

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

## 2022 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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

五、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。

六、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

八、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

九、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、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
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.....	7
第四节	公司治理.....	12
第五节	环境与社会责任.....	13
第六节	重要事项.....	14
第七节	股份变动及股东情况.....	22
第八节	优先股相关情况.....	24
第九节	债券相关情况.....	24
第十节	财务报告.....	29

备查文件目录	载有董事长、总经理、财务总监亲笔签名并盖章的会计报表
备查文件目录	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

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	北京城建兴云房地产有限公司
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
三期基金	指	北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）
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
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

## 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	BEI JING 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	张财广	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) 82275533	(010) 82275533
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liweib@bucid.com

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层
公司注册地址的历史变更情况	
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	tz@bucid.com
报告期内变更情况查询索引	

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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
报告期内变更情况查询索引	

### 五、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、其他有关资料

适用 不适用

### 七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)

营业收入	8,396,516,862.83	10,763,232,213.90	-21.99
归属于上市公司股东的净利润	-328,887,665.43	619,041,182.57	-153.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,686,242.70	1,329,541,706.42	-98.97
经营活动产生的现金流量净额	9,379,020,078.35	-1,211,258,395.04	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	24,975,828,246.13	25,606,696,394.41	-2.46
总资产	144,097,610,141.35	139,294,718,935.32	3.45

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.2146	0.2417	-188.79
稀释每股收益(元/股)	-0.2146	0.2417	-188.79
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0495	0.5840	-108.48
加权平均净资产收益率(%)	-2.08	2.28	-4.36
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.48	5.51	-5.99

公司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-328,887,665.43元，扣除其他权益工具股息影响116,476,111.11元后每股收益为-0.2146元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为-2.08%。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	924,042.44	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	130,824,366.84	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-596,710,340.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,009,027.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-113,988,225.74	
少数股东权益影响额（税后）	609,230.86	
合计	-342,573,908.13	

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项目的情况说明

适用 不适用

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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、黄山等城市。地产主业不断提质增效，开发效率不断提升，产品品质赢得市场认可，龙樾系列、国誉府系列产品市场影响力不断增强。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，云蒙山景区自对外开放以来，游客数量逐年递增，景区品牌影响力持续提升，东黄山国际小镇全面开工建设，与当地政府签订战略合作协议，联合北京国企正在积极推动后续运营模式研究。商业地产战略不断落地，经营规模、运营能力持续提升，专业队伍建设不断加强。

### 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

**资金筹措调配更加优化。**进一步优化财务结构，降低融资成本，抢抓政策适度放宽和资金面流动充裕时机，高效完成融资工作，融资规模和成本均优于同期对标企业，向资本市场展现了良好形象。公司“三条红线”指标持续好转，财务各项指标更加稳健。财务管理持续规范化、制度化，实现按周资金归集和审批划拨，资金使用效率持续提高。

**成本控制体系更加健全。**加强智慧成本体系建设，项目运作全周期动态运营数据监测不断细化，成本收益预警机制运行顺畅，节点目标的执行及反馈更加及时，完成对 11 个项目开发运

营管控巡检；充分利用 ERP 招采系统，实现全流程的信息监管、实时监管，强化集采单位履约评价，战略集采成果显著。

**运营系统强健有力。**强化系统思维，多环节、多点位发力，持续开展经济活动分析，对各项项目关键节点进行动态监管；升级合作项目管控，推行合作项目董事会及工作进度评价周报制度；针对个别老项目车位、仓储使用功能受限问题，进一步运用科学手段，完善升级产品体系，不断提升产品品质；强化客服前介风控和客户触点管理，加大入住风险排查和化解，客户服务体系更加优化。

**品牌影响力持续提升。**公司近年来坚持效益和效率导向，不断激发发展潜力，开发能力持续提升。公司连续多年荣获中国房地产开发企业 500 强称号，获得中国房地产上市公司综合实力 100 强荣誉称号。

**价值导向更加固化。**紧紧围绕“效率和效益”目标，“快周转”运营思路全面深入，从前期测算阶段开始，深度整合内部资源，发挥多部门和二级单位集成效应，组织新获取项目交底会，强化价值导向标准，不断向产品和管理要红利。扎实推动管理创新，成立产品方案评审专家委员会，拿地阶段介入产品方案，实现跟班作业，反复论证+实地调研，为项目后续运作实现高效率和高效益奠定坚实基础。

**合规建设持续完善。**按照全员参与、全程监控、全领域覆盖搭建合规体系，规范子公司、托管公司及合作公司的合规管理。内控建设不断完善，决策程序规范高效。健全制度建设，出台工程第三方检测管理办法。全面实行法务前置把关，法治意识进一步提高。

### 三、经营情况的讨论与分析

上半年，受经济下行、疫情反复持续影响，房地产行业受到较大冲击，市场信心严重不足，政策刺激效果低于预期。面对严峻的市场形势叠加疫情防控的复杂局面，在公司董事会的正确领导下，公司保持战略定力，以科学之策应对非常之难，坚持“两手抓、双胜利”，坚持稳中求进工作总基调，高位统领、管理下沉，持续提升产品力、营销力、运营力、融合力、集聚力，实现时间过半、任务过半目标，各项工作取得较好成绩。

**立体营销逆势突破。**面对瞬息万变的市场环境，公司按照“开年即冲刺”的总体要求，抢抓疫情间隙的大小窗口期，调动一切渠道和新媒体资源，全面实施立体营销，多个项目创造佳绩。天坛府位列北京上半年单项目销售金额榜第二名；国誉万和城上半年成交稳居丰台豪宅成交套数和面积双冠军；府前龙樾力推圈层营销，始终保持区域销冠。公司位列北京市 1-6 月房企权益金额榜 TOP2，在极其艰难的形势下创造近几年以来上半年最好销售业绩。

**资源获取模式不断丰富。**“三个主流”和“三好标准”持续深化，建立以锚定理论为基础的土地评级体系，升级投资测算模型，增加对多种经营物业测算模块，更加科学精准开拓市场。4 月份竞得黄山谭家桥南部组团两宗用地。在北京市两次集中供地中以底价分别竞得大井项目、马池口项目。公司审时度势，探索轻资产运营模式，业务拓展从前端开发向后端服务延伸有益尝试，在实现管理输出、品牌输出方面迈出坚实步伐，首钢东南区代建项目完成正式签约。

**一级开发硕果累累。**破解难点、攻克堵点、踩准时点，公司在手多个一级开发项目取得重大成果。平各庄 B 地块、马池口项目、动感花园项目、走马庄项目等多个项目实现一级开发成本返还。

**棚改项目加速运作。**突破常规思维，棚改项目最大限度申请政府债，陆续实现资金回笼。临河项目前期投资已全部收回。望坛项目工程建设、销售推广、税务筹划同步推进，12 栋回迁楼、7 栋商品房和 7 栋公建实现结构封顶。密云大小王项目取得立项核准批复，已启动拆迁入户调查。

**商业运营大力培育。**正式启用新经营分析模板，推进城奥大厦、成都漫悦里月度和季度经营分析，完成顺义仁和工业项目整体租赁测算方案审核和望坛项目优质商户推荐。秋实街 1 号（城悦荟）取得多规合一复函，装修改造工作全速推进中，完成主力店北交所摘牌租赁。

**文旅地产不断发力。**黄山项目进一步整合资源、细化整体运营思路，成功注册运营公司和合资公司，与黄山市政府签订会展中心战略合作协议，综合服务中心具备开放条件，会展、民宿报建报规工作加速推进中。云蒙山景区打造精干运营团队，通过对客户资源、信息资源和品牌资源互联共享，通过微信、短视频等多媒体增加曝光，提升品牌影响力，上半年累计接待游客 15 万人次。



**报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项**

√适用 □不适用

公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，公司对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益，该事项将可能导致所持有的交易性金融资产的股价波动对公司利润产生重大影响，具体影响金额无法预计。

**四、报告期内主要经营情况**

**(一) 主营业务分析**

**1 财务报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	8,396,516,862.83	10,763,232,213.90	-21.99
营业成本	6,391,712,696.33	8,871,718,923.52	-27.95
销售费用	301,966,169.80	283,309,599.70	6.59
管理费用	187,168,861.76	188,817,154.68	-0.87
财务费用	170,419,440.58	333,421,390.19	-48.89
经营活动产生的现金流量净额	9,379,020,078.35	-1,211,258,395.04	不适用
投资活动产生的现金流量净额	147,166,520.54	-33,039,279.09	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,444,309,464.36	-909,741,752.60	不适用

营业收入变动原因说明：项目结转收入减少

营业成本变动原因说明：项目结转成本减少

财务费用变动原因说明：收取的合作项目利息增加

**2 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

**(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	192.56	13.36	141.55	10.16	36.04	货币资金增加
应收款项	0.87	0.06	0.58	0.04	50.00	
存货	945.29	65.6	913.01	65.55	3.54	
投资性房地产	96.12	6.67	96.02	6.89	0.10	
长期股权投资	26.83	1.86	33.29	2.39	-19.41	参股企业权益减少
固定资产	6.11	0.42	6.26	0.45	-2.40	
使用权资产	1.07	0.07	1.10	0.08	-2.73	
合同负债	231.25	16.05	169.77	12.19	36.21	预售增加
长期借款	319.31	22.16	354.94	25.48	-10.04	
租赁负债	1.01	0.07	0.88	0.06	14.77	

## 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	期末账面价值	受限原因
货币资金	176,341,299.48	按揭保证金、履约保证金等
存货	14,465,928,052.60	借款抵押
投资性房地产	627,850,376.38	借款抵押
合计	15,270,119,728.46	

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 投资状况分析

## 1. 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

证券代码	证券简称	最初投资成本	持有股份数(万股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
002736	国信证券	1.05	28255	2.94	27.04	-3.9840		交易性金融资产
00416	锦州银行	2.6	13000	0.93	1.29	-0.5704		交易性金融资产
	二十一世纪空间	2.74	1891	8.61	3.26			交易性金融资产
	华能资本	10.5	28000	2.86	10.5	0.4187		交易性金融资产
	信托保障基金	0.25			0.25			交易性金融资产
	城建中地	0.0075		7.5	0.0075			其他权益工具投资
	首都国际	1.5		12.84	0			其他权益工具投资

1、报告期，公司未减持国信证券。截至 2022 年 6 月 30 日，公司持有国信证券 28,255 万股；2022 年 6 月 30 日，国信证券收盘价为 9.57 元/股。报告期内，公司收到国信证券分红 14,127.5 万元。

2、截至 2022 年 6 月 30 日，公司持有锦州银行 13000 万股。2022 年 6 月 30 日锦州银行收盘价为 1.16 港币/股（2021 年 12 月 31 日，港币兑人民币汇率中间价为 0.85519）。

3、截至 2022 年 6 月 30 日，持有华能资本注册资本 2.8 亿元，占其注册资本的 2.86%，报告期内，公司收到分红款 41,870,138.13 元。

4、截至 2022 年 6 月 30 日，公司持有世纪空间公司 1,891 万股，持股比例 8.61%。

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

本报告期对公司经营业绩产生重要影响得控股、参股公司情况是：

1、本公司全资子公司北京城建新城投资开发有限公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 3 亿元。截至报告期末，新城公司总资产 47.14 亿元，总负债 40.20 亿元，净资产 6.94 亿元。新城公司报告期实现营业收入 5.73 亿元，净利润 2.4 亿元，主要是公司雪花项目转让补偿收益。

2、本公司全资子公司北京城建重庆地产有限公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1.2 亿元。截至报告期末，重庆公司总资产 46.79 亿元，总负债 43.37 亿元，净资产 3.42 亿元。重庆公司报告期实现营业收入 12.04 亿元，净利润 1.75 亿元，主要是销售其所开发龙樾生态城项目所实现得收益。

3、报告期，公司所持有的国信证券公司股票股价下跌，根据企业会计准则的规定，公司确认该项交易性金融资产的公允价值变动损益-5.40 亿元。

4、公司参股企业深圳中科招商创业投资管理有限公司主要经营业务是投资业务，注册资本 4 亿元，公司持有 30%股权。报告期深圳中科招商创业投资管理有限公司所持有的金融资产股价下跌，公司按权益法核算对其投资收益-6.11 亿元。

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

√适用 □不适用

2016 年，公司与太平资产管理有限公司、北京城建（上海）股权投资管理有限公司（现已更名为“北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司”）共同发起设立北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）（简称“三期基金”）。三期基金规模 30 亿元。构成如下：北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），出资 3,000 万元，占基金份额的 1%；由太平资产管理有限公司担任优先级有限合伙人（优先级 LP），发起设立产品出资 21 亿元，占基金份额的 70%；由公司作为次级有限合伙人（次级 LP）出资 8.7 亿元，占基金份额的 29%。三期存续期为 3+2 年。三期基金主要投资于公司控股子公司位于奥体文化商务园区内的项目。目前三期基金已经到期并分配完本金和投资收益，正在开展清算注销工作。

**五、其他披露事项****(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

下半年，在中央稳经济大盘总体要求下，随着一系列政策落地见效，房地产市场景气度有望逐步复苏，但企业生存和发展环境依然充满复杂性、严峻性、不确定性。公司可能面对的风险仍然主要来源于国家调控的政策风险，瞬息万变的市场风险以及企业转型升级、规模持续扩大形势下的运营风险。

公司将从以下方面加强风险防范：

一是提升主业发展质量，持续深化发展是第一要务理念，加强经济形势和政策研判，加快优势转换，提升市场竞争能力、品牌影响力和项目盈利能力；

二是持续发挥集聚资源优势。始终保持与国家发展同频共振，聚焦首都功能定位，立足北京地区、紧盯热点区域，优化发展战略布局，研究总结竞买模式、棚改模式、代建模式，力争拓展优质项目，实现有质量的规模扩张。

三是持续打造产品竞争力。密切关注市场变化，用足政策利好，加快从产品力向品牌力转换，从紧跟市场向引领市场转变，巩固提升龙樾和国誉高端系列产品竞争优势；

四是树立科学绩效导向。全面向精细化管理要效益，坚持差异化绩效原则，实施动态管理的全面激励与约束机制，切实发挥考核指挥棒的作用；

五是抓好系统合力建设。持续优化组织架构、理顺系统流程、明确管理责权，强化责任担当，在各业务系统全面贯彻价值导向、业绩导向理念实现常态化、精益化管控落地；

六是坚持底线思维和“红线意识”，全面预防财务风险、经营风险、法律风险、合作风险、网络安全风险、交房入住风险，不断提高各类风险的预判和化解能力，为企业平稳发展保驾护航。

## (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、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
2021 年年度股东大会	2022-06-09	上交所网站 (www.sse.com.cn)	2022-06-10	本次会议共审议通过 7 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

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

### 四、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) 相关股权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

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

(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) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、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

制定并落实公司 2022 年助力全面推进乡村振兴工作实施方案及工作计划，积极履行乡村振兴国企责任。做好密云区方耳峪村结对帮扶，购买 7.8 万元农产品解决集体农产品滞销问题，捐助 2 万元防疫物资助力村疫情防控工作。上半年通过食堂、工会采购完成乡村振兴消费帮扶近 24 万元。

## 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	承诺时间及期限	是否有履行期限	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	1、支持北京城建做大做强主营业务在本公司对北京城建拥有控制权期间，本公司将北京城建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北京	2018年10月22日-	是	是		

		<p>有限责任公司</p> <p>城建，协助其做大做强主营业务。2、关于开发公司与北京城建同业竞争问题的解决措施及承诺为切实推进解决开发公司与北京城建同业竞争问题的解决，本公司承诺：（1）积极督促开发公司整改、规范所存在的问题，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，使开发公司尽快具备注入北京城建的条件；（2）在本承诺函出具之日起 5 年内，并在开发公司符合注入北京城建条件的情况下，将开发公司注入北京城建；（3）在未将开发公司注入北京城建前，继续将开发公司托管给北京城建管理；（4）积极支持北京城建增强盈利能力，拓宽融资渠道，使之持续为上市公司股东带来回报；（5）除非由于国家政策法规限制等不可抗力的原因，或者将开发公司注入北京城建不符合北京城建的利益最大化，否则，本公司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开发公司注入北京城建的工作，但如果北京城建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。3、关于避免新增同业竞争情形的承诺鉴于北京城建系本公司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，本公司承诺：自本承诺函出具之日起，若本公司获得与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，本公司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北京城建，北京城建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，本公司将积极促成北京城建获得该等商业机会，本公司不再直接或间接新增在房地产业务方面与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。4、适用范围以上声明、保证及承诺，除特别说明外，将适用于本公司控制的其他企业，本公司将依法促使本公司控制的其他企业按照与本公司同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。5、相关责任如以上声明、保证及承诺事项与事实不符，或者本公司或本公司控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项，本公司将依法承担相应的法律责任。</p>	<p>2023 年 10 月 21 日</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	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。	2022年6月25日至2025年6月25日	是	是		

## 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、半年报审计情况

适用 不适用

## 五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

## 六、破产重整相关事项

适用 不适用



**七、重大诉讼、仲裁事项**

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**八、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

**九、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、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

2022年5月19日，公司第八届董事会第十四次会议，通过了关于公司与北京城建集团有限责任公司续签《北京城建房地产开发有限公司股权托管协议》的议案、关于公司与北京城建集团有限责任公司续签《工程协作协议》的议案，公司对相关事项进行了披露，并提请股东大会审议，详见2022-17号、2022-18号公告。2022年6月9日，公司2021年年度股东大会审议通过了上述议案，并于2022年6月25日与集团续签了《工程协作协议》、于2022年6月30日续签了《北京城建房地产开发有限公司股权托管协议》。

**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	公开市场招标价格	12.83	12.83	52.09	按合同结算	12.83	
合计				/	/	12.83	52.09	/	/	/
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市场招标确定施工单位，部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为12.83亿元。									

**(二) 资产收购或股权收购、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	164,769,938.20		164,769,938.20			
北京城安辉泰置业有限公司	联营公司	197,799,138.69	-153,042,582.77	35,756,555.92			
北京矿融城置业有限公司	联营公司	556,435,220.89	-131,317,499.61	425,117,721.28			
北京建远万誉房地产开发有限公司	联营公司	932,157,401.87	-761,460,000.00	170,697,401.87			
北京双城通达房地产开发有限公司	联营公司	1,131,900,000.00		1,131,900,000.00			
北京景晟乾通置业有限公司	联营公司		1,233,622,306.71	1,233,622,306.71			
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			
北京新城金郡房地产开发有限公司	联营公司				144,985,736.59	-8,820,000.00	136,165,736.59
合计		2,983,061,699.65	249,370,224.33	3,223,431,923.98	144,985,736.59	-8,820,000.00	136,165,736.59
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经营成果及财务状况的影响	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 357.22 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 263.58 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 2154.85 万元；公司向北京建远万誉房地产开发有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 2363.48 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 2660.91 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 182.30 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 5884.94 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) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

## (七) 其他

□适用 √不适用

## 十一、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

## (1) 托管情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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	275.99	2022年7月1日	2025年6月30日		托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	0	是	控股股东
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兴瑞置业开发有限公司100%股权	369.19	2016年6月30日			托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	0	是	控股股东
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兴怀房地产开发有限公司100%股权	1.31	2016年11月30日			托管期内，托管收入按被托管公司投资收益的0.2%计算	0	是	控股股东

## (2) 承包情况

□适用 √不适用

## (3) 租赁情况

□适用 √不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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）																
公司对子公司的担保情况																
报告期内对子公司担保发生额合计																15.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）																80.73
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）																
担保总额（A+B）																80.73
担保总额占公司净资产的比例（%）																32.32
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）																76.41
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）																76.41
未到期担保可能承担连带清偿责任说明																
担保情况说明																

