付款项					
	北京市花木有限公司	2,971,349.07			
	北京金都园林绿化有限责任公司	975,747.71			
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	880,733.94			
	北京城建锅炉管道安装有限公司	341,569.49		341,569.49	
其他应收款					
	北京城安辉泰置业有限公司	75,256,555.92	75,256.56		
	北京骏泰置业有限公司	164,961,753.04	164,961.75	165,600,000	165,600
	北京新城金郡房地产开发有限公司	65,140.81	65.14	292,013.04	292.01
	北京城承物业管理有限责任公司	2,998,990.06	2,998.99	2,198,267.44	2,198.27
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	1,625,754.10	1,625.75	1,817,115.80	1,817.12
	北京城建安装集团有限公司			7,000	7
	北京城建八建设发展有限责任公司	334,893.51	334.89	1,176,972.41	1,176.97
	北京城建北方集团有限公司	3,245,573.33	3,245.57	3,546,387.66	3,546.39
	北京城建道桥建设集团有限公司	892,113.26	892.11	1,522,602.52	1,522.60
	北京城建二建设工程有限公司	692,115.85	692.12	528,848.59	528.85
	北京城建集团有限责任公司	12,108,930.63	12,108.93	8,068,278.07	8,068.28
	北京城建九建设工程有限公司	88.13	0.09	354,007.51	354.01
	北京城建六建设集团有限公司	883,466.84	883.47	938,299.95	938.30
	北京城建七建设工程有限公司	1,289,457.55	1,289.46	1,635,389.09	1,635.39
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,977,262.77	1,977.26	2,135,811.82	2,135.81
	北京城建五建设集团有限公司	90,887.46	90.89	667,583.33	667.58
	北京城建亚泰建设集团有限公司	2,157,885.64	2,157.89	2,332,978.25	2,332.98
	北京城建一建设发展有限公司	169,380.16	169.38	33,744.45	33.74
	北京城建远东建设投资集团有限公司	1,684,610.94	1,684.61	1,674,990.27	1,674.99
	北京金都园林绿化有限责任公司			45,301.92	45.30
	北京双城置业开发有限公司	6,533,719.73	6,533.72	4,800,629.63	4,800.63
	北京矿融城置业有限公司	281,942,663.42	281,942.66	373,944,043	373,944.04

成都红星美凯龙全球家居有限公司	61,568,000	61,568	61,568,000	61,568
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77	261.57	261,568.77	261.57
北京双城通达房地产开发有限公司	540,827,977.84	540,827.98	1,131,900,000	1,131,900
北京城建耐泰安建材有限公司	20,013.44	20.01	20,013.44	20.01
北京城建建设工程有限公司	574,737.70	574.74	335,156.82	335.16
北京景晟乾通置业有限公司	728,791,646.58	728,791.65	1,050,351,592.58	1,050,351.59
北京城建智控科技股份有限公司	672,845.77	672.85	162,905.82	162.91
海南农垦城建投资开发有限公司	962,373,091.50	962,373.09		
北京越华房地产开发有限公司	3,437,064,761	3,437,064.76		

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	19,377,946.06	13,749,445.35
	北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	10,903,624.67	10,726,134.92
	北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	6,106,089.81	3,263,632.20
	北京城建安装集团有限公司	29,491.21	29,491.21
	北京城建八建设发展有限责任公司	315,114,925.85	198,324,529.01
	北京城建北方集团有限公司	365,867,643.63	372,300,387.42
	北京城建道桥建设集团有限公司	181,368,050.86	115,886,933.53
	北京城建二建设工程有限公司	267,014,450.16	292,781,328.52
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434	84,434
	北京城建华泰土木工程有限公司	1,568,292.17	944,241.55
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	33,960,823.63	21,152,984.41
	北京城建华宇建设工程有限公司	1,139,264.15	10,753,155.65
	北京城建建设工程有限公司	144,823,889.89	169,069,069.74
	北京城建九建设工程有限公司	15,990,546.08	53,717,745.75
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	10,045,879.03	4,420,429.85
	北京城建六建设集团有限公司	380,417,477.95	264,461,857.68
	北京城建七建设工程有限公司	616,181,635.29	318,971,339.48
	北京城建设计发展集团股份有限公司	767,924.53	3,027,625.64
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	1,115,900.08	1,147,004.79
	北京城建十建设工程有限公司	44,477,330.37	44,477,330.37
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	323,669,750.35	370,073,862.19
	北京城建四建设工程有限公司	5,891,105.54	5,928,459.54
	北京城建五建设集团有限公司	73,840,159.77	2,002,728.51
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	4,611,131.71	349,609.45
	北京城建亚泰建设集团有限公司	640,547,438.91	589,465,605.11
	北京城建一建设发展有限公司	391,454,489.79	244,418,906.45
	北京城建远东建设投资集团有限公司	529,119,776.75	417,792,810.47
	北京城建长城建设集团有限公司	4,312,836.15	2,598,194.54
	北京金都园林绿化有限责任公司	8,415,236.13	14,142,756.16
	北京市花木有限公司	0	218,983.77
	北京城承物业管理有限责任公司	33,776,183.79	25,325,341.59
	北京市天银地热开发有限责任公司	150,982	150,982
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	10,837,300.93	2,775,229.25
	北京城建集团有限责任公司	17,476,077.75	19,081,467.75
	北京住总第六开发建设有限公司	100,000	10,068,717.75
	北京城建置业有限公司	459,905.66	432,389.93
	北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	7,797,212.56	3,439,389.46
应付票据			
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司		911,619.89
	北京城建亚泰建设集团有限公司	46,718,019.24	11,932,573.29



