

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 2020 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人陈代华、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司拟以总股数2,256,537,600股扣除回购股份101,843,405股，共计2,154,694,195股为基数，每10股派发现金股利1.00元（含税），预计支付红利215,469,419.50元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	34
第七节	优先股相关情况.....	39
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节	公司治理.....	47
第十节	公司债券相关情况.....	50
第十一节	财务报告.....	54
第十二节	备查文件目录.....	224

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
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
国信证券	指	国信证券股份有限公司
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
锦州银行	指	锦州银行股份有限公司
中科曙光	指	曙光信息产业股份有限公司
兴怀公司	指	北京城建兴怀房地产开发有限公司
兴胜公司	指	北京城建兴胜房地产开发有限公司
兴润公司	指	北京城建兴润置业开发有限公司
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

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	BEIJINGURBANCONSTRUCTIONINVESTMENT&DEVELOPMENTCO., LTD.
公司的外文名称缩写	BUCID
公司的法定代表人	陈代华

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) 82275598	(010) 82275598
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liwei@bucid.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层
公司注册地址的邮政编码	100081
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

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101
	签字会计师姓名	马宁、赵玮
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座9层
	签字的保荐代表人姓名	吕晓峰、郭瑛英
	持续督导的期间	2014年8月18日至2020年12月31日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	13,890,861,806.80	16,431,884,817.44	-15.46	13,380,520,554.27
归属于上市公司股东的净利润	1,234,207,312.91	2,087,757,861.49	-40.88	1,230,080,020.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	912,781,183.12	1,407,444,324.49	-35.15	1,149,999,853.24
经营活动产生的现金流量净额	-903,764,003.79	-759,014,629.00	不适用	-8,620,767,258.38
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	25,757,566,628.15	25,469,400,339.37	1.13	23,449,022,523.16
总资产	131,364,043,980.10	122,518,954,039.20	7.22	109,949,946,184.15
期末总股本	2,256,537,600.00	1,880,448,000.00	20	1,567,040,000.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.4440	0.8255	-46.21	0.5210
稀释每股收益(元/股)	0.4440	0.8255	-46.21	0.5210
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3003	0.5214	-42.41	0.4852
加权平均净资产收益率(%)	4.55	9.07	减少4.52个百分点	5.67
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.07	5.73	减少2.66个百分点	5.26

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

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

2017年12月25日，公司发行永续中票10亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具9.95亿元。2018年5月8日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.93亿元。2018年11月21日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.91亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为1,234,207,312.91元，扣除其他权益工具股息影响240,860,000.00元后每股收益为0.4440元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为4.55%。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	741,744,010.23	2,696,472,315.97	2,370,371,518.30	8,082,273,962.30
归属于上市公司股东的净利润	-694,228,996.66	946,231,753.81	592,989,241.39	389,215,314.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-332,694,889.23	912,436,222.93	-40,719,829.58	373,759,679.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,118,804,369.17	-1,306,206,855.22	-1,993,870,057.94	3,515,117,278.54

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	26,905,164.73		377,786.22	-356,233.52
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	2,331,000.00		1,472,000.00	4,961,173.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	46,519,350.52		33,538,854.59	8,046,443.64
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	381,397,902.07		930,775,959.98	927,337.04
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	133,589.24			
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	-33,983,284.07		-64,696,753.16	90,033,766.78
受托经营取得的托管费收入	8,632,750.95		6,847,319.30	9,434,172.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,316,993.08		-1,474,788.86	-1,548,532.43
其他符合非经常性损益定义的损益项目			328,370.18	
少数股东权益影响额	4,461,519.53		-63,060.47	-3,315,582.10
所得税影响额	-105,654,870.10		-226,792,150.78	-28,102,378.07
合计	321,426,129.79		680,313,537.00	80,080,167.23

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	5,870,372,044.06	6,270,206,029.00	399,833,984.94	485,580,658.85
投资性房地产	9,082,188,289.44	9,172,301,716.94	90,113,427.50	-33,983,284.07
其他权益工具投资	867,710.74	750,000.00	-117,710.74	
合计	14,953,428,044.24	15,443,257,745.94	489,829,701.70	451,597,374.78

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

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、三亚等重点区域。逐步形成了以龙樾为代表的高端楼盘、以国誉府为代表的中高端楼盘和以畅悦居为代表的系列品牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。以云蒙山和黄山为代表的文旅地产布局初步形成，云蒙山景区实现正常对外开放，品牌影响力持续提升。商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

- 1、报告期末公司预付账款 31.05 亿元，比上年 54.38 亿元减少 23.33 亿元，减少比例 42.90%，主要是报告期购置的安置房交付所致。
- 2、报告期末公司其他应收款 61.82 亿元，比上年 17.10 亿元增长 44.72 亿元，增长比例 261.62%，主要是报告期内对参股公司的往来借款增加所致。
- 3、报告期末公司存货 868.76 亿元，比上年 834.01 亿元增长 34.75 亿元，增长比例 4.17%，主要是报告期项目投入增加所致；
- 4、报告期末公司长期股权投资 30.65 亿元，比上年末增长 4.88 亿元，增长比例 18.95%，主要是报告期参股公司权益法核算的投资损益增加所致。
- 5、报告期末公司其他非流动金融资产 16.19 亿元，比上年 14.50 亿元增加 1.69 亿元，增长比例 11.65%，主要是报告期内增加对二十一世纪空间技术应用股份有限公司的投资所致。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