### 3 其他重大合同

适用 不适用

### 十二、其他重大事项的说明

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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	57,931
截至报告期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							
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
北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户	0	180,794,093	8.01	0	无	0	其他
丁素娥	0	16,181,136	0.72	0	未知		未知
周红卫	-1,293,121	15,300,000	0.68	0	未知		未知
丁亚南	-975,328	15,250,000	0.68	0	未知		未知
徐仁桥	-939,638	15,000,000	0.66	0	未知		未知
方英	0	14,946,301	0.66	0	未知		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	10,226,400	14,236,928	0.63	0	未知		未知
苗圣贤	-1,286,411	13,389,500	0.59	0	未知		未知
应京	0	13,054,608	0.58	0	未知		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
北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户	180,794,093	人民币普通股	180,794,093
丁素娥	16,181,136	人民币普通股	16,181,136
周红卫	15,300,000	人民币普通股	15,300,000
丁亚南	15,250,000	人民币普通股	15,250,000
徐仁桥	15,000,000	人民币普通股	15,000,000
方英	14,946,301	人民币普通股	14,946,301
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	14,236,928	人民币普通股	14,236,928
苗圣贤	13,389,500	人民币普通股	13,389,500
应京	13,054,608	人民币普通股	13,054,608
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，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；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属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
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十名股东

适用 不适用

## 三、董事、监事和高级管理人员情况

### (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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

### (二) 董事、监事、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

### (三) 其他说明

适用 不适用

## 四、控股股东或实际控制人变更情况

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2015年公司债券(第一期)	15城建01	122402	2015-07-20	2015-07-20	2022-07-20	58	4.40	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	竞价、协议交易	否
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)	20城建01	163703	2020-07-07	2020-07-09	2025-07-09	10	3.50	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	竞价、协议交易	否
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)	22城建01	185803	2022-06-23	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	竞价、协议交易	否



北京城建保定房地产开发有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券	21 城建 02	196 820	2021 -8- 16	2021 -8- 19	2024 -8- 18	4	4.50	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	竞价、协议交易	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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 4. 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

## 5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

“15 城建 01”期限为 5+2 年，附第 5 年末公司上调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“15 城建 01”票面利率上调或投资者回售相关条款。

“20 城建 01”期限为 3+2 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“20 城建 01”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“22 城建 01”期限为 3+2 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。

## (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 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 京城投 PPN001 (PPN)	032000 947	2020-11-5	2020-11-5	2023-11-5	8	4.15	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 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 京城投 PPN002 (PPN)	032001 067	2020-12-18	2020-12-18	2023-12-18	10	4.20	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 年度第一期定向债务融资工具	21 京城投 PPN001 (PPN)	032100 029	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	101801 373	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	102100 802	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	102100 803	2021-4-26	2021-4-26	2026-4-25	5	4.00	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	102101 539	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)	032100 910	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	102102 317	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	102103 069	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)	032191 412	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)	032191 466	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)	032191 489	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)	322800 95	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)	322802 51	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)	322803 04	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)	322805 56	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

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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 4. 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

## 5. 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。

### (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) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	2.03	2.09	-2.87	
速动比率	0.52	0.52	0.00	
资产负债率(%)	80.56	79.46	1.1	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	13,686,242.70	1,329,541,706.42	-98.97	净利润减少
EBITDA 全部债务比	0.01	0.01	0.00	
利息保障倍数	0.71	2.42	-70.66	净利润减少
现金利息保障倍数	9.49	0.52	1,725.78	经营性现金流增长
EBITDA 利息保障倍数	0.83	2.55	-67.51	净利润减少
贷款偿还率(%)	100	100	0	
利息偿付率(%)	100	100	0	

## 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

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2022 年 6 月 30 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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七. 1	19,256,382,423.52	14,155,136,499.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七. 2	2,704,003,500.00	3,250,672,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七. 5	87,390,174.13	58,064,941.11
应收款项融资			
预付款项	七. 7	2,199,309,733.49	2,580,781,291.45
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. 8	5,134,226,299.98	6,746,092,704.41
其中：应收利息		186,310,968.09	133,614,952.64
应收股利		93,499,658.43	93,499,658.43
买入返售金融资产			
存货	七. 9	94,529,434,799.37	91,300,982,101.79
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	七. 13	2,843,672,355.30	3,286,252,846.61
流动资产合计		126,754,419,285.79	121,377,982,385.26
<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	2,683,028,556.41	3,328,631,555.78
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	1,529,694,360.00	1,586,734,200.00
投资性房地产	七. 20	9,612,037,961.34	9,602,356,998.50
固定资产	七. 21	611,206,536.52	625,583,745.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七. 25	107,233,716.31	110,027,928.03
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 29	157,319,817.31	175,208,555.79
递延所得税资产	七. 30	2,641,919,907.67	2,487,443,565.98
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,343,190,855.56	17,916,736,550.06
资产总计		144,097,610,141.35	139,294,718,935.32
<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	173,643,283.67	170,292,852.82
应付账款	七. 36	10,328,855,203.26	10,364,602,205.30
预收款项	七. 37	30,467,933.18	40,610,308.66
合同负债	七. 38	23,124,849,155.24	16,977,127,181.57
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	27,379,637.51	34,932,983.36
应交税费	七. 40	991,707,787.61	1,320,747,237.26
其他应付款	七. 41	17,695,428,134.78	15,505,219,834.23
其中：应付利息			
应付股利		136,136,778.14	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	8,222,465,449.58	10,945,004,336.00
其他流动负债	七. 44	1,789,368,954.33	2,815,635,211.25
流动负债合计		62,384,165,539.16	58,174,172,150.45
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七. 45	31,931,265,993.12	35,494,371,974.16
应付债券	七. 46	8,345,226,466.45	5,844,596,470.80
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七. 47	100,515,288.58	87,759,469.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七. 51	95,680,000.00	95,680,000.00
递延所得税负债	七. 30	1,823,001,101.80	1,980,721,890.47
其他非流动负债	七. 52	11,400,000,000.00	9,000,000,000.00
非流动负债合计		53,695,688,849.95	52,503,129,804.78

负债合计		116,079,854,389.11	110,677,301,955.23
<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	3,983,894,339.63	3,983,894,339.63
其中：优先股			
永续债		3,983,894,339.63	3,983,894,339.63
资本公积	七.55	3,330,514,019.01	3,329,059,040.05
减：库存股	七.56	1,002,034,242.97	1,002,034,242.97
其他综合收益	七.59	1,147,320,368.48	1,147,320,368.48
专项储备			
盈余公积	七.61	1,685,196,031.14	1,685,196,031.14
一般风险准备			
未分配利润	七.62	13,574,400,130.84	14,206,723,258.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,975,828,246.13	25,606,696,394.41
少数股东权益		3,041,927,506.11	3,010,720,585.68
所有者权益（或股东权益）合计		28,017,755,752.24	28,617,416,980.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		144,097,610,141.35	139,294,718,935.32

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

**母公司资产负债表**

2022年6月30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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		7,484,987,795.29	5,657,393,295.99
交易性金融资产		2,704,003,500.00	3,243,674,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七.1	271,269.62	966,748.05
应收款项融资			
预付款项		46,295,136.55	995,855.63
其他应收款	十七.2	37,886,704,731.35	41,252,840,281.95
其中：应收利息		186,310,968.09	133,614,952.64
应收股利		231,211,327.15	231,211,327.15
存货		1,252,348,525.84	1,245,028,177.17
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		575,544,207.79	575,544,207.79
流动资产合计		49,950,155,166.44	51,976,442,566.58
<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	十七.3	6,652,199,705.13	7,029,817,804.50
其他权益工具投资		750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产		1,529,694,360.00	1,586,734,200.00
投资性房地产		574,849,659.03	574,849,659.03
固定资产		1,307,904.83	1,444,049.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,106,375.24	8,212,750.48
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		108,717,753.08	108,363,943.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,871,625,757.31	9,310,172,406.93
资产总计		58,821,780,923.75	61,286,614,973.51
<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		1,973,672,906.64	1,959,657,910.08
预收款项			2,110,629.70
合同负债		532,429,565.25	532,429,565.25
应付职工薪酬		1,151,809.99	4,171,776.49
应交税费		312,224,314.44	374,120,411.94
其他应付款		7,020,896,066.35	10,188,256,017.29
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		6,666,773,517.71	8,216,947,231.74
其他流动负债		26,614,978.25	1,454,633,644.91
流动负债合计		16,533,763,158.63	22,732,327,187.40
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,509,700,000.00	2,877,450,000.00
应付债券		7,947,795,477.51	5,447,656,097.28
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		745,525,132.97	894,702,717.97
其他非流动负债		9,900,000,000.00	7,000,000,000.00



非流动负债合计		21,103,020,610.48	16,219,808,815.25
负债合计		37,636,783,769.11	38,952,136,002.65
<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		3,983,894,339.63	3,983,894,339.63
其中：优先股			
永续债		3,983,894,339.63	3,983,894,339.63
资本公积		3,947,525,010.32	3,947,525,010.32
减：库存股		1,002,034,242.97	1,002,034,242.97
其他综合收益		60,428,985.23	60,428,985.23
专项储备			
盈余公积		1,643,536,648.67	1,643,536,648.67
未分配利润		10,295,108,813.76	11,444,590,629.98
所有者权益（或股东权益）合计		21,184,997,154.64	22,334,478,970.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计		58,821,780,923.75	61,286,614,973.51

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 合并利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入		8,396,516,862.83	10,763,232,213.90
其中：营业收入	七.61	8,396,516,862.83	10,763,232,213.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,404,493,239.41	10,192,864,693.37
其中：营业成本	七.61	6,391,712,696.33	8,871,718,923.52
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	353,226,070.94	515,597,625.28
销售费用	七.63	301,966,169.80	283,309,599.70
管理费用	七.64	187,168,861.76	188,817,154.68
研发费用	七.65		
财务费用	七.66	170,419,440.58	333,421,390.19
其中：利息费用		364,206,358.67	409,293,321.66
利息收入		199,845,594.06	84,191,301.84
加：其他收益	七.67	6,278,177.12	3,885,857.95
投资收益（损失以“—”号填列）	七.68	-508,920,669.78	915,497,285.34

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-693,019,622.21	801,237,934.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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	-596,710,340.00	-1,032,606,624.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七.71	-192,148.12	-2,038,737.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七.72	-8,666,314.18	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七.73	-29,771.86	56,276.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-116,217,443.40	455,161,578.19
加：营业外收入	七.74	11,235,927.06	2,719,888.86
减：营业外支出	七.75	2,226,899.35	5,413,910.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-107,208,415.69	452,467,556.79
减：所得税费用	七.76	189,017,350.35	-110,463,127.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-296,225,766.04	562,930,684.72
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-296,225,766.04	562,930,684.72
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）		-328,887,665.43	619,041,182.57
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		32,661,899.39	-56,110,497.85
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（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			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（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			
（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		-296,225,766.04	562,930,684.72
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-328,887,665.43	619,041,182.57
（二）归属于少数股东的综合收益总额		32,661,899.39	-56,110,497.85
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.2146	0.2417

(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.2146	0.2417
-----------------	--	---------	--------

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：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

### 母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	十七.4	22,439,140.44	15,374,864.94
减：营业成本	十七.4	207,396.00	584,893.62
税金及附加		3,139,590.24	2,879,886.36
销售费用		10,969.00	
管理费用		38,216,976.83	30,089,092.14
研发费用			
财务费用		-188,842,110.48	-85,556,724.71
其中：利息费用		519,981,983.85	519,251,688.12
利息收入		167,455,541.09	62,670,727.38
加：其他收益		178,092.12	600,094.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十七.5	-508,920,669.78	938,415,455.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-693,019,622.21	801,237,934.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-596,710,340.00	-1,032,606,624.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,379,547.44	-2,505,409.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-937,126,146.25	-28,718,767.65
加：营业外收入		260.00	20,000.01
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-937,125,886.25	-28,698,767.64
减：所得税费用		-91,079,531.84	-260,215,660.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-846,046,354.41	231,516,892.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-846,046,354.41	231,516,892.49
（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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			

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			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-846,046,354.41	231,516,892.49
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.4637	0.0506
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.4637	0.0506

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
<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		17,905,778,866.63	13,485,808,752.30
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		516,876,378.19	144,343,264.73
收到其他与经营活动有关的现金	七.78	8,497,116,842.82	7,700,985,885.11
经营活动现金流入小计		26,919,772,087.64	21,331,137,902.14
购买商品、接受劳务支付的现金		7,823,774,767.95	11,578,991,867.73
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		217,107,858.88	215,290,644.15
支付的各项税费		2,392,413,095.12	1,135,108,264.89

支付其他与经营活动有关的现金	七. 78	7,107,456,287.34	9,613,005,520.41
经营活动现金流出小计		17,540,752,009.29	22,542,396,297.18
经营活动产生的现金流量净额		9,379,020,078.35	-1,211,258,395.04
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			134,473.30
取得投资收益收到的现金		191,860,427.51	114,180,424.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		158,559.00	78,223,546.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		192,018,986.51	192,538,444.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,852,465.97	158,029,451.65
投资支付的现金		14,000,000.00	67,548,271.69
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		44,852,465.97	225,577,723.34
投资活动产生的现金流量净额		147,166,520.54	-33,039,279.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,199,021,094.67	9,919,255,641.07
收到其他与筹资活动有关的现金			1,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		9,199,021,094.67	11,419,255,641.07
偿还债务支付的现金		12,271,573,249.63	8,847,321,601.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,347,629,838.83	1,525,011,194.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七. 78	24,127,470.57	1,956,664,597.50
筹资活动现金流出小计		13,643,330,559.03	12,328,997,393.67
筹资活动产生的现金流量净额		-4,444,309,464.36	-909,741,752.60
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额		13,998,163,989.51	10,412,601,373.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		19,080,041,124.04	8,258,561,946.85

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
<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		17,066,298.60	16,479,363.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,622,833,673.95	13,260,887,405.23

经营活动现金流入小计		17,639,899,972.55	13,277,366,769.15
购买商品、接受劳务支付的现金		28,985,314.84	2,479,006,374.75
支付给职工及为职工支付的现金		40,676,842.34	36,148,608.99
支付的各项税费		138,318,389.44	56,353,323.34
支付其他与经营活动有关的现金		16,840,569,976.57	13,729,065,719.28
经营活动现金流出小计		17,048,550,523.19	16,300,574,026.36
经营活动产生的现金流量净额		591,349,449.36	-3,023,207,257.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			133,473.30
取得投资收益收到的现金		191,860,427.51	138,473,685.22
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		191,860,427.51	138,607,158.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			177,334.56
投资支付的现金		281,984,900.00	227,548,271.69
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		281,984,900.00	227,725,606.25
投资活动产生的现金流量净额		-90,124,472.49	-89,118,447.73
<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		5,389,560,000.00	5,687,940,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,389,560,000.00	7,187,940,000.00
偿还债务支付的现金		3,601,100,000.00	2,503,301,886.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		462,090,477.57	410,387,488.32
支付其他与筹资活动有关的现金			1,902,021,414.58
筹资活动现金流出小计		4,063,190,477.57	4,815,710,789.69
筹资活动产生的现金流量净额		1,326,369,522.43	2,372,229,210.31
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额		5,657,393,295.99	2,940,271,535.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		7,484,987,795.29	2,200,175,040.42

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 合并所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,256,537,600.00		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															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,256,537,600.00		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“－”号填列）					1,454,978.96						-632,323,127.24	-630,868,148.28	31,206,920.43	-599,661,227.85	
（一）综合收益总额											-328,887,665.43	-328,887,665.43	32,661,899.39	-296,225,766.04	
（二）所有者投入和减少资本					1,454,978.96							1,454,978.96	-1,454,978.96		
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					1,454,978.96							1,454,978.96	-1,454,978.96		
（三）利润分配											-303,435,461.81	-303,435,461.81		-303,435,461.81	
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											-95,861,111.11	-95,861,111.11		-95,861,111.11	
（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															
四、本期期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,330,514,019.01	1,002,034,242.97	1,147,320,368.48		1,685,196,031.14		13,574,400,130.84	24,975,828,246.13	3,041,927,506.11	28,017,755,752.24	

## 2022 年半年度报告

项目	2021 年半年度															
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益	所有者权益合计
	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、上年期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,260,945,511.89	600,012,828.39	1,112,100,231.23		1,685,196,031.14		14,055,130,382.78	25,753,791,268.28	2,218,829,268.17	27,972,620,536.45		
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,260,945,511.89	600,012,828.39	1,112,100,231.23		1,685,196,031.14		14,055,130,382.78	25,753,791,268.28	2,218,829,268.17	27,972,620,536.45		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						402,021,414.58					285,597,387.43	-116,424,027.15	-61,897,170.03	-178,321,197.18		
（一）综合收益总额											619,041,182.57	619,041,182.57	-56,110,497.85	562,930,684.72		
（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											-333,443,795.14	-333,443,795.14	-5,786,672.18	-339,230,467.32		
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	-5,786,672.18	-213,361,022.88		
4. 其他											-125,869,444.44	-125,869,444.44		-125,869,444.44		
（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						402,021,414.58						-402,021,414.58		-402,021,414.58		
四、本期期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,260,945,511.89	1,002,034,242.97	1,112,100,231.23		1,685,196,031.14		14,340,727,770.21	25,637,367,241.13	2,156,932,098.14	27,794,299,339.27		

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫



## 母公司所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度										
	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、上年期末余额	2,256,537,600.00		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	2,256,537,600.00		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）										-1,149,481,816.22	-1,149,481,816.22
（一）综合收益总额										-846,046,354.41	-846,046,354.41
（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										-303,435,461.81	-303,435,461.81
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										-95,861,111.11	-95,861,111.11
（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											
四、本期期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,947,525,010.32	1,002,034,242.97	60,428,985.23		1,643,536,648.67	10,295,108,813.76	21,184,997,154.64

2022 年半年度报告

项目	2021 年半年度										
	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、上年期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,885,411,482.16	600,012,828.39	62,049,299.10		1,643,536,648.67	12,001,710,290.40	23,233,126,831.57
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,885,411,482.16	600,012,828.39	62,049,299.10		1,643,536,648.67	12,001,710,290.40	23,233,126,831.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						402,021,414.58				-101,926,902.65	-503,948,317.23
（一）综合收益总额										231,516,892.49	231,516,892.49
（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										-333,443,795.14	-333,443,795.14
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										-125,869,444.44	-125,869,444.44
（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						402,021,414.58					-402,021,414.58
四、本期期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,885,411,482.16	1,002,034,242.97	62,049,299.10		1,643,536,648.67	11,899,783,387.75	22,729,178,514.34

公司负责人：储昭武

主管会计工作负责人：储昭武

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156,704.00万股，注册资本为156,704.00万元。