	北京金都园林绿化有限责任公司		988,797.53
	北京城建设计发展集团股份有限公司		326,341.35
	北京城建一建设发展有限公司		580,000
	北京城建长城建设集团有限公司		6,665,749.07
预收账款			
	北京城承物业管理有限责任公司	15,768,042.06	
合同负债			
	北京城承物业管理有限责任公司		18,369,142.86
	北京城建北方集团有限公司	1,064,053.21	1,159,818
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	5,383	5,383
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	942.25	942.25
	北京城建亚泰建设集团有限公司	24,225,286.55	148
	北京城建集团有限责任公司	0.92	50,001
	北京亚泰智博科技发展有限公司	91,803,779.23	91,803,779.23
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	189,460,195.91	189,460,195.91
其他应付款			
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	4,479.20	4,479.20
	北京城建安装集团有限公司	1,905,914.61	1,715,295.16
	北京城建八建设发展有限责任公司	565,547.90	1,187,442.79
	北京城建北方集团有限公司	1,315,009.07	1,232,388.57
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,624	361,624
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,875,260.41	2,004,287.14
	北京城建二建设工程有限公司	1,755,864.56	1,755,864.56
	北京城建锅炉管道安装有限公司	74,199.08	434,889.95
	北京城建集团有限责任公司	392,267.06	392,267.06
	北京城建建设工程有限公司	1,736,312.90	1,752,979.75
	北京城建精工钢结构工程有限公司	272,578	272,578
	北京城建九建设工程有限公司	470,932.67	470,932.67
	北京城建六建设集团有限公司	16,242,096.22	10,073,906.48
	北京城建七建设工程有限公司	7,031,310.77	7,658,299.17
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,764,469.65	2,530,164.66
	北京城建五建设集团有限公司	2,000	2,000
	北京城建鑫诚物业管理有限公司	10,000	10,000
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	170,782.02	170,782.02
	北京城建亚泰建设集团有限公司	19,313,236.11	1,630,250.45
	北京城建一建设发展有限公司	4,233,688.68	3,673,258.45
	北京城建远东建设投资集团有限公司	2,239,750.79	2,660,470.64
	北京城建长城建设集团有限公司	127,338.26	365,257.66
	北京金都园林绿化有限责任公司	64	628,828
	北京市天银地热开发有限责任公司	0	441,693.27
	北京新城金郡房地产开发有限公司	56,337,672.29	56,572,871.35
	北京城建四建设工程有限责任公司	1,117.52	1,117.52
	北京城建重庆物业管理有限公司	2,579,001.87	3,676,653.44
	北京城安辉泰置业有限公司	60,000,000	60,132,945.64
	北京建远万誉房地产开发有限公司	58,800,000	230,905,971.32
	北京城建智控科技股份有限公司	8,491,498.31	8,491,498.31
	北京城承物业管理有限责任公司	39,923.20	286,681.35
	北京城建华宇建设工程有限公司	713,476.33	198,552.33
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	0	420,000
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	0	200,000
	北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	635,564.69	635,564.69
	北京城建设计发展集团股份有限公司	408,000	408,000
	北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	56,491.08	