企业发展格局全面优化。以房地产开发为主业、融合上下游多业态的产业链架构更加完善，合作开发模式日趋成熟，产品品质持续提升，棚改项目攻坚克难、实现重大突破，以文旅地产为代表的转型升级实现了从无到有、从理论到实践的飞跃，多种商业模式探索走向深入，股权投资资产优良、收益稳定、回报丰厚、效益显著，商业地产实现了战略引领，规模稳步提高、资产质量升级。公司三大板块相互支撑，新的利润增长点逐步凸显，发展格局日渐成熟。

公司战略管控持续提升。公司不断调整、优化、完善组织架构，各项管理制度与时俱进，开发效率大幅提升，内生动力不断增强。大运营管控体系智能高效和协同互联的平台作用显著，充分发挥总部专业引领作用赋能一线，通过精耕细作实现开发项目价值最大化，战略供应商统一采购平台完成搭建，成本得到有效控制。全面落实资金预算，强化内部控制，加强资金监管，资金

使用安全高效。坚持客户导向，注重产品创新，以科技住宅体系为主导的产品研发成果持续落地，产品线不断优化完善，客户满意度显著提升。信息化建设全面提速，各业务板块信息载体深度融合。法律风险防范机制不断健全，内控体系建设持续提升。

行业影响力持续增强。公司连续多年荣获“中国房地产开发企业 500 强”、“中国房地产上市公司综合实力 100 强”、“中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）”荣誉称号。多个项目荣获国家级奖项。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年，受新冠疫情影响，房地产行业面临较大冲击，中央政策层面继续坚持“房住不炒”、“稳”字当头，因城施策更加灵活，“三道红线”政策出台，地产金融监管依然从严。面对疫情和经济下行叠加带来的不利因素，在集团公司和公司董事会的坚强领导下，公司坚持稳中求进、主动作为，坚持“效率和效益”导向，抢抓市场机遇，全面各项指标再创历史新高，企业实现健康稳健发展。

二、报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 138.91 亿元，同比减少 15.46%，实现归属于上市公司股东净利润 12.34 亿元，同比减少 40.88%，公司销售回款 191.91 亿元，同比减少 6.32%。公司主要经营业务情况如下：

全面统筹疫情防控和复工达产。2020 年伊始，受新冠疫情的严重冲击，公司售楼处停业、项目停工，各项工作开局不利，生产经营困难重重。公司以非常之举应对非常之时，第一时间建立战时指挥体系，严格落实“四方责任”和疫情防控要求，自始至终坚持对近 1000 万平方米物业小区、30 万平方米商业、40 余个项目、10 多个办公楼宇实施常态化精准防控，全力守护员工健康安全；选派党员干部下沉社区一线、组织员工紧急献血、积极落实 220 余家中小微企业租金减免工作，展现国企责任担当；未雨绸缪、超前谋划，提前集合调配生产资源，以最快速度重启复工复产、达产达效。

棚改项目取得重大进展。望坛项目经过艰难谈判，整体签约比例突破 99.5%，12 月完成土地整体出让工作，标志着全面转入开发建设阶段；临河项目 B、C 片区资金平衡地块几经波折，实现土地入市价格调整，成功挂牌入市，并于 8 月底全部成交；保定项目实现一期 100%征收和房屋拆除；海子角项目街区控规顺利通过，列入北京市棚改计划；动感花园项目完成了星火站全部房款的回款工作，竣工备案取得突破性进展。

房屋销售逆市上扬。全年工作遵循决战决胜指导原则，洞察行业发展态势，快速转换营销思路，创新营销模式，强化节点管控，通过售楼处一对一现场带客、增加渠道销售、网络 VR 展示推广等方式，实现线上线下双线营销，紧抓后疫情窗口期，全年销售规模、签约回款再创历史新高。

土地拓展再有斩获。通过探索拿地内部比选、深化拿地模式研究、签订专项考核责任书等举措实现土地拓展精准发力，审慎看待规模增速。加大合作力度，新增远洋、旭辉、平安等合作伙伴，合作阵营逐渐扩大。通过招拍挂、联合竞买、法拍、政府专项债等多种方式获得黄山谭家桥南部组团、丰台大瓦窑、临河棚改 C 地块、青岛西郭庄，圆满完成年度投资计划。

产品创新力日益增强。智慧小区、科技小区概念逐步升级，品质导向、客户导向更加坚定，“好产品”的标准更加明确，客户满意度逐年提升。以科技住宅体系为主导的产品研发成果在项目上持续落地，编写《新冠疫情后住宅产品创新设计研究》，持续加大《北京区域住宅产品分级配置标准》、《住宅设计管控标准手册》在国际社区、望坛新苑等项目的应用。“龙樾”与“国誉府”系列产品在北京持续保持竞争优势。未来金茂府、顺义国誉府等项目户型设计成为引领北京市场主流产品；重庆龙樾生态城、三亚海云府以高品质领跑当地市场。

文旅板块扎实推进。完成《拓展康养产业战略专题研究》、《后疫情时代文旅地产商业模式创新》等课题，开展文旅地产专题交流会。继续加大“引流、引伴、引智、引资”力度。云蒙山