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

根据本公司2019年年度股东大会审议通过的《2019年度利润分配方案》，以2019年12月31日总股本188,044.80万股为基数，向全体股东每10股转增2股，共计转增37,608.96万股，转增后公司总股本增加至225,653.76万股，注册资本为人民币225,653.76万元。注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19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。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 48 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
青岛双城房地产有限公司	控股子公司	3	50.00	50.00
北京城建（青岛）投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40	74.40
北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00	80.00
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00	50.00
首城（天津）投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
北京平筑房地产开发有限公司	控股子公司	3	40.00	40.00
北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
南京世纪鸿城地产有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
北京城志置业有限公司	控股子公司	3	51.00	51.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
北京城建兴云房地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建（海南）地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
三亚城圣文化投资管理有限公司	控股子公司	3	60.00	60.00
北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00	70.00
北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00	57.00
北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建兴胜房地产开发有限公司	控股子公司	2	65.00	65.00
北京城奥置业有限公司	控股子公司	2	83.00	83.00
北京云蒙山投资发展有限公司	控股子公司	2	60.00	60.00
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
北京城建保定房地产开发有限公司	控股子公司	2	65.00	65.00
北京城建黄山投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建兴悦置地有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建兴胜置业有限公司	控股子公司	2	90.00	90.00
北京城茂未来房地产开发有限公司	控股子公司	2	48.00	48.00
北京城茂房地产开发有限公司	控股子公司	2	51.00	51.00
北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）	特殊目的主体	2		
北京城建兴瑞置业开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		
北京城建兴怀房地产开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		
黄山京顺投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京顺城兴达创展科技有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建重庆置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
成都锐革新业房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00	80.00
北京招城房地产开发有限公司	控股子公司	2	50.00	50.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京城建创达置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
北京城建兴荣房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
黄山东门文旅运营有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注九、在其他主体中的权益 1. 在子公司中的权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 2 户，减少 1 户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

名称	变更原因
北京城建兴荣房地产开发有限公司	投资设立
黄山东门文旅运营有限公司	投资设立

本期清算注销北京城建隆达置业有限公司，不再纳入合并范围。

#### 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》（2014 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果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. 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

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

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- 1) 企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- 2) 企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- 3) 已办理了必要的财产权转移手续。
- 4) 本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- 5) 本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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差额，经复核后，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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### (1) 合并范围

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。

### (2) 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。

### C. 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。

#### D. 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。

## 7. 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。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- 1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### (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符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司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。

## 9. 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。

## 10. 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、应收账款、其他应收款等。

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

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

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

#### (2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

#### (3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

#### (4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

#### (5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

## 2. 金融负债分类、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：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

### (2) 其他金融负债

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

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

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

### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

#### (2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

#### 6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项, 本公司运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

金融工具信用损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外, 信用损失准备抵减金融资产的账面余

额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### （1）信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

#### （2）已发生信用减值的金融资产

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

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

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

#### （3）预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

#### (4) 减记金融资产

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

#### 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

### 11. 应收票据

#### 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

### 12. 应收账款

#### 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（10）6. 金融工具减值。

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

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

组合名称	组合划分标准或依据	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

### 13. 应收款项融资

适用 不适用



## 14. 其他应收款

### 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（10）6. 金融工具减值。

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

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

组合名称	组合划分标准或依据	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

## 15. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

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

### (2) 存货的计价方法

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本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) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

A 低值易耗品采用一次转销法；

B 周转材料采用一次转销法摊销。

### (6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

### (7) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商

品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

## 16. 合同资产

### (1). 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。

### (2). 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

详见本附注(10)6. 金融工具减值。

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

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

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

### 2. 持有待售核算方法

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

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

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

## 18. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本附注（10）6. 金融工具减值。

## 20. 长期应收款

### 长期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

## 21. 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，具体会计政策详见附注五. 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (2) 后续计量及损益确认

#### 1) 成本法

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

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

#### 2) 权益法

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

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

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

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

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

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

### (3) 长期股权投资核算方法的转换

#### 1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

#### 2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

#### 3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

#### 4) 成本法转权益法

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

#### 5) 成本法转公允价值计量

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

### (4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

## 22. 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。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

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

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。

#### 固定资产后续计量及处置

##### 1) 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。

##### 2) 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

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：

适用  不适用

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

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

## 24. 在建工程

适用  不适用

### (1) 在建工程的初始计量

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。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

## 25. 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各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

**(3) 暂停资本化期间**

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

**(4) 借款费用资本化金额的计算方法**

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

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

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

**26. 生物资产**

适用 不适用

**27. 油气资产**

适用 不适用

**28. 使用权资产**

适用 不适用

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：



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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

##### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

##### (2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

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。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

本公司在资产负债表日判断长期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的，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。

### 31. 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	

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

√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。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

**(3)、辞退福利的会计处理方法**√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。

**34. 租赁负债**√适用  不适用

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。

**35. 预计负债**√适用  不适用**(1) 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：  
该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### (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。

## 36. 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

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。

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。

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

(3) 会计处理方法

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

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

### 38. 收入

#### (1). 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，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同

时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/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，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

## 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。

## 3. 特定交易的收入处理原则

### (1) 附有销售退回条款的合同

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。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，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，在“应收退货成本”项下核算。

### (2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

### (3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，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，则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后，予以合理估计。

### (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。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 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。

## 40. 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。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。



与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

## 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。

## 41. 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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

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或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注、注释 28 和注释 34。

#### 4. 本公司作为出租人的会计处理

##### (1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的, 本公司通常分类为融资租赁:

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
  - 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
  - 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
  - 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
  - 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。
- 一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：
- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
  - 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
  - 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### (2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

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

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

#### (3) 对经营租赁的会计处理

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

### 43. 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。

#### 2. 回购本公司股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，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。注销库存股，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。

#### 44. 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

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

#### 45. 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	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%
消费税		
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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（注）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%

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	58,422.19	174,736.83
银行存款	19,079,948,427.26	13,997,968,039.08
其他货币资金	176,375,574.07	156,993,723.98
合计	19,256,382,423.52	14,155,136,499.89
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	12,513,640.69	12,509,604.63
履约保证金	163,827,658.79	144,462,905.75
合计	176,341,299.48	156,972,510.38

## 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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,704,003,500.00	3,250,672,000.00
其中：		
新股股票		
国信证券股份有限公司	2,704,003,500.00	3,243,674,000.00
中国信托保障基金		6,998,000.00
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	2,704,003,500.00	3,250,672,000.00

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

## (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). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	71,676,217.84
1 至 2 年	15,163,919.80
2 至 3 年	5,494,833.78
3 年以上	
3 至 4 年	2,011,144.33
4 至 5 年	1,276,677.68
5 年以上	14,589,284.10
合计	110,212,077.53

## (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	10,144,235.68	9.20	10,144,235.68	100	0.00	10,144,235.68	12.78	10,144,235.68	100	0.00
其中：										
单项计提	10,144,235.68	9.20	10,144,235.68	100	0.00	10,144,235.68	12.78	10,144,235.68	100	0.00
按组合计提坏账准备	100,067,841.85	90.80	12,677,667.72	12.67	87,390,174.13	69,207,287.45	87.22	11,142,346.34	16.10	58,064,941.11
其中：										
组合 1	5,899,181.00	5.35	5,899.19	10.00	5,893,281.81	5,073,208.00	6.39	5,073.21	0.10	5,068,134.79
组合 2	94,168,660.85	85.45	12,671,768.53	13.46	81,496,892.32	64,134,079.45	80.83	11,137,273.13	17.37	52,996,806.32
合计	110,212,077.53	/	22,821,903.40	/	87,390,174.13	79,351,523.13	/	21,286,582.02	/	58,064,941.11

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	100.00	预计无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	预计无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100.00	预计无法收回
合计	10,144,235.68	10,144,235.68	100.00	/

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

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	1,058,923.00	1,058.93	0.10
1-2 年	4,825,009.00	4,825.01	0.10
2-3 年	15,249.00	15.25	0.10
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	5,899,181.00	5,899.19	0.10

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见附注五.12。

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	70,617,294.84	2,019,654.64	2.86
1-2 年	10,338,910.80	1,663,530.75	16.09
2-3 年	5,479,584.78	2,771,026.02	50.57
3-4 年	2,011,144.33	1,079,783.39	53.69
4-5 年	1,276,677.68	692,725.31	54.26
5 年以上	4,445,048.42	4,445,048.42	100
合计	94,168,660.85	12,671,768.53	13.46

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见附注五.12。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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	
单项计提预期信用损失的应收账款	10,144,235.68					10,144,235.68
组合 1	5,073.21	825.98				5,899.19
组合 2	11,137,273.13	1,534,495.40				12,671,768.53
合计	21,286,582.02	1,535,321.38				22,821,903.40

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

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额



北京能量盒科技有限公司	16,349,123.24	14.83	467,584.92
格步科技(北京)有限公司	8,739,804.19	7.93	249,958.40
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	7.67	8,449,815.00
北京互通文化发展有限公司	5,193,368.00	4.71	898,624.48
瑞幸咖啡(中国)有限公司	4,717,922.67	4.28	134,932.59
合计	43,450,033.10	39.42	10,200,915.39

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 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	284,024,523.86	12.91	638,201,535.37	24.73
1至2年	47,692,876.15	2.17	92,631,594.45	3.59
2至3年	366,650,501.57	16.67	363,593,507.39	14.09
3年以上	1,500,941,831.91	68.25	1,486,354,654.24	57.59
合计	2,199,309,733.49	100.00	2,580,781,291.45	100.00

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
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	1,175,003,423.60	4至5年	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京首创华业房地产开发有限公司	570,594,168.00	3至4年	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	3年以上	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京燕华投资有限责任公司	47,759,662.44	2至3年	征收工作未完成, 不满足结转条件
保定市豪中房地产开发有限公司	25,000,000.00	2至3年	尚未完工
合计	1,882,743,614.04		

## (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(%)	预付款时间	未结算原因
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	1,338,003,423.60	60.84	2017-2022年	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京首创华业房地产开发有限公司	572,468,328.00	26.03	2018-2022年	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	2.93	2018年	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京燕华投资有限责任公司	47,759,662.44	2.17	2019年	征收工作未完成, 不满足结转条件
北京城建安装集团有限公司	25,990,682.68	1.18	2022年	未到结算期
合计	2,048,608,456.72	93.15		

其他说明

□适用 √不适用

## 8、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	186,310,968.09	133,614,952.64
应收股利	93,499,658.43	93,499,658.43
其他应收款	4,854,415,673.46	6,518,978,093.34
合计	5,134,226,299.98	6,746,092,704.41

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		
北京景晟乾通置业有限公司	107,390,216.44	67,212,980.92
北京新城金郡房地产开发有限公司	31,419,106.70	24,641,870.55
北京建远万誉房地产开发有限公司	11,805,964.52	29,426,726.84
北京城安辉泰置业有限公司		5,423,659.75
北京骏泰置业有限公司	353,838.51	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	1,823,044.84	

北京双城通达房地产开发有限公司	33,518,797.08	6,909,714.58
合计	186,310,968.09	133,614,952.64

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (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). 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)	
2022年1月1日余额			93,499,658.43	93,499,658.43
2022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				
2022年6月30日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

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

其他说明：

适用 不适用

#### 其他应收款

##### (4). 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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	2,212,671,912.21
1 至 2 年	1,414,491,544.24
2 至 3 年	949,660,532.68
3 年以上	
3 至 4 年	16,891,245.61
4 至 5 年	30,041,256.52
5 年以上	275,809,838.64
合计	4,899,566,329.90

##### (5). 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	507,927,700.82	69,165,631.53
押金	12,127,716.77	13,342,254.28
备用金	61,000.00	374,506.60
往来款	4,242,517,967.34	6,345,649,893.99
代垫款	136,931,944.97	136,939,636.64
合计	4,899,566,329.90	6,565,471,923.04

##### (6). 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	整个存续期预	整个存续期预	

	期信用损失	期信用损失(未发生信用减值)	期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	6,463,482.65	29,951,015.85	10,079,331.20	46,493,829.70
2022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	-1,539,741.05	196,567.79		-1,343,173.26
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	4,923,741.60	30,147,583.64	10,079,331.20	45,150,656.44

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

#### (7). 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	
单项计提	10,079,331.20					10,079,331.20
组合1	6,463,482.65	-1,539,741.05				4,923,741.60
组合2	29,951,015.85	196,567.79				30,147,583.64
合计	46,493,829.70	-1,343,173.26				45,150,656.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (9). 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

北京景晟乾通置业有限公司	往来借款	1,233,622,306.71	1 年以内、1 至 2 年	25.18	1,233,622.31
北京双城通达房地产开发有限公司	往来借款	1,131,900,000.00	1 年以内	23.18	1,131,900.00
天津北方裕茂企业管理有限公司	往来借款	732,730,000.00	2 至 3 年	14.95	732,730.00
北京市土地储备中心	保证金	460,000,000.00	1 年以内	9.39	460,000.00
北京矿融城置业有限公司	往来借款	425,117,721.28	1 年以内	8.68	425,117.72
合计	/	3,983,370,027.99	/	81.38	3,983,370.03

## (10). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、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	408,173.99		408,173.99	433,710.85		433,710.85
在产品						
库存商品	456,206.42		456,206.42	367,046.26		367,046.26
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	73,726,801,401.36	53,144,105.41	73,673,657,295.95	69,773,717,889.73	138,520,579.73	69,635,197,310.00
开发产品	21,506,598,415.47	651,685,292.46	20,854,913,123.01	22,259,364,896.09	594,380,861.41	21,664,984,034.68
合计	95,234,264,197.24	704,829,397.87	94,529,434,799.37	92,033,883,542.93	732,901,441.14	91,300,982,101.79

## 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006 年	2022 年	22.00 亿元	298,714,438.98	291,364,580.75
南苑项目	—	—	—	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	—	—	—	471,984.00	471,984.00

台湖项目	2016年	暂未定	38.00 亿元	2,002,677,662.28	1,878,903,162.25
康庄棚改项目	2018年	2022年	56.20 亿元	3,024,737,788.50	2,807,496,271.72
樾府项目	2018年	暂未定	40.00 亿元	969,100,116.51	969,100,116.51
怀柔新城府前龙樾	2019年	2022年	57.51 亿元	3,155,327,609.23	4,753,076,283.72
怀柔新城棚改项目	2016年	2019年	41.60 亿元	187,744,378.86	164,060,148.72
青岛西郭庄项目	2020年	2023年	18.70 亿元	1,126,591,187.62	1,018,548,562.52
北七家项目	2014年	2022年	35.51 亿元	132,401,761.67	132,693,049.92
南京浦口项目	2017年	2022年	32.00 亿元		171,241,706.71
城茂未来项目	2019年	2022年	72.00 亿元	1,128,871,388.83	1,124,618,464.59
顺义北小营项目	2019年	2022年	82.93 亿元	6,307,156,335.06	6,029,670,748.88
龙樾熙城	2015年	2022年	43.01 亿元	5,194,037.15	575,283,621.54
珑玺家苑	2018年	2022年	6.00 亿元	597,662,921.07	568,534,174.32
澜湖庭苑	2020年	2022年	12.60 亿元	1,008,601,825.43	930,605,057.50
星尚广场（天津藕甸道南侧项目）	2022年	2024年	6.50 亿元	53,212,972.71	35,458,248.99
红塘湾项目	2014年	2022年	30.67 亿元	1,634,660,521.67	1,439,764,623.31
海坡项目	2018年	2022年	10.50 亿元	243,138,687.09	243,138,687.09
马池口项目	2013年	2024年	61.21 亿元	2,086,275,051.42	2,020,412,672.14
大兴海子角棚改项目	2021年	2025年	112.11 亿元	19,442,498.45	18,372,460.92
望坛棚改项目	2009年	2023年	411.00 亿元	24,616,547,871.30	23,245,800,041.14
龙樾生态城项目	2017年	2023年	65.00 亿元	2,594,900,115.65	3,275,879,324.35
龙樾湾（重庆）项目	2014年	2022年	13.02 亿元	123,918,031.10	122,315,488.90
密云走马庄项目	2015年	2023年	5.00 亿元	97,138,552.47	97,138,552.47
双胜街棚改项目	2019年	2025年	12.22 亿元	271,627,886.08	250,650,354.21
仁和镇平各庄项目（二级开发）	2016年	2022年	103.92 亿元	1,226,386,784.80	1,567,712,425.16
临河棚户区改造项目	2017年	暂未定	239.00 亿元	8,467,707,175.44	7,110,391,074.36
平各庄 B 地块一级开发项目	2017年	暂未定	13.68 亿元	1,133,411,162.61	1,106,590,881.99
东黄山国际小镇项目	2018年	2027年	52.00 亿元	1,306,571,671.29	1,141,194,312.96
重庆铜梁项目	2021年	2027年	24.90 亿元	969,842,941.22	832,241,855.49
成都金牛区天回镇项目	2021年	2023年	22.63 亿元	1,382,472,194.53	1,243,257,546.44
朝阳崔各庄棚改项目	2021年	2023年	49.24 亿元	4,707,322,897.74	4,602,200,246.19
密云大小王项目	2022年	2027年	29.30 亿元	558,653.64	
丰台大井项目	2022年	暂未定	暂未定	2,773,081,136.99	
国誉燕园	2022年	暂未定	暂未定	67,800,000.00	
合计				73,726,801,401.36	69,773,717,889.73

## 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	1,119,622,659.00			1,119,622,659.00
北苑家园项目	2010年	42,007,682.77	-29,207.00		41,978,475.77
筑华年项目	2012年	24,221,644.49			24,221,644.49
顺悦居项目	2014年	36,332,629.35	-113,814.58		36,218,814.77
世华龙樾项目	2014年	1,086,002,764.30	26,476,114.77	67,202,129.02	1,045,276,750.05
海梓府项目	2015年	83,529,008.17	10,791,056.67	53,919,512.79	40,400,552.05
北京密码项目	2016年	2,126,632,233.97	13,227,194.36	2,015,907.89	2,137,843,520.44
顺义平各庄项目	2017年	238,394,809.12	2,826,820.73		241,221,629.85
青岛龙樾湾项目	2017年	113,811,335.97	-468,898.95	2,153,340.06	111,189,096.96
樾府项目	2019年	1,192,272,969.42	648,097.88	29,729,686.25	1,163,191,381.05
樾郡项目	2019年	37,619,781.24		5,146,037.42	32,473,743.82

北七家项目	2022 年	200,570,386.81			200,570,386.81
世华泊郡项目	2019 年	118,609,336.74	352,454.48		118,961,791.22
管庄项目	2021 年	2,584,061,366.83	-6,661,563.96	160,754,469.01	2,416,645,333.86
南京浦口项目	2022 年	1,560,318,068.99	165,405,666.68	202,474,025.16	1,523,249,710.51
城茂未来项目	2021 年	1,255,098,071.35		640,854,955.11	614,243,116.24
龙樾湾（成都）项目	2021 年	324,771,291.57	-17,779,271.54	-14,302,137.16	321,294,157.19
龙樾熙城	2017 年	452,323,047.95	762,957,666.33	189,710,370.99	1,025,570,343.29
首城国际中心	2013 年	3,618,182.19			3,618,182.19
平谷汇景湾	2014 年	587,053,031.64		97,311,307.88	489,741,723.76
朝阳东坝南区	2017 年	1,689,457,349.89	954,057.00	298,137,905.29	1,392,273,501.60
南湖 1 号	2014 年	15,961,576.26			15,961,576.26
平谷桃源香谷项目	2020 年	22,509,819.32			22,509,819.32
红塘湾项目	2022 年	641,817,197.03		285,107,088.38	356,710,108.65
宽院国誉府	2020 年	386,609,099.26	1,325,748.89	229,508,628.40	158,426,219.75
瀛海项目	2018 年	983,477,838.71		12,041,666.19	971,436,172.52
徜徉集项目	2014 年	15,951,578.49			15,951,578.49
理工大学 2 号地项目	2017 年	107,386,118.13	123,228.68		107,509,346.81
重庆熙城项目	2014 年	340,087,391.61		95,200.09	339,992,191.52
龙樾湾(重庆)项目	2018 年	315,364,927.44		4,751,620.31	310,613,307.13
龙樾生态城项目	2019 年	376,124,570.75	1,078,199,079.74	886,728,276.02	567,595,374.47
上河湾项目	2015 年	69,089,968.93	-538,256.42	1,794,624.95	66,757,087.56
门头沟永定镇项目	2018 年	554,995,981.15		126,593,769.44	428,402,211.71
仁和镇平各庄项目 （二级开发）	2018 年	2,247,950,901.56	399,256,195.83	644,158,390.02	2,003,048,707.37
临河棚户区改造项目	2021 年		1,570,000,000.00	1,570,000,000.00	0.00
奥体文化园项目	2021 年	1,298,453,953.56	29,961,866.41		1,328,415,819.97
天成家园	2015 年	5,231,264.05		37,684.38	5,193,579.67
花市枣苑项目	2006 年	967,440.75			967,440.75
怀柔新城府前龙樾	2022 年		1,737,098,249.80	1,030,854,508.53	706,243,741.27
合计		22,259,364,896.09	5,774,012,485.80	6,526,778,966.42	21,506,598,415.47