## (3). 其他项目

适用 不适用

**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十五、股份支付****1、各项权益工具**

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、本期股份支付费用**

适用 不适用

**5、股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

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十四、5 关联方交易之(4).关联担保情况

截止 2023 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	184,484,054.25
北京世纪鸿城置业有限公司	28,533,221.47
北京城建成都地产有限公司	402,113,887.79
北京城建成都置业有限公司	154,341,635.22
北京城建新城投资开发有限公司	54,796,768.47

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城茂房地产开发有限公司	1,029,435,328.02
北京城茂未来房地产开发有限公司	1,003,961,746.67
北京城建重庆地产有限公司	1,422,652,851.19
北京城建兴顺房地产开发有限公司	253,997,425.09
北京首城置业有限公司	109,576,125.22
北京城建兴胜置业有限公司	112,703,519.28
北京城建兴泰房地产开发有限公司	17,362,255.34
北京城建兴云地产有限公司	10,325,297.96
北京城建（海南）地产有限公司	96,982,973.58
北京城志置业有限公司	108,870,912.20
北京城建兴瑞置业开发有限公司	3,636,336,466.54
青岛双城房地产有限公司	181,862,546.81
成都锐革新业房地产开发有限公司	458,619,966.50
北京城建（青岛）投资发展有限公司	73,938,880.76
南京世纪鸿城地产有限公司	28,899,147.75
北京城建万科天运置业有限公司	2,726,317.65
北京招城房地产开发有限公司	304,094,921.15
北京城建重庆置业有限公司	11,115,072.69
北京城建兴荣房地产开发有限公司	55,960,000.00
北京兆城房地产开发有限公司	802,884,291.22
合计	10,546,575,612.82

除存在上述或有事项外，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	207,574,350.70
经审议批准宣告发放的利润或股利	

本公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 180,794,093 股，共计 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），预计支付股利 207,574,350.70 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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，截止财务报表批准报出日，工商变更登记手续已办理完成。

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。

## 十八、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 重要债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

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。

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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。

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

√适用 □不适用

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。

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十九、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	37,258,718.37	1,715,104.58
1 年以内小计	37,258,718.37	1,715,104.58
1 至 2 年		
2 至 3 年		323,286.40
3 年以上		

3 至 4 年	323,286.40	
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	37,582,004.77	2,038,390.98

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	37,582,004.77	100	318,992.75	0.85	37,263,012.02	2,038,390.98	100	212,537.92	10.43	1,825,853.06
其中：										
组合 1	34,600,381.11	92.07			34,600,381.11					
组合 2	2,981,623.66	7.93	318,992.75	10.70	2,662,630.91	2,038,390.98	100	212,537.92	10.43	1,825,853.06
合计	37,582,004.77	100	318,992.75	0.85	37,263,012.02	2,038,390.98	100	212,537.92	10.43	1,825,853.06

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 1

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	34,600,381.11		
合计	34,600,381.11		

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

组合计提项目：组合 2

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,658,337.26	171,994.42	6.47
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年	323,286.40	146,998.33	45.47
4—5 年			
5 年以上			
合计	2,981,623.66	318,992.75	10.70

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计.13。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	212,537.92	106,454.83				318,992.75
其中：组合 1						
组合 2	212,537.92	106,454.83				318,992.75
合计	212,537.92	106,454.83				318,992.75

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京兆城房地产开发有限公司	34,600,381.11		34,600,381.11	92.07	
北京力健搜候体育文化发展有限公司	722,720.70		722,720.70	1.92	46,760.03
北京光彩品创酒店管理有限公司	658,192.69		658,192.69	1.75	42,585.07
北京七角星文化传媒有限公司	402,654.40		402,654.40	1.07	26,051.74
北京中科领军双井口腔门诊有限公司	323,286.40		323,286.40	0.86	146,998.33
合计	36,707,235.30		36,707,235.30	97.67	262,395.17

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	64,891,806.41	108,219,510.30
应收股利	580,007,610.92	231,211,327.15
其他应收款	38,436,304,480.01	37,215,855,603.46
合计	39,081,203,897.34	37,555,286,440.91

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
北京骏泰置业有限公司		3,120,809.12
北京城安辉泰置业有限公司	7,867,249	
北京新城金郡房地产开发有限公司	48,537,721.90	53,789,538.64
北京景晟乾通置业有限公司		34,192,443.47
北京双城通达房地产开发有限公司		12,375,270.23
成都红星美凯龙全球家居有限公司	8,486,835.51	4,741,448.84
合计	64,891,806.41	108,219,510.30