公司密切跟进资金平衡地块，景区配套酒店云蒙山居实现正式营业，策划了 34 项主题活动，年累计接待游客 27 万人次，景区影响力持续提升。黄山公司完善地块规划编制，正推进方案报规准备工作。首期商业酒店策划正在进行。

运营管控不断升级。搭建“好运营”指标体系，狠抓快速运营思路落地实施。组织 IRR、ROIC、营销体系管控、合作模式、产品研发与价值挖掘等专题培训，在理论、方法和能力上不断加大知识储备，持续提高公司经营水平。开展房地产项目经济分析，完成 22 个项目后评估，总结亮点、发现不足，不断提升项目运作效率。通过目标成本收益测算、月度动态运营数据、房地产开发项目第三方巡检，智慧成本管控理念不断加强。以第三方评估为常态化机制，过程管控不断加强，工程建设高质量推进。公司近三年新获项目从拿地到开盘平均用时较三年前缩短 189 天。

（一） 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	13,890,861,806.80	16,431,884,817.44	-15.46
营业成本	9,284,764,162.65	12,469,154,350.60	-25.54
销售费用	489,527,428.91	493,714,104.11	-0.85
管理费用	506,411,823.74	580,156,676.60	-12.71
研发费用			
财务费用	1,072,057,856.61	746,699,309.21	43.57
经营活动产生的现金流量净额	-903,764,003.79	-759,014,629.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-350,123,645.47	173,479,197.79	-301.82
筹资活动产生的现金流量净额	2,174,972,324.78	1,014,649,757.58	114.36

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 138.91 亿元，同比减少 15.46%，主要原因是公司主营房地产行业结转收入减少。报告期内，公司前五名客户合计的营业收入 12.90 亿元，占全年营业收入的 9.28%。报告期内公司营业成本 92.85 亿元，比上年同期减少 25.54%，主要是结转项目收入减少，对应结转的成本相应减少所致。

（1） 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:亿元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	128.73	88.15	31.52	-18.28	-26.51	增加 7.67 个百分点
物业管理	3.27	3.51	-7.34	0.31	-4.10	增加 4.73 个百分点
租赁收入	2.49	0.56	77.51	1.63	12.00	减少 1.93 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	128.73	88.15	31.52	-18.28	-26.51	增加 7.67 个百分点
物业管理	3.27	3.51	-7.34	0.31	-4.10	增加 4.73 个百分点
租赁收入	2.49	0.56	77.51	1.63	12.00	减少 1.93 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

北京	85.47	55.48	35.09	-37.80	-47.81	增加 12.45 个百分点
重庆	13.10	10.46	20.12	150.49	145.65	增加 1.51 个百分点
成都	12.82	9.04	29.47	13.36	8.03	增加 3.46 个百分点
天津	1.42	0.82	42.36	-35.14	-42.75	增加 7.69 个百分点
青岛	11.94	9.16	23.32	99.03	203.22	减少 26.26 个百分点
海南	4.33	2.21	49.01	297.39	202.56	增加 15.88 个百分点
南京	5.40	5.05	6.46			增加 6.46 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：亿元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	88.15	95.59%	119.95	89.19%	-26.51	
物业管理	人工成本等	3.51	3.81%	3.66	2.72%	-4.10	
租赁收入	租赁成本等	0.56	0.61%	0.5	0.37%	12.00	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	88.15	95.59%	119.95	89.19%	-26.51	
物业管理	人工成本等	3.51	3.81%	3.66	2.72%	-4.10	
租赁收入	租赁成本等	0.56	0.61%	0.5	0.37%	12.00	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 128,965.88 万元，占年度销售总额 9.28%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 454,316.43 万元，占年度采购总额 53.88%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 360,479.30 万元，占年度采购总额 42.75%。

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	489,527,428.91	493,714,104.11	-0.85	销售服务费下降
管理费用	506,411,823.74	580,156,676.60	-12.71	人工成本下降
财务费用	1,072,057,856.61	746,699,309.21	43.57	利息费用化增加
所得税	400,999,252.38	500,512,661.06	-19.88	利润总额下降

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-903,764,003.79	-759,014,629.00	不适用	项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-350,123,645.47	173,479,197.79	-301.82	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,174,972,324.78	1,014,649,757.58	114.36	借款增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：亿元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的比例 (%)	本期期末 金额较上期 期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	105.53	8.03	96.31	7.86	9.58	货币资金增加
交易性金融资产	46.51	3.54	44.20	3.61	5.22	公允价值波动
其他应收款	61.82	4.71	17.10	1.40	261.62	往来借款增加
存货	868.76	66.13	834.01	68.07	4.17	项目投资增加
投资性房地产	91.27	6.98	90.82	7.41	0.99	公允价值变动
合同负债	191.15	14.55	162.13	13.23	17.90	预收房款
长期借款	376.07	28.63	308.63	25.19	28.63	借款增加

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	140,303,921.40	按揭保证金、履约保证金等
存货	14,922,500,264.93	借款抵押
投资性房地产	608,042,140.77	借款抵押
合计	15,670,846,327.10	/

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

行业经营信息情况见下表:

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04	106,428.25		127,714	否		
2	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-09	49,126.15		58,951	否		
3	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-06、	28,879.45		34,655	否		
4	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-08-12	37,132.94		44,560	否		
5	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-08-18	22,929.58		27,515	否		
6	青岛市城阳区 204 国道 286 号	89,441		130,085.36	否		
7	北京市延庆区康庄镇一、二、三街区		485,300	563,100	否		
8	北京市延庆区康庄镇大王庄小曹营		95,600	172,100	否		
9	北京市怀柔区城中村(大中富乐、小中富乐、开放路和滨湖北街北)		1,508,000	1,309,000	是	850,850	65
10	北京市顺义区仁和镇临河村棚改土地 C 片区 SY00-0007-6057、6070 地块	21,061.34		52,653.36	是	19,156.23	40
11	北京市顺义区平各庄村 B 地块土地一级开发项目		361,511.4	283,093	否		
12	北京市顺义区临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目		668,000	525,400	否		
13	北京市昌平区北七家平西府组团一级开发(北区)地块托幼、二类居住、商业金融项目 C 区	20,000.00		50,000.00	否		
14	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6022 等地块	9,487.50		7,590.00	是	7,590	49

15	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目		113,320	872,400	是	872,400	70
16	北京市大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目		104,240	860,900	否		
17	北京市东城区望坛棚改项目		463,739.134	832,311	否		
18	天津市津武(挂)2017-031 号武清区下朱庄街藕甸道南侧	14,565		26,217	否		
19	北京市密云走马庄一级开发项目		325,784	163,500	否		
20	保定市双胜街棚户区改造项目		53,800	163,875	是	53,800	65
21	重庆九龙坡区大渡口组团 K 分区	12,291.00		9,833.00	否		
22	重庆市两江新区悦来组团 C 分区项目	68,601.00		129,004.41	否		
23	三亚市海坡片区 HPA-01-11 地块	20,896.98		37,530.00	是	37,530.00	60
24	三亚市海坡片区 HPA-01-12 地块	19,914.76		35,801.56	是	35,801.56	60
25	三亚红塘湾旅游度假区 E-02 号地块	37,982.14		31,000.00	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑 面积(平方 米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
1	北京海淀	世华龙樾	住宅	竣工	324,058	518,000	808,300	0	808,300	744,020	5,774
2	北京大兴	海梓府	住宅	竣工	81,487	163,000	253,300	0	253,300	349,847	0
3	北京大兴	北京密码	商办	竣工	288,649	275,206	434,272	0	434,272	486,908	1,447
4	北京通州	台湖项目	商办	在建	96,800	176,500	286,974	286,974	0	341,448	2,482
5	山东青岛	青岛龙樾湾	住宅	竣工	40,828	126,900	163,061	0	163,061	146,007	9,398
6	山东青岛	青岛樾府	住宅	在建	209,520	419,040	549,342	189,964	95,861	511,082	25,339
7	山东青岛	青岛樾郡	住宅	竣工	23,977	32,368	45,860	45,860	45,860	28,272	2,530
8	山东青岛	城阳项目	住宅	前期	89,441	130,085	130,085	0	0	185,234	84,768
9	北京怀柔	府前龙樾	住宅	在建	81,565	166,468	254,737	217,361	0	552,712	55,725

10	安徽黄山	黄山项目	住宅、商服	前期	601,707	527,585	527,585	0	0	493,145	46,094
11	北京平谷	汇景湾	住宅	竣工	416,709	348,576	467,259	0	467,259	361,145	3,070
12	天津武清	南湖一号	住宅	竣工	216,000	325,000	309,144	0	309,144	173,714	0
13	北京朝阳	东坝项目	住宅	竣工	48,500	91,883	139,742	19,077	139,742	353,140	5,654
14	天津武清	天津珑玺禾院	住宅	在建	25,277	37,915	54,329	54,329	0	64,481	7,981
15	天津武清	天津南湖广场	商服	前期	14,565	26,217	40,501	0	0	17,904	19
16	天津武清	天津南湖璟院	住宅	在建	58,536	87,803	145,266	145,266	0	129,973	4,175
17	北京平谷	保利桃源香谷	住宅	竣工	20,764	45,680	68,673	68,673	68,673	73,700	2,000
18	重庆西彭	重庆熙城	住宅	竣工	121,313	316,000	397,892	0	397,892	144,472	0
19	重庆九龙坡	重庆龙樾湾	住宅	竣工	107,610	161,419	201,898	0	201,898	117,969	0
20	重庆九龙坡	云熙台	住宅	在建	160,314	165,281	215,662	28,962	173,549	147,841	12,057
21	重庆两江新区	龙樾生态城	住宅	在建	224,300	553,600	775,095	411,411	147,518	681,274	47,104
22	北京房山	理工大学项目	住宅	竣工	115,982	194,258	222,504	0	222,504	314,821	7,415
23	北京密云	上河湾	住宅	竣工	206,000	242,500	291,517	0	291,517	248,228	0
24	北京门头沟	门头沟项目	住宅	竣工	98,997	201,676	290,758	0	290,758	419,099	0
25	北京昌平	北七家项目	住宅	竣工	118,111	288,137	364,752	0	306,612	332,585	5,191
26	江苏南京	西华龙樾	住宅	在建	64,939	90,914	153,871	99,697	94,791	305,236	21,652
27	北京朝阳	管庄项目	住宅	在建	60,374	102,636	187,602	187,602	77,756	470,614	27,116
28	北京昌平	未来金茂府	住宅	在建	97,108	194,226	298,241	298,241	0	728,290	79,046
29	北京顺义	北京国际社区	住宅	在建	146,640	288,410	448,210	444,963	0	771,446	95,143
30	成都双流	成都龙樾湾	住宅	在建	201,468	644,463	889,432	42,812	846,620	408,616	11,767
31	成都金牛	成都龙樾熙城	住宅	在建	108,707	393,537	570,202	413,667	306,812	363,413	24,565
32	海南三亚	红塘湾项目	住宅	在建	240,459	234,000	291,028	157,760	232,285	407,791	44,210
33	海南三亚	C05 地块	住宅	在建	92,702	97,300	139,223	141,044	0	200,396	15,957
34	海南三亚	海坡项目	商业	前期	40,841	73,513	73,513	0	0	100,971	0
35	北京延庆	城建万科城	住宅	竣工	166,100	232,600	257,514	0	257,514	192,130	19,912
36	北京大兴	宽院国誉府	住宅	在建	54,638	57,370	97,720	97,720	95,481	162,508	18,498
37	北京大兴	瀛海项目	住宅	竣工	57,932	137,735	214,369	0	214,369	352,256	17,287