## (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	138,520,579.73				85,376,474.32	53,144,105.41
开发产品	594,380,861.41	8,666,314.18	85,376,474.32	36,738,357.45		651,685,292.46
合计	732,901,441.14	8,666,314.18	85,376,474.32	36,738,357.45	85,376,474.32	704,829,397.87

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	转回或转销	其他	
开发成本	138,520,579.73				85,376,474.32	53,144,105.41
其中：南苑项目	5,531,159.97					5,531,159.97
62 号院项目	471,984.00					471,984.00
龙樾湾（重庆）项目	1,145,701.40					1,145,701.40
龙樾湾（成都）项目						
成都熙城项目	82,298,677.43				82,298,677.43	
樾府项目						
澜湖庭苑项目	45,995,260.04					45,995,260.04
南京浦口项目	3,077,796.89				3,077,796.89	

## 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	转回或转销	其他	
开发产品	594,380,861.41	8,666,314.18	85,376,474.32	36,738,357.45		651,685,292.46
其中：龙樾湾（重庆）项目	55,873,181.70					55,873,181.70
重庆熙城项目	37,094,240.42					37,094,240.42
龙樾生态城项目	1,007,909.72					1,007,909.72
龙樾湾（成都）项目	1,637,658.40			41,981.52		1,595,676.88
门头沟永定镇项目	20,814,934.23			1,877,548.65		18,937,385.58
樾郡项目	12,416,695.88			855,172.84		11,561,523.04
东坝项目	12,777,310.82			7,843,066.07		4,934,244.75
汇景湾项目	10,135,426.60			1,158,909.14		8,976,517.46
徜徉集项目	3,031,096.82					3,031,096.82
理工大学 2 号地项目	7,446,436.98					7,446,436.98
北京密码项目	171,041,181.14					171,041,181.14
樾府项目	90,880,729.86			1,276,396.98		89,604,332.88
宽院国誉府	3,431,829.95					3,431,829.95
管庄项目	97,482,592.26			9,439,896.32		88,042,695.94
成都熙城项目	11,025,190.23	8,666,314.18	82,298,677.43	14,245,385.93		87,744,795.91
南京浦口项目	58,284,446.40		3,077,796.89			61,362,243.29

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√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		
动感花园项目	189,069,964.23	2,899,581.21	1,759,621.03		190,209,924.41	4.75
世华龙樾项目	312,059,442.13		7,333,467.09		304,725,975.04	
海梓府项目	9,498,936.58		5,170,883.22		4,328,053.36	
北京密码项目	129,054,910.25		118,056.11		128,936,854.14	
顺义平各庄项目	13,919,875.62				13,919,875.62	
康庄棚改项目	229,049,930.94	58,445,357.29			287,495,288.23	4.67
青岛龙樾湾项目	6,067,693.07		139,801.02		5,927,892.05	
樾府项目	38,176,206.20		530,941.79		37,645,264.41	
怀柔新城府前龙樾	204,354,210.22	32,754,877.45	41,604,958.51		195,504,129.16	5.74
怀柔新城棚改项目	12,034,668.79				12,034,668.79	
青岛西郭庄项目	57,092,856.79	30,064,577.09			87,157,433.88	4.99
北七家项目	13,890,393.00				13,890,393.00	
世华泊郡项目	1,682,194.84				1,682,194.84	
管庄项目	22,524,863.58		1,345,455.40		21,179,408.18	

南京浦口项目	262,010,333.91		30,507,594.80		231,502,739.11	
城茂未来项目	152,570,272.16	10,801,420.84	43,954,836.24		119,416,856.76	4.55
顺义北小营项目	384,478,956.91	178,660.38			384,657,617.29	5.00
龙樾湾（成都）项目	8,351,004.21		-765,010.48		9,116,014.69	
龙樾熙城	106,580,952.81	11,666,582.24	12,595,682.29		105,651,852.76	3.57
首城国际中心	345,425.99				345,425.99	
平谷汇景湾	22,256,252.84		4,110,069.37		18,146,183.47	
朝阳东坝南区	43,648,364.95		15,833,634.25		27,814,730.70	
南湖 1 号	487,005.69				487,005.69	
珑玺家苑	26,039,058.33	1,519,600.00			27,558,658.33	5.24
澜湖庭苑	20,964,265.24	6,094,320.30			27,058,585.54	4.94
平谷桃源香谷项目	2,922,396.70				2,922,396.70	
红塘湾项目	68,387,632.79	15,517,437.80	45,019,121.36		38,885,949.23	5.35
海坡项目	12,861,532.91				12,861,532.91	
宽院国誉府	21,622,779.67		4,986,058.05		16,636,721.62	
马池口项目	795,959,284.27	22,676,111.53			818,635,395.80	4.75
瀛海项目	129,584,881.21		3,906,099.02		125,678,782.19	
望坛项目	2,444,978,410.74	508,260,946.77			2,953,239,357.51	4.55
徜徉集项目	364,024.59				364,024.59	
理工大学 2 号地项目	9,854,388.02				9,854,388.02	
龙樾湾(重庆)项目	28,112,780.16	1,389,751.86	237,452.85		29,265,079.17	4.66
重庆熙城项目	866,379.28		1,033.82		865,345.46	
龙樾生态城	232,638,180.38	37,457,109.69	9,961,960.51		260,133,329.56	4.20
走马庄项目	5,802,386.48				5,802,386.48	
上河湾项目	477,705.57		4,260.03		473,445.54	
门头沟永定镇项目	67,132,742.89		16,470,804.98		50,661,937.91	
双胜街棚改项目	15,984,558.17	6,614,055.36			22,598,613.53	5.19
仁和镇平各庄项目 （二级开发）	54,970,341.71		8,357,137.04		46,613,204.67	
临河棚户区改造项目	2,202,149,302.88	173,508,393.95	162,035,135.74		2,213,622,561.09	4.90
平各庄 B 地块一级开发项目	236,194,615.84	17,513,055.55			253,707,671.39	5.70
奥体文化园项目	30,878,400.27				30,878,400.27	
东黄山国际小镇项目	117,046,879.34	5,833,630.96			122,880,510.30	5.30
天成家园	164,433.54				164,433.54	
重庆铜梁项目	21,764,440.32	25,253,863.35			47,018,303.67	5.23
成都国誉府项目	9,622,100.02	11,195,852.26			20,817,952.28	5.87
朝阳崔各庄棚改项目	71,043,378.41	45,877,830.12			116,921,208.53	4.60
丰台大井项目		18,646,723.77			18,646,723.77	4.12
通州台湖项目		3,364,111.11			3,364,111.11	3.81
合计	8,847,591,995.44	1,047,533,850.88	415,219,054.04		9,479,906,792.28	

## (4). 合同履行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

**10、合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(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). 本期合同资产计提减值准备情况**

□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

**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	262,089,153.69	280,352,944.48
应收退货成本		
预缴税金	1,827,586,390.59	1,967,072,544.70
待抵扣进项税	753,996,811.02	1,038,827,357.43
待摊费用		
合计	2,843,672,355.30	3,286,252,846.61

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□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

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

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

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) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√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										
北京市天银地热开发有限责任公司	31,077,492.30			-21,288.62						31,056,203.68
北京科技园建设（集团）股份有限公司	901,103,650.19			-36,641,001.86						864,462,648.33
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,977,836,556.26			-610,628,457.40						1,367,208,098.86
国奥投资发展有限公司	85,023,471.15			-1,054,212.78						83,969,258.37
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	48,536,551.17			347,405.17						48,883,956.34
北京新城金郡房地产开发有限公司				6,777,236.15					-6,777,236.15	
北京双城置业开发有限公司	17,742,000.34			-884,380.45						16,857,619.89
北京建远万誉房地产开发有限公司				-30,475,525.24					30,475,525.24	
北京碧桂园文化发展有限公司				-668,775.85					668,775.85	
北京城安辉泰置业有限公司				-6,273,668.09					6,273,668.09	
北京骏泰置业有限公司				-2,388,295.86					2,388,295.86	
北京京城佳业物业股份有限公司	227,864,866.16			17,550,625.68			7,761,475.08			237,654,016.76
成都红星美凯龙全球家居有限公司	17,447,205.70			-1,227,136.53						16,220,069.17
北京双城通达房地产开发有限公司	21,999,762.51			-11,231,487.61						10,768,274.90
北京矿融城置业有限公司		10,000,000.00		-1,343,235.06					-2,708,354.83	5,948,410.11
北京景晟乾通置业有限公司		4,000,000.00		-14,857,423.86					10,857,423.86	
小计	3,328,631,555.78	14,000,000.00		-693,019,622.21			7,761,475.08		41,178,097.92	2,683,028,556.41
合计	3,328,631,555.78	14,000,000.00		-693,019,622.21			7,761,475.08		41,178,097.92	2,683,028,556.41

## 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	期末余额	期初余额
北京城建中地投资有限公司	750,000.00	750,000.00
北京首都国际投资管理有限责任公司		
合计	750,000.00	750,000.00

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
北京城建中地投资有限公司					非交易性	
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			153,742,624.53			

其他说明：

√适用 □不适用

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。

## 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	128,964,160.00	186,004,000.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	325,630,200.00	325,630,200.00
华能资本服务有限公司	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
中国信托保障基金	25,100,000.00	25,100,000.00
合计	1,529,694,360.00	1,586,734,200.00

## 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	9,602,356,998.50			9,602,356,998.50
二、本期变动	9,680,962.84			9,680,962.84
加：外购	9,680,962.84			9,680,962.84

存货\固定资产 \在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	9,612,037,961.34			9,612,037,961.34

### 五、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
城奥大厦	5,491,949,716.60	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	124,486,346.03	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	34,306,069.67	尚在办理中
龙樾湾（成都）商业街地下部分	32,836,608.95	尚在办理中
三亚红塘湾旅游度假区 E-09 地块车位	19,199,079.78	尚在办理中
海南红塘湾 E01 商业	45,074,675.04	尚在办理中

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产抵押情况详见附注七、43 以及 45。

### 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	611,206,536.52	625,583,745.98
固定资产清理		
合计	611,206,536.52	625,583,745.98

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	701,335,911.07		27,862,641.21	64,957,242.50	794,155,794.78
2. 本期增加金额	59,751.87			554,878.77	614,630.64
(1) 购置	59,751.87			554,878.77	614,630.64
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加					
3. 本期减少金额			425,657.22	163,147.68	588,804.90

(1) 处置或报废			425,657.22	163,147.68	588,804.90
(2) 处置子公司					
4. 期末余额	701,395,662.94		27,436,983.99	65,348,973.59	794,181,620.52
二、累计折旧					
1. 期初余额	97,603,167.79		20,465,118.88	50,503,762.13	168,572,048.80
2. 本期增加金额	10,956,844.95		1,056,849.74	2,805,492.89	14,819,187.58
(1) 计提	10,956,844.95		1,056,849.74	2,805,492.89	14,819,187.58
3. 本期减少金额			270,566.31	145,586.07	416,152.38
(1) 处置或报废			270,566.31	145,586.07	416,152.38
(2) 处置子公司					
4. 期末余额	108,560,012.74		21,251,402.31	53,163,668.95	182,975,084.00
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	592,835,650.20		6,185,581.68	12,185,304.64	611,206,536.52
2. 期初账面价值	603,732,743.28		7,397,522.33	14,453,480.37	625,583,745.98

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 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	310,242,929.69	尚在办理中

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

**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

**其他说明**

□适用 √不适用

**工程物资**

□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**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	旅游设施	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	69,162,991.13	591,864.95	92,222,590.53	2,736,220.32	164,713,666.93
2.本期增加金额	10,356,070.10				10,356,070.10

租赁	10,356,070.10				10,356,070.10
3.本期减少金额					
租赁到期					
合同变更					
4.期末余额	79,519,061.23	591,864.95	92,222,590.53	2,736,220.32	175,069,737.03
二、累计折旧					
1.期初余额	38,042,575.51	526,102.14	14,712,849.59	1,404,211.66	54,685,738.90
2.本期增加金额	10,102,936.85	65,762.81	2,698,176.84	283,405.32	13,150,281.82
(1)计提	10,102,936.85	65,762.81	2,698,176.84	283,405.32	13,150,281.82
3.本期减少金额					
(1)处置					
租赁到期					
合同变更					
4.期末余额	48,145,512.36	591,864.95	17,411,026.43	1,687,616.98	67,836,020.72
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	31,373,548.87		74,811,564.10	1,048,603.34	107,233,716.31
2.期初账面价值	31,120,415.62	65,762.81	77,509,740.94	1,332,008.66	110,027,928.03

## 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

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、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

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 29、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	125,145,963.56	32,803.67	7,974,877.68		117,203,889.55
销售配套费	11,072,590.95		1,309,993.65		9,762,597.30
售楼处样板间装修	1,514,336.52		118,890.84		1,395,445.68
办公室装修费	10,995,979.47	2,371,102.46	3,956,185.72		9,410,896.21
租赁代理服务费	17,481,271.97	5,490,873.37	3,425,156.77		19,546,988.57
商业地产改造	8,998,413.32			8,998,413.32	
合计	175,208,555.79	7,894,779.50	16,785,104.66	8,998,413.32	157,319,817.31

## 30、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	813,552,384.92	203,388,096.23	825,281,822.38	206,320,455.62
内部交易未实现利润	1,633,897,731.20	408,474,432.80	1,758,330,632.72	439,582,658.18
可抵扣亏损	1,324,824,981.88	331,206,245.47	1,471,212,636.64	367,803,159.15
信用减值准备	157,209,529.08	39,302,382.27	160,423,168.69	40,105,792.18
预提土地增值税	2,540,880,622.48	635,220,155.62	2,673,489,755.89	668,372,438.97
预售房款	3,557,926,766.88	889,481,691.72	2,545,172,872.73	636,293,218.20
预提开发成本	311,322,931.08	77,830,732.77	312,432,573.66	78,108,143.41
投资性房地产公允价值变动	11,672,733.32	2,918,183.33	11,672,733.31	2,918,183.33

预提费用	4,665,706.36	1,166,426.59	3,986,794.44	996,698.61
其他	211,726,243.48	52,931,560.87	187,771,273.33	46,942,818.33
合计	10,567,679,630.68	2,641,919,907.67	9,949,774,263.79	2,487,443,565.98

## (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	2,522,772,570.04	630,693,142.51	3,116,334,557.14	779,083,639.29
投资性房地产公允价值变动	2,502,697,375.31	625,674,343.82	2,502,697,375.31	625,674,343.82
收购子公司公允价值	1,192,618,257.52	298,154,564.38	1,204,193,204.96	301,048,301.24
预缴土地增值税	195,362,747.56	48,840,686.89	195,362,747.58	48,840,686.89
合同取得成本	217,978,936.24	54,494,734.06	240,573,259.99	60,143,315.01
投资性房地产折旧差额	61,328,576.13	15,332,144.04	64,476,929.00	16,119,232.26
房地产成本结转调整	577,854,312.72	144,463,578.18	577,854,312.71	144,463,578.18
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	389,983.72	97,495.93	393,527.15	98,381.79
合计	7,292,004,407.20	1,823,001,101.80	7,922,887,561.80	1,980,721,890.47

## (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		
可抵扣亏损	1,298,265,601.73	1,510,863,340.54
资产减值准备	49,282,326.67	62,219,144.74
合计	1,347,547,928.40	1,573,082,485.28

## (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
2022	5,736,434.94	9,560,353.22	
2023	108,239,885.09	112,536,459.49	
2024	344,749,086.33	347,432,705.12	
2025	488,684,357.03	490,306,467.70	
2026	317,962,923.86	551,027,355.01	

2027	32,892,914.48		
合计	1,298,265,601.73	1,510,863,340.54	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

### 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

其他说明：

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

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	173,643,283.67	170,292,852.82
银行承兑汇票		
合计	173,643,283.67	170,292,852.82

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

### 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	4,890,815,500.79	4,907,411,867.94
应付土地拆迁款	175,383,807.02	592,853,069.41

应付销售佣金	118,376,234.51	116,615,038.87
预提土地增值税	4,659,971,086.62	4,685,412,529.19
其他	484,308,574.32	62,309,699.89
合计	10,328,855,203.26	10,364,602,205.30

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√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	2,569,153,488.54	未到结算期
北京城建亚泰建设集团有限公司	202,417,596.61	尚未结算
中央农业广播电视学校	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建七建设工程有限公司	104,555,829.65	工程未结算
北京城建建设工程有限公司	90,329,024.26	尚未结算
合计	3,135,815,439.06	/

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	30,467,933.18	40,610,308.66
合计	30,467,933.18	40,610,308.66

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√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
北京万盛鸿源投资管理有限公司	7,500,000.00	未达到结转条件
合计	7,500,000.00	/

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	23,116,608,739.06	16,967,904,212.12

其他	8,240,416.18	9,222,969.45
合计	23,124,849,155.24	16,977,127,181.57

## 预收售房款情况表

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
奥体文化园项目	735,795,608.11	735,795,608.11	已竣工	100.00
红塘湾项目	220,920,489.87	118,563,287.39	2024年	70.00
青岛西郭庄项目	211,687,464.81	61,025,252.34	2023年	40.00
龙樾湾(成都)项目	1,211,556.33	1,909,235.47	已竣工	74.90
成都熙城项目	257,020,065.42	376,253,279.15	2022年	69.12
世华水岸项目	100,000.00	100,000.00	已竣工	
动感花园项目	513,011,965.25	513,930,422.39	已竣工	
富海中心项目	19,317,600.00	18,399,142.86	已竣工	
延庆天成家园项目	5,873,890.81	1,478,943.99	已竣工	100.00
大兴采育项目	69,841,633.00	125,188,615.55	已竣工	65.85
北苑家园项目	457,142.85	457,142.86	已竣工	55.00
筑华年项目	23,055,516.70	23,055,516.70	已竣工	77.77
世华龙樾项目	568,493,560.22	645,730,182.29	已竣工	77.54
海梓府项目	33,856,790.57	87,853,408.66	已竣工	96.93
北京密码项目	47,531,774.71	49,941,654.71	已竣工	47.44
青岛龙樾湾项目	2,179,979.04	38,095.24	已竣工	87.00
樾府项目	45,016,101.00	56,850,025.44	暂未定	26.00
樾郡项目	15,212,396.60	16,761,089.02	已竣工	88.00
康庄棚改项目	301,959,803.63	100,000,000.00	2022年	
望坛棚户区改造项目	8,106,674,435.42	1,903,425,260.97	2023年	17.58
怀柔新城府前龙樾	1,117,849,622.22	1,736,775,007.54	2023年	49.00
仁和镇平各庄项目	593,243,387.36	767,553,715.17	2022年	47.48
徜徉集项目	4,268,424.59	14,025.45	已竣工	
广悦居	14,823,530.50	16,609,303.74	已竣工	
瀛海项目	4,631,219.08	7,272,856.68	已竣工	85.36
上河湾项目	14,325,355.22	10,108,175.68	已竣工	89.50
门头沟永定镇项目	94,387,821.04	200,834,644.84	已竣工	82.00
龙樾湾(重庆)项目	26,679,946.07	13,563,722.65	2023年	99.91
重庆熙城项目	4,869,317.82	4,135,677.33	已竣工	76.95
龙樾生态城项目	1,655,160,173.57	2,621,991,395.43	2023年	98.73
重庆铜梁项目	4,343,880.73		2024年	0.16
顺义北小营项目	4,020,547,529.10	3,470,992,446.78	2022年	51.00
城茂未来项目	144,634,727.28	2,347,675,424.45	2024年	90.00
世华泊郡项目	59,287,852.39	460,000.00	已竣工	
北七家项目	10,705,212.30	10,705,212.30	已竣工	100.00
南京浦口项目	45,329,145.76	77,370,886.26	2022年	41.00
管庄项目	46,149,137.62	99,428,587.15	已竣工	50.00
首城国际中心项目	9,122,047.62	581,476.19	已竣工	100.00
天津南湖1号项目	10,162,178.09	10,585,667.62	已竣工	100.00
平谷项目	37,347,107.70	78,153,558.20	已竣工	89.00
东坝项目	168,838,508.59	163,052,167.63	已竣工	82.00
平谷桃源香谷项目	11,283,619.13	8,614,085.13	已竣工	80.00
澜湖庭院	199,111,004.56	194,008,240.28	2022年	19.00
朝阳崔各庄棚改项目	535,855,050.47	290,661,772.48	2023年	