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用



**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见五、重要会计政策及会计估计. 11。

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	35,653,038.24
北京城建兴合房地产开发有限公司	80,754,783.26	59,815,676.87
北京城建兴怀房地产开发有限公司		42,242,953.61
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
北京城建兴胜房地产开发有限公司	71,164,139.22	
北京城建兴云房地产有限公司	54,595,900	
北京城建兴悦置地有限公司	20,322,100	
合计	580,007,610.92	231,211,327.15

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京城建兴合房地产开发有限公司	59,815,676.87	5年以上	被投资单位尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5年以上	企业无支付能力	是

北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	5年以上	被投资单位尚未支付	否
合计	188,968,373.54	/	/	/

## (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
国奥投资有限公司	186,999,316.86	93,499,658.43	50.00	信用风险显著增加
合计	186,999,316.86	93,499,658.43		/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

## (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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)	
2023年1月1日余额			93,499,658.43	93,499,658.43
2023年1月1日余额在本期				
--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				
2023年12月31日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计. 11。

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43					93,499,658.43
合计	93,499,658.43					93,499,658.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	14,416,081,967.24	15,626,900,639.67
1年以内小计	14,416,081,967.24	15,626,900,639.67
1至2年	6,522,116,752.95	13,666,358,251.47
2至3年	11,044,177,658.97	4,293,462,462.83
3年以上		
3至4年	3,704,419,406.18	1,889,350,135.92
4至5年	1,020,289,926.85	1,106,973,205.24
5年以上	1,735,845,652.45	640,376,278.06
合计	38,442,931,364.64	37,223,420,973.19

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	950	950
往来款	38,388,579,743.69	37,169,034,904.87

代垫款	54,222,720.89	54,257,168.26
其他	127,950.06	127,950.06
合计	38,442,931,364.64	37,223,420,973.19

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2023年1月1日余额	2,799,294.67	4,766,075.06		7,565,369.73
2023年1月1日余额在本期				
—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	-923,727.23	-14,757.87		-938,485.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	1,875,567.44	4,751,317.19		6,626,884.63

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见五、重要会计政策及会计估计.15。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：  
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：  
□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合1	2,799,294.67	-923,727.23				1,875,567.44
组合2	4,766,075.06	-14,757.87				4,751,317.19
合计	7,565,369.73	-938,485.10				6,626,884.63

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：  
□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
北京城建兴华地产有限公司	7,837,283,930.02	20.39	往来款	2 年以内	
北京世纪鸿城置业有限公司	5,707,618,630.11	14.85	往来款	5 年以内	
北京城奥置业有限公司	4,962,803,137.16	12.91	往来款	5 年以内	
北京城建兴顺房地产开发有限公司	4,000,000,000	10.41	往来款	3 年以内	
北京城建重庆地产有限公司	2,063,090,876.13	5.37	往来款	4 年以内	
合计	24,570,796,573.42	63.93	/	/	

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,079,636,115.73		5,079,636,115.73	4,409,189,995.73		4,409,189,995.73
对联营、合营企业投资	2,670,299,606.06		2,670,299,606.06	2,480,641,257.31		2,480,641,257.31
合计	7,749,935,721.79		7,749,935,721.79	6,889,831,253.04		6,889,831,253.04

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000			838,000,000		
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000			71,338,000		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000			8,000,000		
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000			200,000,000		
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300			427,392,300		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000			158,800,000		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000			50,000,000		
北京首城置业有限公司	50,000,000			50,000,000		
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		
北京城建兴云地产有限公司	30,000,000			30,000,000		
北京城建（海南）地产有限公司	100,000,000			100,000,000		
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			300,000,000		
北京城奥置业有限公司	41,500,000			41,500,000		
北京城建保定房地产开发有限公司	32,500,000			32,500,000		