38	北京朝阳	动感花园	住宅	在建	104,700	130,400	144,467	95,044	51,271	193,886	0
39	北京顺义	顺义仁和项目	住宅	在建	257,784	413,179	625,273	288,840	486,264	969,072	46,462
40	北京朝阳	奥体项目	商业	在建	18,314	119,400	144,186	74,257	69,929	638,392	7,200
41	北京顺义	平各庄一级开发项目	一级开发	前期	409,500	413,200	413,200	0	0	237,290	1,237
42	北京密云	走马庄一级开发项目	一级开发	前期	325,784	163,500	163,500	0	0	45,933	7,812
43	北京顺义	平各庄村 B 地块项目	一级开发	前期	361,500	283,100	283,100	0	0	165,100	6,739
44	北京昌平	马池口一级开发项目	一级开发	前期	1,133,200	872,400	872,400	0	0	478,145	17,853
45	北京怀柔	怀柔大中富乐、小中富乐棚改项目	棚改	前期	1,222,200	1,268,400	1,268,400	0	0	1,513,800	135
46	北京延庆	延庆康庄棚改项目	棚改	在建	522,800	513,600	513,600	286,837	0	337,945	39,559
47	北京延庆	延庆新农村棚改项目	棚改	在建	105,700	189,300	251,301	251,301	251,301	147,740	39,356
48	河北保定	保定市棚改	棚改	在建	53,800	163,875	256,710	1,863	0	200,401	9,412
49	北京东城	望坛棚改	棚改	在建	464,000	1,302,211	1,302,211	1,145,048	0	3,937,437	311,308
50	北京顺义	临河村棚改	棚改	在建	2,021,200	2,319,220	2,319,220	1,488,659	0	2,340,000	257,669
51	北京大兴	海子角棚改	棚改	前期	2,447,300	922,800	922,800	0	0	946,036	480

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京	世华龙樾	住宅、仓储、车位	193,092	166,602	59,153	202,752	177,346
2	北京	海梓府	住宅、车位	168,668	160,296	6,235	22,702	17,543
3	北京	北京密码	公寓	325,052	197,841	306	660	210,667

4	北京	胜悦居	回迁房	86,972	86,671	0	0	0
5	北京	府前龙樾	住宅	125,209	20,752	0	0	0
6	北京	延庆康庄	住宅、棚改	344,619		0	0	0
7	北京	筑华年、望春园	车位	190 个	190 个	1,322.15	1,268.98	4,022.31
8	青岛	龙樾湾	住宅、车位	108,416	107,845	6,928	12,160	37,430
9	青岛	樾府	住宅、商业	144,122	91,751	24,813	32,319	41,279
10	青岛	樾郡	住宅、车位	31,603	31,180	29,506	22,603	15,040
11	北京	首城国际	住宅、车位、储藏间	371,037	370,871	0	0	0
12	北京	汇景湾	住宅、车位、储藏间	367,909	325,641	15,455	22,172	85,553
13	北京	东郡汇	限价房、车位	7,822	7,768	0	0	114.91
14	北京	珑玺	住宅、储藏间、车位	34,246	19,158	5,799.53	36,873.65	34,888.57
15	北京	桃源香谷	共有产权房	47,782	47,369	0	0	0
16	天津	南湖一号	住宅	285,851	285,407	9,404	10,399	7,467
17	天津	南湖璟院	住宅	87,461	3,148	0	0	0
18	北京	上河湾	住宅、车位	238,824	239,287	9,317	18,887	15,261
19	北京	上悦居	自住房	127,477	126,766	0	0	852
20	北京	龙樾西山	住宅、商业、车位	53,620	31,506	10,446	37,571	56,676
21	北京	世华泊郡	住宅、商业、车位	177,484	173,200	0	0	0
22	北京	畅悦居	自住房、限价房、配套商业	108,321	108,239	3,276.94	5,508.13	185.77
23	北京	龙樾华府	住宅、车位	40,024	39,527	2,110.56	10,041.65	970.65
24	北京	畅悦园	共有产权房	73,293	73,092	0	0	73,092
25	北京	樾长安	商墅	30,791	999	0	0	0
26	北京	未来金茂府	限价商品房、储藏间	174,303	154,175	0	0	0
27	北京	北京国际社区	住宅	211,037	66,528	0	0	0
28	北京	西华龙樾	住宅	71,110	30,752	17,886	54,000	70,476
29	北京	城建万科城	住宅、仓储、商业、政策房	226,495	224,809	7,025	11,624	4,648
30	北京	徜徉集	住宅、仓储、车位	60,538	45,672	62.46	33.50	4,240.10
31	北京	国誉府（房山）	住宅、车位、商业	82,091	80,105	15,366.50	52,831.69	12,721.06