成都金牛区天回镇项目	159,637,190.02		2023 年	17.00
走马庄一级开发项目	97,896,576.58			
马池口一级开发项目	1,549,901,399.31			
总计	23,116,608,739.06	16,967,904,212.12		

## (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

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
房款	6,148,704,526.94	预收房款增加
合计	6,148,704,526.94	/

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	32,587,918.72	152,757,331.42	160,082,464.08	25,262,786.06
二、离职后福利-设定提存计划	2,345,064.64	29,872,735.70	30,100,948.89	2,116,851.45
三、辞退福利		411,821.62	411,821.62	
四、一年内到期的其他福利				
合计	34,932,983.36	183,041,888.74	190,595,234.59	27,379,637.51

## (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	25,527,122.00	113,772,518.58	118,237,455.35	21,062,185.23
二、职工福利费		8,587,506.84	8,587,506.84	
三、社会保险费	539,970.42	13,287,552.77	13,344,177.71	483,345.48
其中：医疗保险费	272,599.87	12,831,309.82	12,893,063.87	210,845.82
工伤保险费	14,740.36	435,492.66	434,985.45	15,247.57
生育保险费	252,630.19	20,750.29	16,128.39	257,252.09
四、住房公积金	46,706.00	16,182,417.00	16,181,567.00	47,556.00
五、工会经费和职工教育经费	6,474,120.30	927,336.23	3,731,757.18	3,669,699.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	32,587,918.72	152,757,331.42	160,082,464.08	25,262,786.06

## (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	1,422,625.75	21,301,846.71	21,493,250.34	1,231,222.12
2、失业保险费	702,705.79	701,615.28	703,891.32	700,429.75
3、企业年金缴费	219,733.10	7,869,273.71	7,903,807.23	185,199.58
合计	2,345,064.64	29,872,735.70	30,100,948.89	2,116,851.45

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	234,745,463.07	622,968,302.61
企业所得税	506,896,382.33	540,319,207.31
个人所得税	1,100,101.11	2,457,887.48
城市维护建设税	3,318,397.87	10,621,154.96
房产税	1,114,586.59	2,486,799.20
土地使用税	2,572,094.37	2,656,190.72
土地增值税	233,837,368.31	127,795,315.12
资源税	38,543.51	40,720.60
教育费附加	1,618,168.77	4,972,368.69
地方教育费附加	1,141,266.17	3,256,354.45
印花税	892,902.90	423,805.23
其他	4,432,512.61	2,749,130.89
合计	991,707,787.61	1,320,747,237.26

**41、 其他应付款**

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
应付利息		
应付股利	136,136,778.14	41,670,452.04
其他应付款	17,559,291,356.64	15,463,549,382.19
合计	17,695,428,134.78	15,505,219,834.23

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√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	94,466,326.10	
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	19,200.00	19,200.00
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	136,136,778.14	41,670,452.04

## 其他应付款

### (1). 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	95,607,963.71	92,746,427.42
押金及保证金	186,223,718.43	175,103,688.66
代收款	81,915,047.53	136,048,566.91
往来款	15,123,010,813.24	11,341,596,329.94
预提费用		2,862,717.30
定金	1,903,495,387.11	3,598,742,766.97
其他	169,038,426.62	116,448,884.99
合计	17,559,291,356.64	15,463,549,382.19

### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√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
北京市顺义区财政局	5,160,203,314.00	未到结算期
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,235,631,588.36	未到偿还期限
北京首都开发股份有限公司	647,505,844.44	关联方往来款
北京明珠创房地产开发有限公司	568,797,865.88	未到偿还期限
北京城市开发集团有限责任公司	372,197,500.24	关联方借款
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	344,460,398.52	未到偿还期限
合计	8,328,796,511.44	/

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	861,578,826.08	1,660,400,000.00
其中：抵押借款	494,928,826.08	740,600,000.00
保证借款	366,650,000.00	919,800,000.00
1 年内到期的应付债券	5,798,977,482.94	5,795,097,915.48
1 年内到期的租赁负债	30,918,223.22	42,358,196.11
1 年内到期的其他非流动负债	1,000,000,000.00	3,200,000,000.00
未到期应付利息	530,990,917.34	247,148,224.41
合计	8,222,465,449.58	10,945,004,336.00

其他说明：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2015年发行总额为5,800,000,000.00元公司债券，发行期限2015年7月21日至2022年7月20日，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；债券采用单利按年计息，固定年利率为4.40%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。截至报告期末，一年内到期的应付债券余额为5,798,977,482.94元。

本公司与中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订“建京2017年134936字第0818号”合同，借款金额800,000,000.00元，借款期限2018年1月25日至2023年1月24日，并签订了“建京2017年134936字第0818号”保证合同，由本公司之子公司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366,550,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与北京银行股份有限公司签订“北京城建兴华地产有限公司2020-2022年度债权融资计划承销协议”，融资金额1,000,000,000.00元，借款期限2020年7月31日至2022年7月31日，并签订“北京城建兴华地产有限公司2020年度第一期债权融资计划担保函”，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，一年内到期的其他非流动负债余额为500,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与大连股份有限公司签订“北京城建兴华地产有限公司2020年度第二期债权融资计划承销协议”，融资金额500,000,000.00元，借款期限2020年8月14日至2022年8月14日，并签订“北京城建兴华地产有限公司2020年度第一期债权融资计划担保函”，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，一年内到期的其他非流动负债余额为500,000,000.00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20200306第001号”的贷款合同，借款金额为470,000,000.00元，借款期限为2020年4月15日至2023年4月14日，并签订了编号为“平银京地抵字20200306第001号”的抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇金河北街6号院、8号院房屋，房屋建筑面积合计45117.79平方米，截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为189,558,826.08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400,000,000.00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担保，截止2022年6月30日，一年内到期的长期借款余额为100,000.00元。

本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司与兴业银行股份有限公司海口分行签订编号为“兴银琼SYYYB（项借）字2020第001号”的借款合同，借款金额850,000,000.00元，借款期限为2020年12月14日至2023年12月13日，同时签订“兴银琼SYYYB（抵押）字2020第002

号”抵押合同，抵押物为三亚市天涯区红塘湾旅游度假区 92,631.19 平方米的城镇住宅用地土地使用权，并签订了“兴银琼 SYYYB（保证）字 2020 第 004 号”的保证合同，由北京城建股份投资发展股份有限公司提供担保，截止报告期末，长期借款余额为 457,609,400.00 元，一年内到期的长期借款余额为 273,370,000.00 元；

本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司，与华夏银行股份有限公司北京亮马河支行签订编号“YYB1810220120137”的借款合同，借款金额 240,000,000.00 元，借款期限 2012 年 12 月 27 日至 2023 年 4 月 25 日；并签订了编号“YYB18（高抵）20120003”的抵押合同，抵押物为泰和国际大厦房地产；签订了编号“YYB18（高保）20120015”的保证合同。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 32,000,000.00 元。

#### 44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		1,428,018,666.66
应付退货款		
待转销项税	1,789,368,954.33	1,387,616,544.59
合计	1,789,368,954.33	2,815,635,211.25

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	面值	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	期末余额
21 京城投 SCP003	0.000001	2021 年 4 月 28 日	268 天	14	14.28				14.28	
合计	/	/	/	14	14.28				14.28	

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	5,626,039,893.12	6,795,273,218.31
保证借款	6,912,496,100.00	9,306,168,755.85
信用借款	19,392,730,000.00	19,392,930,000.00
合计	31,931,265,993.12	35,494,371,974.16

长期借款分类的说明：

本公司与中原信托有限公司签订“豫中信字（2019）311-1号”集合资金信托合同，设立“中原财富-安益389期-北京城建贷款项目集合资金信托计划，借款金额3,000,000,000.00元，借款期限2020年5月28日至2025年7月31日。截至报告期末，长期借款余额为2,509,700,000.00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，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行、中国银行延庆支行、北京农商银行延庆支行、北京银行金运支行签订“建京延银团2018年字第001号”合同，借款金额2,623,119,000.00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。截至报告期末，长期借款余额为1,340,236,300.00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，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团2019年字第001号”合同，借款金额231,000,000.00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001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，长期借款余额为229,400,000.00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，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团2019年字第002号”合同，借款金额6,950,000,000.00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，长期借款余额为677,095,700.00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，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团2019年字第003号”合同，借款金额267,500,000.00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，长期借款余额为265,864,100.00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400,000,000.00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，截止2022年6月30日，长期借款余额为399,900,000.00元。

本公司之孙公司首城（天津）投资发展有限公司，与平安银行股份有限公司天津分行签订了编号为“平银津地产固贷字20200615第001号”的贷款合同，借款金额500,000,000.00元，借款期限为2020年7月14日至2023年7月13日；签订了编号为“平银津地产抵字20200615第001号”的抵押合同，以国有土地使用权提供抵押担保，抵押物产权证号码为津2018武清区不动产权第1074922号；并签订了编号为“平津地产保字20200615第001号”的保证合同，由北京首城置业有限公司提供连带保证担保责任。截止2021年12月31日，长期借款余额227,700,000.00元。

本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司与中国建设银行签订了编号为“杨建行固贷（2020）字第002号”的贷款合同，贷款金额300,000,000.00元，借款期限自2020年8月14日至2023年8月13日，并签订了编号为“杨建行最高额抵押合同（2020）字第002号”的土地抵押合同，抵押物为两江新区悦来组团C分区C31/05号34,970.00平方米宗地，截至报告期末，长期借款余额195,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司与中国建设银行签订了编号为“杨建行固贷（2020）字第003号”的贷款合同，贷款金额192,000,000.00元，借款期限自2020年8月14日至2023年8月13日，并签订了编号为“杨建行最高额抵押合同（2020）字第002号”的土地抵押合同，抵押物为两江新区悦来组团C分区C31/05号34,970.00平方米宗地，截至报告期末，长期借款余额37,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产有限公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ14”的“新华-城建基础设施债权投资计划（三期）投资合同”，借款额度1,000,000,000.00元，借款期限自2020年12月22日至2023年12月21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 1,000,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产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 2,000,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 2 月 1 日至 2024 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 1,000,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴顺房地产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 2,000,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 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 2,000,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司与中国农业银行股份有限公司北京亚运村支行（牵头行）、中国工商银行股份有限公司北京东城支行（联合牵头行）、北京银行股份有限公司建国支行、中国银行股份有限公司北京崇文支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行、兴业银行股份有限公司北京分行于 2016 年 12 月 30 日签订了编号“11239920161223001”的银团贷款合同，借款金额 33,600,000,000.00 元，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 16,883,030,000.00 元。

本公司之子公司北京城茂未来房地产开发有限公司与交通银行股份有限公司北京芳群园支行签订“固定资产贷款合同 33910018”合同，借款额度 700,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 25 日，并签订了编号为“33910018”、“33910018-1”的抵押合同，抵押物为“北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052 地块 F2 公建混合住宅用地”、“北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0063 地块 F2 公建混合住宅用地”使用权，抵押面积分别为 10751.56 平方米、7945.26 平方米。截至报告期末，长期借款余额为 340,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴胜置业有限公司于 2020 年 4 月 3 日是在北京，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行，签署的编号为“2020 东城银团 002 号”的“怀柔新城 03 街区住宅项目银团贷款抵押合同”。其中工行东城支行作为牵头行（代理行），工行东城支行、北京农商行怀柔支行、北京银行金运支行、建行北京安华支行作为初始贷款人。抵押人为：北京城建兴胜置业有限公司，借款额度 2,200,000,000.00 元。贷款期限自 2020 年 7 月 9 日至 2024 年 7 月 8 日。截至报告期末，长期借款余额为 1,098,607,161.12 元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司与中国光大银行股份有限公司北京金融街支行签订“BJ 金融街 DBDK2020001”的固定资产暨项目融资借款合同，借款金额 3,000,000,000.00 元，借款期限 2020 年 3 月 7 日至 2025 年 3 月 26 日，并签订了编号为“BJ 金融街 DBDK2020001”的抵押合同，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，长期借款余额为 2,415,333,332.00 元。

本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国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 400,000,000.00 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）。截至报告期末，长期借款余额为 154,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司与兴业银行股份有限公司海口分行签订编号为“兴银琼 SYYYB（项借）字 2020 第 001 号”的借款合同，借款金额 850,000,000.00 元，借款期限为 2020 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日，同时签订“兴银琼 SYYYB（抵押）字 2020 第 002 号”抵押合同，抵押物为三亚市天涯区红塘湾旅游度假区 92,631.19 平方米的城镇住宅用地土地使用权，并签订了“兴银琼 SYYYB（保证）字 2020 第 004 号”的保证合同，由北京城建股份投资发展股份有限公司提供担保，截止报告期末，长期借款余额为 457,609,400.00 元。另有一年期到期的非流动负责余额 273,370,000.00 元。

本公司之子公司成都锐革新业房地产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司成都金牛支行签订“固定资产借款合同 51010520220000028”合同，借款额度 850,000,000.00 元，借款期限 2022 年 3 月 11 日至 2026 年 3 月 10 日，并签订了编号为“51100620220002458”的抵押合同，抵押物为成都市金牛区天回镇街道万圣社区 8、10 组、白塔社区 9、10 组 67738.28 平方米的城镇住宅用地使用权。截止报告期末，长期借款余额为 280,220,000.00 元。

本公司之子公司北京招城房地产开发有限公司与中国工商银行北京东城支行和北京银行中关村支行于 2021 年 10 月 29 日签订“2021 东城银团 10 号”银团贷款合同，借款额度 1,300,000,000 元，贷款起止日期为 2021 年 11 月 26 日-2026 年 10 月 29 日。并签订了编号为“2021 年东城（抵）字 0149 号”的抵押合同，抵押物为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地。截止报告期末，长期借款余额 420,570,000.00 元。

其他说明，包括利率区间：

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
20 城建 01	997,795,477.51	997,656,097.28
21 京城投 MTN001（品种一）	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
21 京城投 MTN001（品种二）	500,000,000.00	500,000,000.00
21 京城投 MTN002	1,120,000,000.00	1,120,000,000.00
21 京城投 MTN003	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 京城投 MTN004	730,000,000.00	730,000,000.00
21 城建 02	397,430,988.94	396,940,373.52
22 城建 01	2,500,000,000.00	
合计	8,345,226,466.45	5,844,596,470.80

## (2). 应付债券的增减变动（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	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	期末余额
20 城建 01	100.00	2020 年 7 月 9 日	5 年	1,000,000,000.00	997,656,097.28			-139,380.23		997,795,477.51
21 京城投 MTN001（品种一）	100.00	2021 年 4 月 26 日	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00					1,100,000,000.00
21 京城投 MTN001（品种二）	100.00	2021 年 4 月 26 日	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00
21 京城投 MTN002	100.00	2021 年 8 月 13 日	5 年	1,120,000,000.00	1,120,000,000.00					1,120,000,000.00
21 京城投 MTN003	100.00	2021 年 11 月 17 日	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
21 京城投 MTN004	100.00	2021 年 11 月 23 日	5 年	730,000,000.00	730,000,000.00					730,000,000.00
22 城建 01	100.00	2022 年 6 月 27 日	5 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00				2,500,000,000.00
21 城建 02	100.00	2021 年 8 月 16 日	3 年	400,000,000.00	396,940,373.52			-490,615.42		397,430,988.94
合计	/	/	/	8,350,000,000.00	5,844,596,470.80	2,500,000,000.00		-629,995.65		8,345,226,466.45

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□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	39,103,714.24	47,928,341.35
1-2 年	12,573,829.38	11,720,426.45
2-3 年	11,898,262.94	8,214,031.24
3-4 年	10,554,062.85	6,906,359.40
4-5 年	7,623,925.00	7,623,925.00
5 年以上	90,433,882.90	90,433,882.90
减：未确认融资费用	-40,754,165.51	-42,709,300.88
减：一年内到期的租赁负债	-30,918,223.22	-42,358,196.11
合计	100,515,288.58	87,759,469.35

其他说明：

本期确认租赁负债利息费用：2,277,222.57 元

**48、长期应付款**

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

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

**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	95,680,000.00			95,680,000.00	
合计	95,680,000.00			95,680,000.00	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
望坛 110 千伏输变电工程	21,880,000					21,880,000	与收益相关
琉璃井地区道路项目	73,800,000					73,800,000	与收益相关
合计	95,680,000					95,680,000	

其他说明：

√适用 □不适用

- 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。

**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	11,400,000,000.00	9,000,000,000.00
合计	11,400,000,000.00	9,000,000,000.00

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 800,000,000.00 元，借款期限 2020 年 11 月 5 日至 2023 年 11 月 4 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 800,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,000,000,000.00 元，借款期限 2020 年 12 月 18 日至 2023 年 12 月 17 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,000,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 700,000,000.00 元，借款期限 2021 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 12 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 700,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,500,000,000.00 元，借款期限 2021 年 8 月 26 日至 2024 年 8 月 25 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,500,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,000,000,000.00 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 1,000,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,000,000,000.00 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 1,000,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,000,000,000.00 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 1,000,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 01 月 17 日至 2027 年 01 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 06 月 20 日至 2027 年 06 月 20 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 400,000,000.00 元，借款期限 2022 年 03 月 17 日至 2027 年 03 月 16 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 400,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 1,500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 03 月 07 日至 2027 年 03 月 06 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,500,000,000.00 元。

本公司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”，融资金额 1,500,000,000 元，借款期限 3+2 年。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,500,000,000 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

2018 年 5 月 7 日，城建股份公司在银行间市场发行 2018 年度第一期长期限含权中期票据，本次发行总额 15 亿元。票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

2018 年 11 月 21 日，城建股份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。本期中期票据设置品种一和品种二，品种一初始发行规模均为 8 亿元，票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元；品种二初始发行规模为 7 亿元，票据期限为 5+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，品种一前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定；品种二前 5 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第