北京城建兴悦置地有限公司	18,000,000	12,000,000		30,000,000	
北京城建黄山投资发展有限公司	100,000,000			100,000,000	
北京城茂未来房地产开发有限公司	24,000,000			24,000,000	
北京城建兴胜置业有限公司	90,000,000			90,000,000	
北京城茂房地产开发有限公司	15,300,000			15,300,000	
北京城建（青岛）投资发展有限公司	50,000,000			50,000,000	
北京顺城兴达创展科技有限公司	70,000,000			70,000,000	
北京城建重庆置业有限公司	50,000,000			50,000,000	
北京招城房地产开发有限公司	500,000,000			500,000,000	
成都锐革新业房地产开发有限公司	40,000,000			40,000,000	
北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000			82,800,000	
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,984,900			51,984,900	
北京城建创达置业有限公司	3,000,000			3,000,000	
北京城建兴荣房地产开发有限公司	50,000,000			50,000,000	
黄山首联投资发展有限公司	400,000,000			400,000,000	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	18,847.01	494,738,920		494,757,767.01	
北京城建兴怀房地产开发有限公司		841,242	841,242		
北京城建兴瑞置业开发有限公司		158,707,200		158,707,200	
黄山东门文旅运营有限公司		5,000,000		5,000,000	
合计	4,409,189,995.73	671,287,362	841,242	5,079,636,115.73	

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										

## 2023 年年度报告

北京市天银地热开发有限责任公司	31,994,773.06	-32,990,679.25	995,906.19						
北京科技园建设（集团）股份有限公司	856,913,062.79		-61,782,657.49		-846,487.15			794,283,918.15	
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,160,407,059.32		153,762,511.51	638,771.20		-54,000,000		1,260,808,342.03	
国奥投资发展有限公司	73,372,887.05		-31,476,039.27	-479,728.76				41,417,119.02	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	43,025,339.91	-32,000,000.00	1,123,019.99					12,148,359.90	
北京新城金郡房地产开发有限公司	27,846,485.21		-33,098,301.95				5,251,816.74		
北京双城置业开发有限公司	14,332,332.46		-3,692,900.77					10,639,431.69	
北京建远万誉房地产开发有限公司			389,350,958.39				-196,605,971.32	192,744,987.07	
北京碧桂园文化发展有限公司	9,003,418.62		-2,178,721.05					6,824,697.57	
北京城安辉泰置业有限公司			112,053,534.09				-43,197,286.26	68,856,247.83	
北京骏泰置业有限公司			797,343.91				-797,343.91		
北京京城佳业物业股份有限公司	252,162,686.86		38,021,015.64	-3,541,835.17		-10,677,551.11		275,964,316.22	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	11,583,212.03		-4,971,025.45					6,612,186.58	
北京双城通达房地产开发有限公司			-55,571,044.47				55,571,044.47		
北京矿融城置业有限公司			-71,095,783.69				71,095,783.69		
北京景晟乾通置业有限公司			-57,521,180.71				57,521,180.71		
小计	2,480,641,257.31	-64,990,679.25	374,716,634.87	-3,382,792.73	-846,487.15	-64,677,551.11	-51,160,775.88	2,670,299,606.06	
合计	2,480,641,257.31	-64,990,679.25	374,716,634.87	-3,382,792.73	-846,487.15	-64,677,551.11	-51,160,775.88	2,670,299,606.06	

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用



## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	556,204,223.13	323,937,286.64	31,055,411.84	6,526,903.42
其他业务	65,807,555.49		15,254,265.70	
合计	622,011,778.62	323,937,286.64	46,309,677.54	6,526,903.42

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发 （房屋销售）	511,291,175.42	322,728,701.77	511,291,175.42	322,728,701.77
租赁收入	44,913,047.71	1,208,584.87	44,913,047.71	1,208,584.87
按经营地区分类				
北京	556,204,223.13	323,937,286.64	556,204,223.13	323,937,286.64
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间 分类				
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	556,204,223.13	323,937,286.64	556,204,223.13	323,937,286.64

其他说明

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 □不适用

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 742,168,464.91 元，其中：  
742,168,464.91 元预计将于 2024 年度确认收入

#### (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

#### 5、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	548,681,961.92	836,726,183.03
权益法核算的长期股权投资收益	374,716,634.87	-971,523,828.65
处置长期股权投资产生的投资收益	3,168,903.87	4,677,330.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益	119,839,631.16	183,145,138.13
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	1,046,407,131.82	53,024,822.96

#### 6、 其他

适用 不适用

#### 二十、 补充资料

##### 1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	22,981,722.83	
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	33,848,051.75	
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	-96,066,272.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	184,231,395.03	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		

债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-96,056,555.97	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入	8,846,596.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,785,658.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	14,891,478.44	
少数股东权益影响额（税后）	-2,068,413.82	
合计	38,176,215.32	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	1.60	0.1559	0.1559
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.41	0.1375	0.1375

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：储昭武

董事会批准报送日期：2024年4月11日

## 修订信息

适用 不适用