32	北京	广悦居	两限房、邮政所	97,668	97,455	2,392.34	1,317.54	667.74
33	成都	龙樾湾	住宅、车位、办公商业	615,379	608,610	17,592	15,065	273,618
34	成都	龙樾熙城	住宅、车位、办公、酒店、商业	339,154	295,352	105,959	110,720	110,648
35	重庆	熙城	住宅、商业、车位、幼儿园	309,714	265,987	11,713	4,872	101,313
36	重庆	龙樾湾	住宅、洋房、车位	158,472	150,760	6,934	4,542	34,764
37	重庆	云熙台	住宅、车位、幼儿园	148,119	131,661	37,124	35,928	36,025
38	重庆	龙樾生态城	住宅	261,897	219,729	66,048	83,816	76,020
39	海南	海云家园	住宅	67,347	67,347	111	865	571
40	海南	海云府	住宅	63,693	58,768	14,977	41,045	48,781
41	北京	宽院国誉府	住宅	70,472	49,675	38,855	85,989	51,148
42	北京	动感花园	棚改定向安置	94,872	82,170	0	0	112,899
43	北京	兴悦居	限价房、非配套公建	154,377	154,377	13,489	61,686	97,956
44	北京	仁悦居	限价房、回迁房、车位	237,132	214,190	49,242	152,154	157,404
45	北京	北京合院	住宅、库房、车位、商业	141,276	71,866	49,241.60	152,154.38	0
46	北京	花市枣苑项目	住宅	191,478	191,288	103	8,967,428.56	189
47	北京	顺悦居项目	住宅	189300	188,600	160	957,879.82	15,568

报告期内，公司共计实现销售金额 212.45 亿元，销售面积 78.41 万平方米，实现结转收入金额 116.55 亿元，结转面积 59.41 万平方米，报告期末待结转面积 193.67 万平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
678.82	5.32	21.41

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 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

经公司第七届董事会第四十二次会议审议通过，公司参与认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份 555 万股，并收购二十一世纪空间技术应用股份有限公司大股东北京二十一世纪科技发展有限公司转让的股份 590 万股。新股定增价格与股权转让价格均为 15.43 元/股，累计出资 17,667.35 万元。报告期内，二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发与股权转让相关工作已完成，并办理完工商备案手续。公司原持有二十一世纪空间技术应用股份有限公司 746 万股，此次参与定增与收购部分老股后公司合计持有二十一世纪空间技术应用股份有限公司 1,891 万股，占其总股本的 9.28%。

(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	1.27	34100	3.55	46.50	4.42		交易性金融资产
00416	锦州银行	2.6	13000	1.67	2.45	-0.38		交易性金融资产
603019	新股发行申购				0.0001	0.0034		交易性金融资产
	二十一世纪空间	0.97	1891	10.38	2.92	0.1775		交易性金融资产

	华能资本	10.5	28000	2.86	10.5	0.35		交易性金融资产
	信托保障基金	0.1			0.3210	0.0058		交易性金融资产
	中和枣苑物业	0.001		3.33	0	0.00002		其他权益工具投资
	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、公司持有国信证券股份有限公司 34,100 万股，持股比例为 3.55%，2020 年 12 月 31 日，国信证券收盘价为 13.64 元/股。

2、公司持有锦州银行股份有限公司 13,000 万股。2020 年 12 月 31 日锦州银行收盘价为 2.24 港币/股，截至 2020 年 12 月 31 日，港币兑人民币汇率中间价为：1 港元对人民币 0.84164 元。

3、公司对华能资本的原始投资成本为 10.5 亿元，持有华能资本 2.8 亿股，占其注册资本的 2.86%，报告期内，公司收到 2019 年度分红款 34,999,852.89 元。

4、公司在报告期初持有二十一世纪空间技术应用股份有限公司 746 万股，持股成本 9735.3 万元，报告期内公司出资 17,667.35 万元，参与认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份 555 万股，并收购二十一世纪空间技术应用股份有限公司大股东北京二十一世纪科技发展有限公司转让的股份 590 万股。截至报告期末，公司合计持有 1891 万股，占总股本的 9.28%。