6 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

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-城建发展基础设施债权投资计划(一期)		1,800,000,000.00						1,800,000,000.00
新华-城建发展基础设施债权投资计划(二期)		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
合计		3,983,894,339.63						3,983,894,339.63

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

划分为权益工具的依据：永续债为可续期中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债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；永续债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			3,189,822,507.27

其他资本公积	139,236,532.78	1,454,978.96		140,691,511.74
合计	3,329,059,040.05	1,454,978.96		3,330,514,019.01

## 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
维护公司价值回购股票	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						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	税后归 属于少 数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-115,976,201.05							-115,976,201.05
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	-669,232.65							-669,232.65
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	1,263,296,569.53							1,263,296,569.53
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-4,724,577.89							-4,724,577.89
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	1,268,021,147.42							1,268,021,147.42
其他综合收益合计	1,147,320,368.48							1,147,320,368.48

**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	上年度
调整前上期末未分配利润	14,206,723,258.08	14,055,130,382.78
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	14,206,723,258.08	14,055,130,382.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-328,887,665.43	641,255,003.77
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	95,861,111.11	282,087,777.77
加：结转留存收益		
期末未分配利润	13,574,400,130.84	14,206,723,258.08

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	8,059,687,419.15	6,369,486,130.25	10,659,454,833.22	8,825,358,595.17
其他业务	336,829,443.68	22,226,566.08	103,777,380.68	46,360,328.35
合计	8,396,516,862.83	6,391,712,696.33	10,763,232,213.90	8,871,718,923.52

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	XXX-分部	合计
商品类型		
房地产开发（房屋销售）		6,241,560,894.13
房地产开发（土地一级开发）		1,570,000,000
物业管理		18,485,597.61
按经营地区分类		
北京		5,686,548,261.93
重庆		1,202,735,695.63
成都		209,042,027.26
青岛		39,764,499.57
海南		489,606,180.72
南京		202,349,826.63
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		7,830,046,491.74

## (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 22,419,076,801.79 元，8,450,513,221.01 元预计将于 2022 年度确认收入

## 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
消费税		
营业税	17,750.00	37,691.49
城市维护建设税	36,746,339.10	17,961,029.67
教育费附加	10,400,686.48	8,471,393.35
资源税	650,347.60	115,090.70
房产税	42,129,427.26	39,393,216.82
土地使用税	9,337,037.55	9,126,238.92



车船使用税	17,633.60	47,991.36
印花税	9,562,657.10	7,681,148.18
土地增值税	229,326,465.97	421,199,870.38
地方教育附加费	6,950,416.62	5,647,595.56
地方水利建设基金		141.46
防洪费	74,292.12	
环保税	8,013,017.54	5,916,217.39
合计	353,226,070.94	515,597,625.28

### 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
应付职工薪酬	23,107,325.11	29,885,706.88
业务经费	12,788,250.57	11,422,856.12
展览费	7,758,393.59	8,597,928.26
修理费	398,418.37	418,566.43
折旧费	701,800.99	780,768.37
广告费	57,290,372.48	65,116,622.35
委托销售代理费	144,456,836.27	119,577,204.21
样板间	52,678,727.30	43,107,755.92
其他	2,786,045.12	4,402,191.16
合计	301,966,169.80	283,309,599.70

### 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	110,221,082.36	114,213,031.25
办公费	23,925,404.40	21,659,440.88
差旅费	797,186.07	1,478,986.31
聘请中介机构费	13,601,443.46	16,591,181.81
业务招待费	597,717.10	837,372.35
折旧费	14,408,587.23	14,161,085.12
会议费	3,801.89	10,049.22
劳动保护费	80,611.20	99,177.55
诉讼费	29,218.43	3,031,946.14
固定资产维护费	1,364,892.11	219,272.38
综合服务费	5,422,287.10	1,355,716.11
宣传费	560,806.09	463,628.87
低值易耗品摊销	111,673.38	118,582.12
酒店业管理费用	149,067.08	279,760.39
劳务费	7,099,456.15	4,924,583.73
使用权资产	6,108,196.53	4,336,672.67
取暖费	109,860.00	123,270.00
其他	2,577,571.18	4,913,397.78
合计	187,168,861.76	188,817,154.68

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**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	364,206,358.67	409,293,321.66
减：利息收入	-199,845,594.06	-84,191,301.84
汇兑损益		
未确认融资费用	2,277,222.57	521,997.00
银行手续费	3,781,453.40	7,797,373.37
其他		
合计	170,419,440.58	333,421,390.19

**67、其他收益**

√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
进项加计抵减	22,293.78	41,707.25
公租房财政贴息		
稳岗补贴	102,633.78	15,351.32
个人手续费返还	758,499.56	769,796.31
租金减免补助		
其他政府补贴	3,577,750.00	1,558,690.81
一次性税收返还	1,817,000.00	1,500,312.26
合计	6,278,177.12	3,885,857.95

**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	-693,019,622.21	801,237,934.68
处置长期股权投资产生的投资收益	953,814.30	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	183,145,138.13	114,180,424.95
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		78,925.71
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
其他投资收益		
合计	-508,920,669.78	915,497,285.34

**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	-596,710,340.00	-1,032,606,624.65
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		
合计	-596,710,340.00	-1,032,606,624.65

**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		
应收账款坏账损失	1,535,321.38	-4,183,697.59
其他应收款坏账损失	-1,343,173.26	6,222,434.77
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		
合同资产减值损失		
合计	192,148.12	2,038,737.18

**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、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	8,666,314.18	
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	8,666,314.18	

**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	-29,771.86	56,276.20
使用权资产处置利得或损失		
无形资产处置利得或损失		
合计	-29,771.86	56,276.20

其他说明：

适用 不适用

#### 74、营业外收入

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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
违约赔偿收入	10,963,865.08	982,318.09	10,963,865.08
报废利得	53.56		53.56
其他	272,008.42	1,737,570.77	272,008.42
合计	11,235,927.06	2,719,888.86	11,235,927.06

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 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		754.11	
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿金、违约金及罚款支出	2,107,087.69	5,413,156.15	2,107,087.69
其他	119,811.66		119,811.66
合计	2,226,899.35	5,413,910.26	2,226,899.35

#### 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	501,214,480.71	132,126,045.49
递延所得税费用	-312,197,130.36	-242,589,173.42
合计	189,017,350.35	-110,463,127.93

## (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	-107,208,415.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	-26,802,103.92
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	34,582,001.17
非应税收入的影响	127,468,621.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,541,452.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-64,715.01
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	50,292,094.28
其他	
所得税费用	189,017,350.35

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七.57。

## 78、现金流量表项目

## (1). 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
其他单位往来款	2,894,104,082.77	2,101,509,551.69
代收契税、公共维修基金等	1,651,299.00	99,329,439.94
利息收入	154,937,043.65	74,408,504.26
保证金押金	18,216,207.74	30,336,120.42
政府补助	3,577,750.00	3,054,842.13
收回投标保证金	5,207,580,000.00	4,809,950,000.00
其他	217,050,459.66	582,397,426.67
合计	8,497,116,842.82	7,700,985,885.11

## (2). 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	6,197,581,000.00	6,034,921,021.00
其他单位往来款	282,079,000.00	2,708,050,064.27

代付契税、公共维修基金等	29,783,621.35	75,127,999.65
付保证金、押金	35,827,107.59	69,193,774.17
管理费用	65,557,390.86	57,953,698.05
销售费用	257,537,618.41	287,144,701.81
其他	239,090,549.13	380,614,261.46
合计	7,107,456,287.34	9,613,005,520.41

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 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
北京明珠创房地产开发有限公司	20,300,000.00	45,480,000.00
租赁付款	3,827,470.57	
融资手续费		8,463,182.92
股票回购		402,021,414.58
偿还18京城投永续债		1,500,000,000.00
北京华直资本管理有限公司		700,000.00
合计	24,127,470.57	1,956,664,597.50

## 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	-296,225,766.04	562,930,684.72
加：资产减值准备	8,666,314.18	-2,038,737.18
信用减值损失	192,148.12	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,819,187.58	14,427,798.26
使用权资产摊销	13,150,281.82	10,778,363.25
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	16,785,104.66	15,289,187.06
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）	29,771.86	-58,213,360.74
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-53.56	754.11
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	596,710,340.00	1,032,606,624.65
财务费用（收益以“-”号填列）	364,206,358.67	409,815,318.66

投资损失（收益以“－”号填列）	508,920,669.78	-915,497,285.34
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-154,476,341.69	-10,778,940.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-157,720,788.67	-255,381,946.28
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,163,642,296.86	108,857,861.75
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	3,194,500,283.64	-3,741,128,664.28
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	8,433,104,864.86	1,617,073,947.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	9,379,020,078.35	-1,211,258,395.04
<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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	19,080,041,124.04	8,258,561,946.85
减：现金的期初余额	13,998,163,989.51	10,412,601,373.58
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	5,081,877,134.53	-2,154,039,426.73

**(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

**(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	19,080,041,124.04	13,998,163,989.51
其中：库存现金	58,422.19	174,736.83
可随时用于支付的银行存款	19,079,948,427.26	13,997,968,039.08
可随时用于支付的其他货币资金	34,274.59	21,213.60
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	19,080,041,124.04	13,998,163,989.51
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		

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、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	176,341,299.48	按揭保证金、履约保证金等
存货	14,465,928,052.60	借款抵押
投资性房地产	627,850,376.38	借款抵押
合计	15,270,119,728.46	/

**82、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

**83、套期**

适用 不适用

**84、政府补助****1. 政府补助基本情况**

适用 不适用

**2. 政府补助退回情况**

适用 不适用

**85、其他**

适用 不适用

**八、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

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 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

本公司出资设立北京城建兴荣房地产开发有限公司，持有 100% 股权，将其纳入合并范围；

本公司出资设立黄山东门文旅运营有限公司，持有 100% 股权，将其纳入合并范围；

北京城建隆达置业有限公司清算注销，不再将其纳入合并范围。

#### 6、 其他

适用 不适用

### 九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房	100.00		同一控制下企业合并
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立
青岛双城房地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50.00		非同一控制下企业合并
北京城建（青岛）投资发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发；房地产销售	100.00		设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发；销售商品房	100.00		同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产项目开发；销售商品房	74.40		非同一控制下企业合并
北京大东房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产项目开发；销售商品房	80.00		非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	北京市	土地开发；房地产开发；物业管理；房地产经纪业务	100.00		设立
北京首城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房；信息咨询；项目投资；工程管理	50.00		设立
首城（天津）投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
北京平筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	40.00		非同一控制下企业合并
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；信息咨询；物业管理	100.00		设立
南京世纪鸿城地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00		设立
北京城志置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51.00		设立

北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	成都市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立
北京城建兴云房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房	100.00		设立
北京城建（海南）地产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发；商品房销售；物业管理；工程施工；房屋装修及项目管理	100.00		设立
三亚城圣文化投资管理有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发及销售；文化产业投资	60.00		设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；房屋拆迁	100.00		同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房；房地产咨询（中介除外）	100.00		同一控制下企业合并
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；工程设计	70.00		同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；专业承包；物业管理；销售商品房	57.00		同一控制下企业合并
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房；物业管理；施工总承包	100.00		设立
北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	财务咨询			设立
北京城建兴怀房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京城建兴胜房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65.00		设立
北京城奥置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	83.00		设立
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京云蒙山投资发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	60.00		设立
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	北京市	北京市	旅游景区管理；旅游资源开发；旅游信息咨询	100.00		设立
北京城建保定房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65.00		设立
北京城建黄山投资发展有限公司	黄山市	黄山市	房地产开发，销售；投资及投资管理；环保技术开发；技术服务；企业信息咨询；金属材料、木材、建筑材料	100.00		设立
北京城建兴悦置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理	100.00		设立
北京城建兴胜置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	90.00		设立
北京城茂未来房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	48.00		设立
北京城茂房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51.00		设立
黄山京顺投资发展有限公司	黄山市	黄山市	房地产开发；商品房销售	100.00		设立

北京顺城兴达创展科技有限公司	北京市	北京市	技术开发；技术咨询	100.00		设立
北京城建重庆置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
成都锐革新业房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发；销售自行开发的商品房	80.00		设立
北京招城房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50.00		设立
北京城建创达置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
北京城建兴荣房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
黄山东门文旅运营有限公司	黄山市	黄山市	物业管理；租赁服务；旅游开发咨询	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司未持有北京城建兴怀房地产开发有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司股权，本公司母公司北京城建集团有限责任公司作为上述公司股权唯一持有者，将上述公司全权委托本公司管理，按各自最终实际投入的资金比例进行收益分配（分配比例分别约为92%：8%、98%：2%），故本公司拥有上述公司100%表决权比例。

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。

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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司通过北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

本公司母公司北京城建集团有限责任公司作为北京城建兴怀房地产开发有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司股权唯一持有者，将上述公司全权委托本公司管理，本公司在董事会人选、经营管理上（产品定价权、重要资产处置权等）拥有绝对的权利，双方按各自最终实际投入的资金比例进行收益分配（分配比例分别约为92%：8%、98%：2%），本公司投入公司经营所需

的绝大部分资金，且按上述资金投入的比例分配收益，故针对上述事项本公司非本公司母公司北京城建集团有限责任公司在上述公司的代理人，而是实质控制上述公司。

## (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	50.00	1,985,005.55		901,238,230.94
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60	-169,445.47		25,694,811.39
北京大东房地产开发有限公司	20.00	-1,630.12		-27,110,546.27
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00	-568,777.64		329,138.64
北京城建万科天运置业有限公司	43.00	379,219.12		-6,196,297.78
北京城建兴怀房地产开发有限公司	8.00	1,163,455.85		42,309,372.52
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35.00	-1,404,343.42		25,888,784.38
北京城奥置业有限公司	17.00	-5,078,521.62		-62,315,474.99
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2.00	-507,627.75		103,282,266.89
北京云蒙山投资发展有限公司	40.00	-6,211,071.92		-16,887,980.96
北京城建保定房地产开发有限公司	35.00	-1,265,181.72		11,597,855.59
青岛双城房地产有限公司	50.00	-6,218,654.32		556,007,107.43
三亚城圣文化投资管理有限公司	40.00	-123,061.97		-1,824,155.33
北京平筑房地产开发有限公司	60.00	101,319.43		128,659,925.07
北京城志置业有限公司	49.00	-4,117,813.06		460,032,663.11
北京城建兴胜置业有限公司	10.00	-27,200.88		6,783,501.01
北京城茂未来房地产开发有限公司	52.00	67,656,513.94		417,765,576.24
北京城茂房地产开发有限公司	49.00	-3,386,973.83		-18,034,592.04
成都锐革新业房地产开发有限公司	20.00	494,411.94		11,843,016.69
北京招城房地产开发有限公司	50.00	-10,037,722.72		482,864,303.58
合计		32,661,899.39		3,041,927,506.11

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

本公司未持有北京城建兴怀房地产开发有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司股权，本公司母公司北京城建集团有限责任公司作为上述公司股权唯一持有者，将上述公司全权委托本公司管理，按各自最终实际投入的资金比例进行收益分配（分配比例分别约为 92%：8%、98%：2%），故本公司拥有上述公司 100%表决权比例。

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	426,540.59	33,734.35	460,274.94	184,588.69	82,572.61	267,161.30	471,868.83	35,559.05	507,427.88	221,229.97	93,491.41	314,721.38
北京城和房地产开发有限责任公司	10,751.99	73.28	10,825.27	788.24		788.24	10,815.34	75.46	10,890.80	788.24		788.24
北京大东房地产开发有限公司	117,563.83	0.00	117,563.83	131,119.10		131,119.10	117,564.65		117,564.65	131,119.10		131,119.10
北京城建嘉业房地产开发有限公司	397,470.20	54.32	397,524.52	397,414.81		397,414.81	245,136.09	83.37	245,219.46	244,920.15		244,920.15
北京城建隆达置业有限公司							2.16		2.16	2.16		2.16
北京城建万科天运置业有限公司	14,887.13	5,151.33	20,038.46	21,479.46		21,479.46	28,937.46	5,151.60	34,089.06	35,618.25		35,618.25
北京城建兴怀房地产开发有限公司	13,121.49		13,121.49	4,709.07		4,709.07	25,970.98	208.67	26,179.66	14,576.33	97.18	14,673.51
北京城建兴胜房地产开发有限公司	25,309.62	162.37	25,471.99	17,975.04	100.15	18,075.19	25,673.82	208.67	25,882.49	17,987.27	97.18	18,084.45
北京城奥置业有限公司	155,178.69	554,011.85	709,190.54	730,334.40	15,512.30	745,846.70	145,243.26	553,809.91	699,053.17	717,209.67	15,512.30	732,721.97
北京城建兴瑞置业开发有限公司	3,663,699.14	28,166.36	3,691,865.50	1,967,583.16	1,697,871.00	3,665,454.16	3,094,609.40	12,089.08	3,106,698.48	1,379,878.00	1,697,871.00	3,077,749.00
北京云蒙山投资发展有限公司	6,137.36	19,617.88	25,755.24	21,593.76	8,383.48	29,977.24	6,344.72	20,769.57	27,114.29	21,493.90	8,289.62	29,783.52
青岛双城房地产有限公司	212,514.00	7,437.97	219,951.97	78,935.09	29,815.46	108,750.55	240,881.55	7,335.88	248,217.43	105,667.44		105,667.44
北京城建保定房地产开发有限公司	52,916.21	254.47	53,170.68	9,847.96	40,009.05	49,857.01	52,404.80	28.48	52,433.28	9,064.10	39,694.04	48,758.14
三亚城圣文化投资管理有限公司	29,297.19	0.16	29,297.35	29,753.39		29,753.39	29,319.16	0.32	29,319.48	29,744.75		29,744.75
北京平筑房地产开发有限公司	27,515.25	139.80	27,655.05	6,236.32		6,236.32	29,277.02	140.47	29,417.49	8,015.65		8,015.65
北京城志置业有限公司	249,322.10	10,541.99	259,864.09	155,037.82	10,942.06	165,979.88	275,956.81	10,211.93	286,168.74	180,502.09	10,942.06	191,444.15
北京城建兴胜置业有限公司	436,007.19	6,390.90	442,398.09	325,950.90	110,213.81	436,164.71	542,727.08	6,435.37	549,162.45	453,402.99	89,498.88	542,901.87
北京城茂未来房地产开发有限公司	352,323.16	22,476.61	374,799.77	260,033.03	34,427.20	294,460.23	645,572.92	12,936.76	658,509.68	418,790.48	172,390.53	591,181.01
北京城茂房地产开发有限公司	741,061.75	12,763.25	753,825.00	513,654.12	243,851.41	757,505.53	722,332.51	11,276.23	733,608.74	480,258.57	256,339.48	736,598.05
成都锐革新业房地产开发有限公司	167,533.35	1,066.50	168,599.85	134,647.78	28,030.57	162,678.35	125,947.83	25.23	125,973.06	120,298.76		120,298.76
北京招城房地产开发有限公司	511,325.11	2,597.93	513,923.04	375,238.76	42,111.42	417,350.18	483,029.29	2,359.60	485,388.89	344,746.19	42,062.29	386,808.48

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	48,190.82	407.13	407.13	12,344.53	148,286.98	3,716.38	3,716.38	39,208.66
北京城和房地产开发有限责任公司		-65.52	-65.52	-21.71	292.24	125.49	125.49	-493.11
北京大东房地产开发有限公司		-0.82	-0.82	-0.82		-3,501.65	-3,501.65	-0.68
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-189.59	-189.59	148,568.60		-443.92	-443.92	-18,182.19
北京城建万科天运置业有限公司	147.27	88.19	88.19	-4,900.66	1,013.45	-9,705.81	-9,705.81	6,613.54

## 2022 年半年度报告

北京城建兴怀房地产开发有限公司		1,453.42	1,453.42	5,304.09	964.37	237.07	237.07	6,468.08
北京城建兴胜房地产开发有限公司		-401.24	-401.24	-2,783.65	964.37	237.06	237.06	6,388.91
北京城奥置业有限公司	11,310.98	-2,987.37	-2,987.37	7,507.19	14,252.54	-24,086.91	-24,086.91	321,545.05
北京城建兴瑞置业开发有限公司	-37.97	-2,538.14	-2,538.14	253,384.83	332.94	-5,195.95	-5,195.95	82,401.92
北京云蒙山投资发展有限公司	926.24	-1,552.77	-1,552.77	326.52	2,089.32	-4,613.14	-4,613.14	-34.45
青岛双城房地产有限公司	3,756.07	-1,243.73	-1,243.73	39,210.51	44,063.12	-2,804.39	-2,804.39	25,530.49
北京城建保定房地产开发有限公司		-361.48	-361.48	-1,417.93		-698.1	-698.1	-40,718.58
三亚城圣文化投资管理有限公司		-30.77	-30.77	-0.17		-126.31	-126.31	-0.57
北京平筑房地产开发有限公司		16.89	16.89	-1,804.98	66,901.58	3,232.30	3,232.30	-2,862.02
北京城志置业有限公司	14,499.07	-840.37	-840.37	-10,417.81	202,761.59	6,393.50	6,393.50	17,624.96
北京城建兴胜置业有限公司	106,707.77	-27.20	-27.20	-32,254.62		-1,459.98	-1,459.98	-49,207.16
北京城茂未来房地产开发有限公司	92,444.52	13,010.87	13,010.87	93,880.60	557,487.68	72,040.38	72,040.38	28,814.68
北京城茂房地产开发有限公司		-691.22	-691.22	17,095.23		-2,790.60	-2,790.60	51,559.30
成都锐革新业房地产开发有限公司		247.21	247.21	-2,750.57		-75.7	-75.7	-5,475.73
北京招城房地产开发有限公司		-2,007.54	-2,007.54	13,106.01		-1,419.59	-1,419.59	-8,908.61

其他说明：

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

**(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

## 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

单位：元币种：人民币

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
国奥投资发展有限公司	北京市	北京市	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	20.00		权益法
北京新城金郡房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询	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，或者持有 20%或以上表决权但不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 3 人组成的董事会中占 1/3，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	北京新城金郡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	北京新城金郡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	967,733,200.10	45,720,116,140.85	3,788,928,146.43	1,633,436,769.14	949,272,214.02	46,169,823,876.64	4,211,792,516.56	1,563,289,250.06
非流动资产	4,627,641,042.92	8,471,784,938.18	41,891,760.44	303,811,726.48	10,193,305,153.90	7,027,358,236.86	115,104,367.61	272,017,787.60
资产合计	5,595,374,243.02	54,191,901,079.03	3,830,819,906.87	1,937,248,495.62	11,142,577,367.92	53,197,182,113.50	4,326,896,884.17	1,835,307,037.66
流动负债	14,764,133.75	26,463,242,477.43	3,858,668,193.40	1,093,402,759.73	11,363,918.05	21,020,308,602.00	4,355,652,761.25	846,676,265.42

2022 年半年度报告

非流动负债	1,023,249,779.77	14,594,427,757.98		102,580,566.99	2,454,237,329.81	18,844,976,078.98	12,923,503.64	284,423,722.20
负债合计	1,038,013,913.52	41,057,670,235.41	3,858,668,193.40	1,195,983,326.72	2,465,601,247.86	39,865,284,680.98	4,368,576,264.89	1,131,099,987.62
少数股东权益		3,957,344,980.24		31,221,244.81		3,857,477,507.82		23,403,745.11
归属于母公司股东权益	4,557,360,329.50	9,176,885,863.38	-27,848,286.53	710,043,924.09	8,676,976,120.06	9,474,419,924.70	-41,679,380.72	680,803,304.93
按持股比例计算的净资产份额	1,367,208,098.86	864,462,648.33	-13,645,660.40	237,654,016.76	2,603,092,836.03	875,436,401.04	-20,422,896.55	227,864,866.16
调整事项			13,645,660.40			295,170.72	20,422,896.55	
-商誉								
-内部交易未实现利润							8,724,771.54	
-其他						295,170.72	11,698,125.01	
对联营企业权益投资的账面价值	1,367,208,098.86	864,462,648.33	0.00	237,654,016.76	2,603,092,836.03	875,731,571.76		227,864,866.16
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	4,899.34	1,647,467,754.60		665,693,956.69	4,590.97	2,358,881,093.53		575,582,621.39
净利润	-2,035,428,191.33	-396,153,219.84	13,831,094.19	53,097,219.71	2,858,290,741.12	3,298,630.44	-5,958,277.21	43,234,044.49
终止经营的净利润								
其他综合收益				-7,432.78	-19,203,789.23			102,750.00
综合收益总额	-2,035,428,191.33	-396,153,219.84	13,831,094.19	53,089,786.93	2,839,086,951.89	3,298,630.44	-5,958,277.21	43,336,794.49
本年度收到的来自联营企业的股利				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	213,703,792.46	136,803,012.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-70,078,024.78	-54,323,313.82
--其他综合收益		
--综合收益总额	-70,078,024.78	-54,323,313.82



(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、与金融工具相关的风险

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

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

(一)信用风险

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

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

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十二 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 2022 年 6 月 30 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	110,212,077.53	22,821,903.40
应收股利	186,999,316.86	93,499,658.43
其他应收款	4,899,566,329.90	45,150,656.44
合计	5,196,777,724.29	161,472,218.27

于 2022 年 6 月 30 日，本公司对外提供财务担保的金额为 8,072,979,400.00 元，财务担保合同的具体情况参见附注十二 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。

## （二）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 2022 年 6 月 30 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 956.19 亿元，其中：已使用授信金额为 633.53 亿元。

截止 2022 年 6 月 30 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		173,643,283.67			173,643,283.67
应付账款		10,328,855,203.26			10,328,855,203.26
其他应付款		17,559,291,356.64			17,559,291,356.64
其他流动负债					
长期借款		861,578,826.08	31,931,265,993.12		32,792,844,819.20
应付债券		5,798,977,482.94	8,345,226,466.45		14,144,203,949.39
长期应付款					
其他非流动负债		1,000,000,000.00	11,400,000,000.00		12,400,000,000.00
非衍生金融负债小计		35,722,346,152.59	51,676,492,459.57		87,398,838,612.16
衍生金融负债					
财务担保		1,032,000,000.00	7,040,979,400.00		8,072,979,400.00
合计		36,754,346,152.59	58,717,471,859.57		95,471,818,012.16

## (三) 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 2022 年 6 月 30 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 26,692,874,876.95 元。

(3) 敏感性分析：

截止 2022 年 6 月 30 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 133,464,374.38 元（2021 年度约 146,725,859.65 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。于 2022 年 6 月 30 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)
2022 年 1-6 月	2,832,967,660.00	141,648,383.00		141,648,383.00
2021 年	3,429,678,000.00	171,483,900.00		171,483,900.00

## 十一、 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			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	2,832,967,660.00			2,832,967,660.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,832,967,660.00			2,832,967,660.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	2,832,967,660.00			2,832,967,660.00
(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			750,000.00	750,000.00
(四) 投资性房地产			9,612,037,961.34	9,612,037,961.34
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			9,612,037,961.34	9,612,037,961.34
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		325,630,200.00	1,075,100,000.00	1,400,730,200.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	2,832,967,660.00	325,630,200.00	10,687,887,961.34	13,846,485,821.34
(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。

#### 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	其他		
交易性金融资产	6,998,000.00							-6,998,000.00			
其他权益工具投资	750,000.00									750,000.00	
其他非流动金融资产	1,075,100,000.00			41,870,138.13						1,075,100,000.00	
投资性房地产小计	9,602,356,998.50					9,680,962.84				9,612,037,961.34	
出租的建筑物	9,602,356,998.50					9,680,962.84				9,612,037,961.34	
资产合计	10,685,204,998.50			41,870,138.13		9,680,962.84		-6,998,000.00		10,687,887,961.34	

(2) 不可观察参数的敏感性分析

截止 2022 年 6 月 30 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 107,510,000.00 元（2021 年度约 108,209,800.00 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

#### 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

## 十二、 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	工程施工	75	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

详见附注九. 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九. 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
北京市天银地热开发有限责任公司	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

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
北京城建安装集团有限公司	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
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控制方控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控制方控制
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	受同一控制方控制
北京城建建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建精工钢结构工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建耐泰安建材有限公司	受同一控制方控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控制方控制
北京城建设计研究总院有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建鑫诚物业管理有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建一建设发展有限公司	受同一控制方控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控制方控制
北京市花木有限公司	受同一控制方控制
北京燕城物业管理有限公司	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
北京住总建筑科技有限公司	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
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方
北京城建华晟交通建设有限公司	其他关联方
北京城建华泰土木工程有限公司	其他关联方
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建集团党校	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建盛力源建筑劳务有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
北京三人成建设工程有限公司	其他关联方
北京亚泰智博科技发展有限公司	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	本期支付金额	上期发生额	上期支付金额
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目		9,962,312.89		2,000,000.00
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目		7,541,147.46		2,030,000.00
北京城建安装集团有限公司	理工大学 2 号地项目		475,280.74		
北京城建亚泰建设集团有限公司	理工大学 2 号地项目		218,942.00		
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学 2 号地项目		1,017,499.45		131,985.00
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		3,000,000.00		3,700,000.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾（重庆）项目	1,073,868.72	15,699,515.20	32,191,577.49	28,597,525.54
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	龙樾湾（重庆）项目	8,400.00	95,400.00	34,972.79	34,972.79
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾（重庆）项目		13,685,041.72		
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	123,676,436.37	103,070,716.66	112,830,476.46	91,214,335.10
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城项目	4,819,214.95	4,862,664.74	1,506,470.29	17,728,685.10
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目	77,942,492.84	62,757,045.62	45,884,861.53	33,972,107.01
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城项目	3,616,185.42	11,580,204.77	18,755,257.44	30,775,842.60
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	14,402,512.91	14,658,794.07	39,260,151.31	26,697,120.71
北京城建远东建设投资集团有限公司	上河湾项目	872,683.06	872,683.06		
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		1,171,982.16		2,600,469.37
北京城建二建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		647,127.95		5,477,758.80
北京城建六建设集团有限公司	门头沟永定镇项目		827,474.42		1,123,750.57
北京城建亚泰建设集团有限公司	门头沟永定镇项目		868,225.03	6,140,304.24	2,599,263.43
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	延庆天成家园项目		275,623.04	382,429.26	-
北京城建亚泰建设集团有限公司	延庆天成家园项目		27,384,143.39	5,430,642.52	3,820,408.07
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目	11,310,890.83		751,143.14	9,836,623.91
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	1,804,164.94	18,243,779.41	19,250,249.40	19,970,815.37
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	5,597,722.93	2,471,644.06	6,353,265.18	17,203,115.02
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目		10,433,921.24	6,620,545.53	36,911,941.12
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目		12,355,527.92	7,214,120.19	30,977,343.84
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目		2,492,441.52		7,571,711.43
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目		5,947,155.47	3,844,212.01	7,981,890.02
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目		3,418,859.64	1,228,843.84	10,254,654.24
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河村棚改项目	169,536,052.56	60,143,797.43	31,372,520.35	23,843,115.48
北京城建九建设工程有限公司	临河村棚改项目	125,899,136.46	17,618,254.95	38,700,760.79	29,412,578.11
北京城建建设工程有限公司	临河村棚改项目	136,021,101.45	37,730,207.51	9,052,302.03	7,024,586.38
北京城建二建设工程有限公司	临河村棚改项目	104,925,225.31	46,514,992.41	16,511,243.48	12,812,724.93
北京城建六建设集团有限公司	临河村棚改项目	165,363,309.96	46,124,692.91	40,758,843.54	30,976,721.11
北京城建七建设工程有限公司	临河村棚改项目	94,048,727.56	48,967,079.92	23,997,872.81	22,303,710.78
北京城建八建设发展有限责任公司	临河村棚改项目	260,174,835.73	70,144,075.85	29,784,853.35	23,113,046.19



北京城建十建设工程有限公司	临河村棚改项目	122,209,932.89	32,800,746.07	38,667,953.51	29,387,644.60
北京城建一建设发展有限公司	临河村棚改项目	107,348,984.40	8,290,034.08	41,437,282.40	31,492,334.64
北京城建北方集团有限公司	临河村棚改项目	140,595,687.61	46,267,532.96	24,492,966.99	18,614,654.91
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河村棚改项目	159,684,257.09	42,836,444.65	49,063,584.44	37,288,324.17
北京城建道桥建设集团有限公司	临河村棚改项目	95,758,904.11	54,169,972.20	29,356,615.57	22,780,733.69
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河村棚改项目	133,472,174.02	38,848,264.28	23,045,863.15	17,514,856.02
北京城建安装集团有限公司	临河村棚改项目	28,543,234.28	28,543,234.28		
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	25,800,341.85	46,614,007.83		49,717,747.06
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目	51,476,039.15	36,033,227.38	17,907,852.95	12,535,497.07
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	35,665,151.28	21,648,561.85	26,234,877.34	18,364,414.14
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	74,970,859.83	79,077,275.02	52,240,855.28	50,254,041.42
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目	119,851,381.35	83,895,966.99	10,771,588.21	7,540,111.76
北京城建七建设工程有限公司	望坛项目	90,304,523.76	63,213,166.66	17,947,292.74	12,563,104.91
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目	33,094,566.47	23,166,196.57	5,656,028.10	3,959,219.67
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目	34,400,392.39	24,080,274.67		
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	109,178,911.75	82,799,586.95	87,362,857.83	83,409,979.47
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	89,205,673.39	78,754,531.55	2,070,215.36	1,449,150.75
北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目	25,100,099.55	17,570,069.71		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	120,585,950.93	84,410,165.72	97,529,447.40	68,270,613.23
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	7,862,582.04	5,110,678.30	9,449,288.76	15,051,663.42
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山项目	990,000.00	990,000.00		
北京城建远东建设投资集团有限公司	东黄山项目	30,273,982.12	30,273,982.12		
北京城建设计发展集团股份有限公司	城茂未来项目	280,000.00	280,000.00		
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	4,071,646.67	5,078,145.39	27,920,417.50	12,241,736.64
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	417,929.65	5,061,592.38		
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	265,016.72	3,209,646.99		
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区项目		75,333,207.21	99,756,325.88	98,502,617.30
北京城建八建设发展有限责任公司	怀柔新城 03 街区项目	31,649,689.11	51,694,234.77	75,253,196.70	44,691,258.73
北京城建一建设发展有限公司	怀柔新城 03 街区项目	64,573,430.83	58,881,832.01	21,341,801.29	5,357,083.13
北京城建一建设发展有限公司	顺义北小营项目	4,679,220.61	5,435,744.98		
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	10,349,383.81	27,101,537.20	66,058,276.52	52,532,021.50
北京城建远东建设投资集团有限公司	铜梁项目	63,600,632.90	52,449,433.13		
北京城建七建设工程有限公司	铜梁项目	32,234,412.16	22,187,393.07		
北京城建五建设集团有限公司	崔各庄项目	57,948,531.56	80,646,497.83		
北京城建建设工程有限公司	成都国誉府	-34,986.15	664,736.85		
北京城建二建设工程有限公司	成都国誉府	19,380,000.00	19,380,000.00		
北京城建四建设工程有限责任公司	顺悦居项目		1,000,000.00		10,000,000.00
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目		2,960,660.92		6,372,853.20
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目		5,000,000.00		
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目	6,033,567.00	3,000,000.00		
北京城建二建设工程有限公司	太湖项目	24,222,316.00	24,222,316.00		
北京城建七建设工程有限公司	太湖项目	43,369,948.00	43,369,948.00		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	太湖项目	500,000.00	500,000.00		
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	10,438,000.00	10,438,000.00	48,766,155.38	48,766,155.38
北京城建五建设集团有限公司	康庄棚改项目	3,490,000.00	3,490,000.00	8,080,000.00	8,080,000.00
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	3,460,000.00	3,460,000.00	28,076,673.97	28,076,673.97
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	19,172,000.00	19,172,000.00	49,060,109.69	49,060,109.69
北京城建亚泰建设集团有限公司	康庄棚改项目	2,322,000.00	2,322,000.00	9,040,000.00	9,040,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	11,711,000.00	11,711,000.00	58,599,039.60	58,599,039.60
北京城建十六建筑工程有限责任公司	康庄棚改项目	13,862,000.00	13,862,000.00	24,110,000.00	24,110,000.00
北京城建集团有限责任公司	樾府项目		1,180,000.00	9,469,035.00	9,469,035.00
北京金都园林绿化有限责任公司	樾府项目		280,000.00	1,499,072.05	1,499,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目		2,666,580.00	5,016,186.56	8,291,164.63

北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目		50,000.00		516,453.60
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	684,721.33	684,721.33		
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目	2,702,702.70	6,209,275.97		
北京城建八建设发展有限责任公司	北七家项目		879,649.54		5,366,752.14
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目	2,702,702.70	7,988,595.50		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	南京浦口项目	19,935.28	241,438.34		
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	764,265.85	7,759,667.95	23,420,495.71	40,273,475.56
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目	1,036,922.90	12,558,288.58	12,269,094.19	33,850,136.55
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目	182,555.35	2,210,948.32	358,960.89	4,347,415.34
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	1,967,048.34	23,823,141.00	2,559,633.02	31,000,000.00
北京城建北方集团有限公司	管庄项目	1,184,095.71	14,340,714.69	247,706.42	3,000,000.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	31,104.71			
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	48,279,115.16	22,142,768.62	-1,320,571.40	20,815,139.00
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	574,162.00	13,693,629.27		5,000,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	龙樾湾(成都)项目	189,496.94	189,496.94		
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	1,396,974.63	1,194,108.02	495,240.84	459,664.96
北京城建北方集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	2,300,164.17	2,300,164.17		
北京城建亚泰建筑装饰工程设计有限公司	龙樾湾(成都)项目	1,342,433.08	1,342,433.08		
北京城建华宇建设工程有限公司	成都熙城项目	4,796,819.22	2,700,000.00	-134,722.87	7,151,962.05
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	-15,324,299.82	11,386,905.17	11,290,546.43	21,970,723.16
北京城建七建设工程有限公司	成都熙城项目	-8,968,834.44	4,741,352.75	-802,671.35	4,500,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	成都熙城项目		1,974,007.00	3,283,867.45	2,239,566.00
北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目	3,578,104.70	3,247,367.31	2,098,913.54	4,167,130.14
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	-16,657,857.82	25,945,533.00	2,886,665.83	24,548,498.79
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	4,021,869.00	5,720,662.00	2,177,980.50	1,983,155.50
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	960,791.81	960,791.81		
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目		4,769,101.71		15,408,753.77
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目		111,015.48	3,050,070.20	2,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目		11,053,649.91		3,000,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目		800,000.00	-2,863,729.24	-849,732.00
北京住总第六开发建设有限公司	汇景湾项目		14,111,148.19		
北京城承物业有限公司	汇景湾项目	2,141,443.09	2,141,443.09		
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目		36,587,736.60		
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭院项目	40,692,162.58	46,163,009.00	22,884,737.04	7,357,670.05
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目	51,721,391.50	59,042,470.79	19,945,465.02	30,235,203.89
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目	3,415,923.69	4,432,497.85	4,984,296.24	5,876,127.91
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	53,892,962.66	53,756,800.00	64,803,512.35	45,665,170.67
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	73,016,697.64	69,137,235.44	55,368,889.37	58,022,366.58
北京城建亚泰建筑装饰工程设计有限公司	红塘湾项目	145,392.28	1,760,862.06		
北京城建远东建设投资集团有限公司	双胜街棚改项目		1,060,000.00		