5、公司 2020 年共计参与深市新股申购 54 家，取得投资收益 34 万元。

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

本年度对公司经营业绩产生重要影响的控股、参股公司情况是：

1、公司全资子公司兴华公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 6.5 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，兴华公司总资产 156.04 亿元，总负债 117.60 亿元，净资产 38.44 亿元。兴华公司报告期实现营业收入 35.68 亿元，净利润 2.15 亿元，主要销售其所开发的世华龙樾、海梓府、青岛龙樾湾等所实现的收益。

2、公司全资子公司兴顺公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，兴顺公司总资产 179.18 亿元，总负债 181.91 亿元，净资产-2.73 亿元，兴顺公司报告期实现营业收入 27.17 亿元，净利润 2.5 亿元，主要销售其所开发的平各庄项目商品房所实现的盈利。

3、公司全资子公司兴瑞公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，兴瑞公司总资产 220.43 亿元，总负债 217.01 亿元，净资产 3.42 亿元，兴瑞公司报告期实现营业收入 3.88 亿元，净利润 2.66 亿元，主要转售其所购买的安置房所实现的盈利。

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，公司持有其 30% 股权。报告期深证中科招商创业投资管理有限公司实现较大收益，公司按 30% 股权比例权益法核算其投资收益 2.19 亿元。

(八) 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。目前三期基金运营正常，报告期内，公司获得投资收益6,778.63万元。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

2020年，中央继续坚持“房住不炒”定位，着力解决大城市住房突出问题，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策。探索利用集体用地和单位自有土地建设租赁住房，降低租赁住房税费负担，整顿规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。全年房地产投资、销售等多项数据再创历史新高，行业集中度进一步提升。“三道红线”的出台，对房地产行业“高杠杆、高周转”的发展模式产生了深远的影响，本质上还是要提高金融体系稳健性，推动金融、地产与实体经济均衡发展。预计2021年房地产市场仍将保持平稳运行。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

2020年是公司“十三五”规划的收官之年。面对突如其来的新冠疫情和复杂的市场形势，公司科学统筹，主动应对，齐心协力，戮力攻坚，全年各项工作在多重挑战中高效推进，圆满完成了全年任务，为“十三五”规划目标交上了满意的答卷。

2021年是公司“十四五”规划开局之年。面对新冠疫情和市场变化交织，发展重任与动能转换叠加，战略机遇与严峻挑战并存，公司将在董事会的正确领导下，准确把握新发展阶段，积极融入新发展格局，既要积势蓄势谋势，又要识变求变应变，全力以赴做好全年各项工作。

（三）经营计划

√适用 □不适用

2021年，是公司探索战略转型创新、实现高质量发展的关键之年。公司将以精耕房地产主业、加快推进转型升级为主线，继续坚持“效率和效益”导向，提高资源效能；以强化运营管控能力、提升产品竞争力、保持财务稳健为抓手，增强企业内生实力；以业内优秀企业为标杆，抓重点、强优势、找差距、补短板，持续提升发展能力，推动公司高质量发展。

地产开发要强本固基。坚持稳规模、稳效益，巩固核心业务优势，在首善标准中找机会、在首都国企优势中找机会、在集团公司产业链中找机会、在城建地产品牌中找机会。持续优化产品结构，提升产品品质和产品溢价能力。在坚持住宅开发的同时，探索尝试养老地产、旅游地产、产业地产等新的开发业态，打造具有公司自身特色的产品线和业务线，不断推进地产开发业务的高效化。

股权投资要提高收益。加强资本市场研究，抓住趋势机会，做好已上市项目的市值管理。加强基金政策研究，探讨适合公司的股权融资模式。密切关注参股公司上市进程，继续做好市值配售新股申购工作。加强对新投资项目的研究，寻找投资机会。

商业地产要做优增效。加强系统专业化建设，以全盘思路谋划商业地产发展战略落地，强化商业前期策划定位和规划设计工作，提高商业运营收益。从公司开发规模、资金状况与持有商业地产之间的均衡角度，做好租售匹配，探索通过资产证券化、Reits 等金融手段实现资产退出。

文旅地产要实现突破。积极整合内外部资源，探索文旅地产合作模式、盈利模式，在资本运作上做文章。云蒙山项目继续提升景区品牌影响力，加快推动后续资金平衡地块进度；黄山项目要统筹好已取得的五个地块的规划建设，把控好建设节奏，加大整体项目纵深，加速推进商业酒店和首期地块的开发工作。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

政策风险：国家宏观调控政策对房地产整个行业的影响持续存在，在“房住不炒”和“稳”字主基调下对房地产行业的未来走向仍需加大研究，“三道红线”和“两集中”土地出让政策也将对公司发展产生重大影响。

市场风险：2021 年房地产行业集中度将继续加大，市场供需关系仍是公司发展需要关注的重要方面，尤其是竞争“红海”区域的项目，加之疫情后人民对产品的要求不断升级，同行业的竞争和对产品、服务的需求都会对公司的销售市场。