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

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	2012年7月1日	2025年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	0

## 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
北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14至16层	4,666,666.67	4,666,666.67
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园4号	688,952.38	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	1,328,043.80	1,040,537.14

## 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					4,666,666.67	4,666,666.67	235,726.04	459,544.92		

## 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中心2号楼14-16层6,383.15平方米办公用房，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两层车位20个。双方签定协议，规定租赁期限为2019年1月1日至2022年12月31日，年租金9,333,333.34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	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	500,000,000.00	2020年7月31日	2022年7月30日	否
北京城建兴华地产有限公司	500,000,000.00	2020年8月21日	2022年8月20日	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	32,000,000.00	2012年12月27日	2022年12月26日	否
北京首城置业有限公司	400,000,000.00	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	740,979,400.00	2020年12月14日	2023年12月13日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	4,000,000,000.00	2020年12月22日	2023年12月21日	否
北京城建保定房地产开发有限公司	400,000,000.00	2021年8月19日	2024年8月18日	否
北京城建黄山投资发展有限公司	1,500,000,000.00	2022年4月26日	2025年4月25日	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	366,550,000.00	2018年1月26日	2023年1月25日	否

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	164,769,938.20	2017年6月22日		年固定利率4.35%
北京城安辉泰置业有限公司	35,756,555.92			年固定利率5%
北京矿融城置业有限公司	425,117,721.28	2021年5月6日		年固定利率8.79%
北京建远万誉房地产开发有限公司	170,697,401.87			年固定利率7%
北京双城通达房地产开发有限公司	1,131,900,000.00			年固定利率4.65%
北京景晟乾通置业有限公司	1,233,622,306.71			年固定利率9%
成都红星美凯龙全球家居有限公司	61,568,000.00			年固定利率6%

**(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	245.39	201.29

**(8). 其他关联交易**

□适用 √不适用

## 6、关联方应收应付款项

## (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	3,925,000.00	3,925.00	3,925,000.00	3,925.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	697,223.00	697.22		
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,700.00	361.70		
	北京燕城物业管理有限公司			230,000.00	230.00
应收利息	北京新城金郡房地产开发有限公司	31,419,106.70		24,641,870.55	
	北京骏泰置业有限公司	353,838.51			
	北京建远万誉房地产开发有限公司	11,805,964.52		29,426,726.84	
	北京城安辉泰置业有限公司			5,423,659.75	
	北京双城通达房地产开发有限公司	33,518,797.08		6,909,714.58	
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	1,823,044.84			
	北京景晟乾通置业有限公司	107,390,216.44			
	预付款项	北京城建八建设发展有限责任公司	12,276,771.36		105,958,341.27
	北京城建北方集团有限公司			65,607,576.88	
	北京城建道桥建设集团有限公司			896,493.91	
	北京城建二建设工程有限公司	1,160.00		26,803,466.67	
	北京城建建设工程有限公司			5,323,528.02	
	北京城建九建设工程有限公司	1,022,727.27		65,457,314.77	
	北京城建六建设集团有限公司			47,731,639.85	
	北京城建七建设工程有限公司			8,777,332.95	
	北京城建十建设工程有限公司			44,983,306.45	
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	242,718.45		56,822,628.92	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	10,267,076.83		59,847,813.41	
	北京城建一建设发展有限公司	756,524.37		31,121,245.00	
	北京城建远东建设投资集团有限公司			52,629,517.34	
	北京城建安装集团有限公司	25,990,682.68			
其他应收款	北京建远万誉房地产开发有限公司	170,697,401.87	170,697.40	932,157,401.87	932,157.40
	北京城安辉泰置业有限公司	35,756,555.92	35,756.56	197,799,138.69	197,799.14
	北京骏泰置业有限公司	164,769,938.20	164,769.94	164,769,938.20	164,769.94
	北京城承物业管理有限责任公司	1,821,821.69	1,821.82	1,544,330.95	1,544.33
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	337,500.00	337.50	337,500.00	337.5
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36.20	36,200.00	36.2
	北京城建八建设发展有限责任公司	1,264,715.75	1,264.72	772,717.36	772.72
	北京城建北方集团有限公司	3,085,522.90	3,085.52	3,739,443.05	3,739.44
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,097,454.84	1,097.45	777,850.18	777.85
	北京城建二建设工程有限公司	233,006.73	233.01	208,706.47	208.71
	北京城建集团有限责任公司	7,066,073.73	7,066.07	7,066,073.73	7,066.07
	北京城建九建设工程有限公司	353,930.16	353.93	353,930.16	353.93
	北京城建六建设集团有限公司	691,913.04	691.91	719,688.04	719.69
	北京城建七建设工程有限公司	1,081,616.89	1,081.62	1,503,284.19	1,503.28
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	2,032,452.01	2,032.45	1,393,610.99	1,393.61
	北京城建五建设集团有限公司	411,850.94	411.85	258,514.40	258.51
	北京城建亚泰建设集团有限公司	1,472,498.57	1,472.50	1,584,524.52	1,584.52
	北京城建一建设发展有限公司	359,819.55	359.82	359,819.55	359.82
	北京城建远东建设投资集团有限公司	1,620,845.43	1,620.85	1,517,379.67	1,517.38
	北京金都园林绿化有限责任公司	185,243.14	185.24	185,243.14	185.24
	北京双城置业开发有限公司	3,367,515.38	3,367.52	2,064,018.41	2,064.02
	北京矿融城置业有限公司	425,117,721.28	425,117.72	556,435,220.89	556,435.22
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	61,568,000.00	61,568.00	57,909,000.00	57,909.00
	北京景晟乾通置业有限公司	1,233,622,306.71	1,233,622.31		

	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	1,131,900,000.00	1,131,900.00	1,131,900,000.00	1,131,900.00
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	1,062,790.94	1,062.79	1,062,790.94	1,062.79
	北京碧桂园文化发展有限公司	14,701,813.92	14,701.81	15,370,589.77	15,370.59
	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	73,511.16	73.51	20,756.68	20.76

## (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	4,813,567.84	10,803,175.41
	北京城建安装集团有限公司	4,173,253.93	3,639,649.93
	北京城建八建设发展有限责任公司	186,927,764.10	154,477,724.40
	北京城建北方集团有限公司	198,048,622.59	182,777,444.76
	北京城建道桥建设集团有限公司	132,048,868.85	89,165,930.51
	北京城建二建设工程有限公司	225,293,545.84	175,326,801.06
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	84,434.00
	北京城建华泰土木工程有限公司	944,241.55	944,241.55
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	21,030,717.73	29,866,866.32
	北京城建华宇建设工程有限公司	10,753,155.65	8,656,336.43
	北京城建建设工程有限公司	211,337,224.10	163,015,478.66
	北京城建九建设工程有限公司	77,358,396.42	21,681,374.44
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	3,491,040.10	8,533,118.83
	北京城建六建设集团有限公司	215,304,202.48	151,553,943.69
	北京城建七建设工程有限公司	249,506,866.34	247,493,545.07
	北京城建设计研究总院有限责任公司	408,000.00	408,000.00
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	818,803.69	1,115,900.08
	北京城建十建设工程有限公司	44,477,330.37	51,450.00
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	218,354,453.95	72,305,597.72
	北京城建四建设工程有限责任公司	5,928,459.54	6,928,459.54
	北京城建五建设集团有限公司	3,014,023.25	7,783,124.96
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	448,359.27	945,485.37
	北京城建亚泰建设集团有限公司	483,850,683.77	555,644,874.35
	北京城建一建设发展有限公司	202,010,286.71	140,384,306.85
	北京城建远东建设投资集团有限公司	202,213,562.09	180,992,491.20
	北京城建长城建设集团有限公司	4,479,347.33	1,130,673.30
	北京金都园林绿化有限责任公司	13,244,354.00	13,061,257.83
	北京市花木有限公司	218,983.77	812,523.42
	北京住总市政工程有限责任公司	1,160,000.00	1,160,000.00
	北京城承物业管理有限责任公司	4,367,904.32	14,618,382.06
	北京市天银地热开发有限责任公司	150,982.00	150,982.00
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司		4,151,376.04
	北京住总第六开发建设有限公司	11,939,911.99	26,051,060.18
	北京城建集团有限责任公司	57,296,436.09	6,657,300.47
应付票据	北京城建亚泰建设集团有限公司	23,650,020.14	44,197,862.29
	北京金都园林绿化有限责任公司	455,510.20	455,510.20
	北京城建设计发展集团股份有限公司	326,341.35	326,341.35
合同负债	北京城承物业管理有限责任公司	18,369,142.86	18,369,142.86
	北京亚泰智博科技发展有限公司	99,785,068.84	99,785,068.84
	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	1,311,330.70	744,576.40
	北京城建八建设发展有限责任公司	500,000.00	1,060,287.42
	北京城建北方集团有限公司	1,232,388.57	1,240,857.55

北京城建道桥建设集团有限公司	2,059,797.06	674,205.10
北京城建二建设工程有限公司	1,435.00	25,500.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	384,889.95	85,144.98
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	1,649,979.75	114,461.75
北京城建九建设工程有限公司	470,932.67	1,586,014.20
北京城建六建设集团有限公司	5,478,622.08	11,399,006.39
北京城建七建设工程有限公司	7,382,899.65	1,080,545.65
北京城建鑫诚物业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	571,726.70	621,726.70
北京城建亚泰建设集团有限公司	238,310.31	43,701.63
北京城建一建设发展有限公司	3,595,938.05	3,832,354.77
北京城建远东建设投资集团有限公司	2,560,470.64	2,560,470.64
北京市天银地热开发有限责任公司	95,621.08	95,621.08
北京新城金郡房地产开发有限公司	136,165,736.59	144,985,736.59
北京城建四建设工程有限责任公司	1,117.52	1,117.52

## 7、 关联方承诺

适用 不适用

## 8、 其他

适用 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

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、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、 其他

适用 不适用

## 十四、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

### 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

为关联方提供担保详见附注十二、(5)关联方交易之 4. 关联担保情况

截止 2022 年 6 月 30 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	180,536,742.01
北京世纪鸿城置业有限公司	530,913,685.25
北京城建成都地产有限公司	337,918,429.70
北京城建成都置业有限公司	179,007,305.77
成都锐革新业房地产开发有限公司	35,899,112.11
北京城建新城投资开发有限公司	160,154,617.74
北京城茂房地产开发有限公司	1,069,958,101.03
北京城茂未来房地产开发有限公司	1,407,149,930.09
北京城建重庆地产有限公司	670,772,000.00
北京城建兴顺房地产开发有限公司	468,863,966.77
北京首城置业有限公司	660,784,650.24
北京城建兴胜置业有限公司	207,418,215.90
北京城建兴泰房地产开发有限公司	32,934,551.50
北京城建兴云地产有限公司	130,499,306.58
北京城建（海南）地产有限公司	53,210,000.00
北京城志置业有限公司	447,270,391.75
北京城建兴瑞置业开发有限公司	1,100,442,727.01
青岛双城房地产有限公司	200,583,922.51
北京城建（青岛）投资发展有限公司	76,600,974.78
合计	7,950,918,630.74

(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

## 十五、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

### 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

## 十六、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、 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。

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

- （1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

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

(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

十七、 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
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	323,286.40
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	323,286.40

(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				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	323,286.40	100	52,016.78	16.09	271,269.62	1,055,132.73	100	88,384.68	8.38	966,748.05
其中：										
组合 2	323,286.40	100	52,016.78	16.09	271,269.62	1,055,132.73	100	88,384.68	8.38	966,748.05
合计	323,286.40	/	52,016.78	/	271,269.62	1,055,132.73	/	88,384.68	/	966,748.05

按单项计提坏账准备：

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 (%)
1-2 年	323,286.40	52,016.78	16.09
合计	323,286.40	52,016.78	16.09

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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	
组合 2	88,384.68	-36,367.90				52,016.78
合计	88,384.68	-36,367.90				52,016.78

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

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
北京中科领军双井口腔门诊部有限公司	323,286.40	100	52,016.78
合计	323,286.40	100	52,016.78

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

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	186,310,968.09	133,614,952.64
应收股利	231,211,327.15	231,211,327.15
其他应收款	37,469,182,436.11	40,888,014,002.16
合计	37,886,704,731.35	41,252,840,281.95

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		
往来款项利息	186,310,968.09	133,614,952.64
合计	186,310,968.09	133,614,952.64

## (2). 重要逾期利息

适用 不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (4). 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	35,653,038.24	35,653,038.24
北京城建兴合房地产开发有限公司	59,815,676.87	59,815,676.87
北京城建兴怀房地产开发有限公司	42,242,953.61	42,242,953.61
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43

合计	231,211,327.15	231,211,327.15
----	----------------	----------------

## (5). 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
北京城建新城投资开发有限公司	17,540,967.39	4-5年	被投资单位尚未支付	否
北京城建新城投资开发有限公司	18,112,070.85	5年以上	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	18,871,867.57	1-2年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	6,329,053.03	2-3年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	4,576,513.44	3-4年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	22,831,405.01	4-5年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	7,206,837.82	5年以上	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴怀房地产开发有限公司	42,242,953.61	1-2年	被投资单位尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5年以上	企业无支付能力	是
合计	231,211,327.15	/	/	/

## (6). 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)	
2022年1月1日余额			93,499,658.43	93,499,658.43
2022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				
2022年6月30日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

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

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (7). 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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	15,234,064,232.75
1 至 2 年	12,970,308,527.36
2 至 3 年	6,442,850,248.78
3 年以上	
3 至 4 年	2,255,392,377.16
4 至 5 年	196,037,196.52
5 年以上	380,694,215.66
合计	37,479,346,798.23

## (8). 按款项性质分类

√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
押金	950.00	950.00
往来款	37,000,188,865.03	40,881,502,270.07
代垫款	9,212,009.09	7,532,660.78
投标保证金	460,000,000.00	
其他	9,944,974.11	7,726,568.09
合计	37,479,346,798.23	40,896,762,448.94

## (9). 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)	
2022年1月1日余额	4,396,015.21	4,352,431.57		8,748,446.78
2022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	-718,394.70	2,134,310.04		1,415,915.34
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	3,677,620.51	6,486,741.61		10,164,362.12

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

(10). 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	4,396,015.21	-718,394.70				3,677,620.51
组合 2	4,352,431.57	2,134,310.04				6,486,741.61
合计	8,748,446.78	1,415,915.34				10,164,362.12

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建兴瑞置业开发有限公司	往来款	6,895,968,798.66	5年以上	18.40	
北京城奥置业有限公司	往来款	4,902,443,125.49	5年以上	13.08	
北京城建兴顺房地产有限公司	往来款	4,000,000,000.00	4年以内	10.67	
北京城建兴华地产有限公司	往来款	3,538,000,000.00	1年以内	9.44	
北京世纪鸿城置业有限公司	往来款	2,228,650,919.77	3年以内	5.95	
合计	/	21,565,062,843.92	/	57.54	

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	3,969,171,148.72		3,969,171,148.72	3,701,186,248.72		3,701,186,248.72
对联营、合营企业投资	2,683,028,556.41		2,683,028,556.41	3,328,631,555.78		3,328,631,555.78
合计	6,652,199,705.13		6,652,199,705.13	7,029,817,804.50		7,029,817,804.50

## (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	838,000,000.00			838,000,000.00		
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00			71,338,000.00		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00			427,392,300.00		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京首城置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72			103,762,743.72		
北京城建兴云地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京城建（海南）地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60			321,650,319.60		
北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43			26,522,885.43		
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00		300,000,000.00		
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00			41,500,000.00		
北京城建保定房地产开发有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
北京城建兴悦置地有限公司	15,000,000.00	3,000,000.00		18,000,000.00		
北京城建黄山投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		



北京城茂未来房地产开发有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00	
北京城建兴胜置业有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
北京城茂房地产开发有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00	
北京城建(青岛)投资发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
北京顺城兴达创展科技有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
北京城建重庆置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
北京招城房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	
成都锐革新业房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000.00			82,800,000.00	
北京城建兴胜房地产开发有限公司		51,984,900.00		51,984,900.00	
北京城建创达置业有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00	
北京城建兴荣房地产开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
合计	3,701,186,248.72	267,984,900.00		3,969,171,148.72	

## (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	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	31,077,492.30			-21,288.62							31,056,203.68
北京科技园建设(集团)股份有限公司	901,103,650.19			-36,641,001.86							864,462,648.33
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,977,836,556.26			-610,628,457.40							1,367,208,098.86

国奥投资发展有限公司	85,023,471.15			-1,054,212.78						83,969,258.37
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	48,536,551.17			347,405.17						48,883,956.34
北京新城金郡房地产开发有限公司				6,777,236.15					-6,777,236.15	
北京双城置业开发有限公司	17,742,000.34			-884,380.45						16,857,619.89
北京建远万誉房地产开发有限公司				-30,475,525.24					30,475,525.24	
北京碧桂园文化发展有限公司				-668,775.85					668,775.85	
北京城安辉泰置业有限公司				-6,273,668.09					6,273,668.09	
北京骏泰置业有限公司				-2,388,295.86					2,388,295.86	
北京京城佳业物业股份有限公司	227,864,866.16			17,550,625.68			7,761,475.08			237,654,016.76
成都红星美凯龙全球家居有限公司	17,447,205.70			-1,227,136.53						16,220,069.17
北京双城通达房地产开发有限公司	21,999,762.51			-11,231,487.61						10,768,274.90
北京矿融城置业有限公司		10,000,000.00		-1,343,235.06					-2,708,354.83	5,948,410.11
北京景晟乾通置业有限公司		4,000,000.00		-14,857,423.86					10,857,423.86	
小计	3,328,631,555.78	14,000,000.00		-693,019,622.21			7,761,475.08		41,178,097.92	2,683,028,556.41
合计	3,328,631,555.78	14,000,000.00		-693,019,622.21			7,761,475.08		41,178,097.92	2,683,028,556.41

其他说明：

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	22,439,140.44	207,396.00	15,374,864.94	584,893.62
其他业务				
合计	22,439,140.44	207,396.00	15,374,864.94	584,893.62

##### (2). 合同产生的收入情况

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 1,298,311,798.91 元，其中：

607,892,160.00 元预计将于 2023 年度确认收入

607,892,160.00 元预计将于 2024 年度确认收入

82,527,478.91 元预计将于 2025 年度确认收入

#### 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		22,918,170.07
权益法核算的长期股权投资收益	-693,019,622.21	801,237,934.68
处置长期股权投资产生的投资收益	953,814.30	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	183,145,138.13	114,180,424.95
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		78,925.71
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	-508,920,669.78	938,415,455.41

#### 6、其他

适用 不适用

## 十八、 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
非流动资产处置损益	924,042.44	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	130,824,366.84	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-596,710,340.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,009,027.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-113,988,225.74	
少数股东权益影响额（税后）	609,230.86	
合计	-342,573,908.13	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

## 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	-2.08	-0.2146	-0.2146
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.48	-0.0495	-0.0495

**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：2022 年 8 月 4 日

**修订信息**

适用 不适用