运营风险：公司经营规模持续扩大，业务板块不断拓展，在文旅地产探索和商业地产发展等方面需要继续加大研究力度，公司实现快速发展的压力依然较大。

针对上述风险的防范：全面做好企业“十四五”发展战略规划，抓好战略的落地实施，继续坚持做好“研究政策、研究同行、研究市场、研究产品”四个研究，做好公司资源内部整合、统一调配和运营管控。提高宏观政策敏感性和房地产行业的敏锐度，积极研判市场和政策形势，强化危机意识和风险意识；以合规体系建设为抓手，坚持依法治企，从公司法人治理、内控体系、法控体系建设等方面全方位做好业务流程管理，夯实风险防控基础。加强融资统筹，综合利用多种融资渠道，强化资金运用效率，降低财务风险；对在手项目优化业务流程、用好集采平台、提升项目开发全过程信息化数字化水平。坚持经济活动分析常态化机制，狠抓“四清晰一分明”、“大经营”成本理念在项目的落地实施，充分发挥第三方评估作用，巩固好后评估工作成果，通过探索绩效考核，倒逼企业向精细化管理转型。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据公司章程，公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和

稳定性。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

报告期内，公司制定并实施了 2019 年度利润分配方案。公司 2019 年度利润分配方案为：以公司总股本 188,044.80 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.4 元（含税），即每股派发现金股利 0.24 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.2 股，共计支付红利 45,130.75 万元。独立董事履职尽责并发表了意见。公司通过电话、网络等渠道与中小股东进行沟通和交流，并采取现场及网络投票方式召开股东大会，为中小股东参与决策提供便利。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020 年	0	1.0	0	81,539.76	123,420.73	66.07
2019 年	0	2.4	2	45,130.75	208,775.79	21.60
2018 年	0	2.4	2	37,608.96	123,008.00	30.57

说明：根据证监会、财政部、国资委联合发布的《关于支持上市公司回购股份的意见》及上交所发布的《上市公司回购股份实施细则》规定：“上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，视同上市公司现金分红，纳入现金分红的相关比例计算”。2020 年 11 月 13 日，公司完成现金回购，已实际支付回购资金金额为 599,928,217.90 元。2020 年度，本公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 101,843,405 股，共计 2,154,694,195 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 215,469,419.50 元。上述两项合计占 2020 年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的 66.07%。

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例(%)
2020 年	599,928,217.90	48.55

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

适用 不适用

二、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	北京城建集团有限责任公司	<p>1、支持北京城建做大做强主营业务</p> <p>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城建，协助其做大做强主营业务。</p> <p>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</p> <p>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建建的条件；（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；</p>	2018年10月22日-2023年10月21日	是	是		

			<p>(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建利的利益最大化, 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>					
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	<p>2019年6月25日, 为继续规范公司与城建集团的关联交易行为, 公司与城建集团续签了《工程协作协议》(协议有效期三年, 到期续签), 其中城建集团承诺: 不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作, 不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。</p>	2019年6月25日至2022年6月25日	是	是		

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年7月5日，财政部修订并发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号——收入〉的通知》（财会[2017]22号），根据要求，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起施行新收入准则，其他境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则。

经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自2020年1月1日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	105	120
境内会计师事务所审计年限	2	1
境外会计师事务所名称		

境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经 2020 年第二次临时股东大会审议通过，公司不再聘任中审亚太担任公司 2020 年度审计机构，公司聘任大华为公司 2020 年度审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因	
北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司	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	50.28	50.28	59.63	按合同结算	50.28		
合计				/	/	50.28	59.63	/	/	/	
大额销货退回的详细情况											
关联交易的说明	公司各子公司在建设房地产时按照当地政府相关规定通过公开招标确定施工单位，部分施工劳务由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50.28亿元。										

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2020年12月10日，公司召开第七届董事会第四十七次会议，审议通过了关于以公司所属物管资产对外投资的议案。公司以持有的北京城承物业管理有限责任公司100%股权及北京城建重庆物业管理有限公司100%股权作为出资，参与发起设立北京京城佳业物业股份有限公司。京城佳业注册资本为11000万元人民币，其中公司持股比例为44.63%，北京城建集团有限责任公司持股比例为35.25%，北京住总集团有限责任公司持股比例为18.98%，北京天街集团有限公司持股比例为1.13%。报告期内，京城佳业完成了相关注册登记事宜，并取得了《营业执照》。	具体内容详见公司于2020年12月11日及2020年12月24日分别在上海证券交易所发布的2020-68号、2020-69号、2020-72号公告。

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

公司向北京骏泰置业有限公司提供借款16,560万元，报告期内计提资金使用费681.44万元；公司向北京新城金郡房地产开发有限公司提供项目合作借款13,438.74万元，报告期内计提

资金使用费 2,510.90 万元；公司向北京城安辉泰置业有限公司提供借款 127,182.05 万元，报告期内计提资金使用费 1,547.17 万元。上述款项公司将逐步收回。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

2020 年 5 月 22 日，经公司 2019 年年度股东大会审批通过，为平衡项目运营，合理控制负债规模，公司与北京城建集团有限责任公司终止合作开发张仪村项目，北京城建集团有限责任公司收回对北京城建兴润置业开发有限公司的管理权。截至报告期末，公司已将北京城建兴润置业开发有限公司移交北京城建集团有限责任公司并不再纳入合并范围，北京城建兴润置业开发有限公司已归还全部借款。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司 100%股权	2,100,913.58	2016年7月1日	2022年6月25日	863.28	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	本年度应收取的托管费为 863.28 万元	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	2,016,353.98	2016年6月30日		0	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	29,966.26	2016年11月30日		0	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

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京城建投资发展股份有限公司	公司本部	北京新城金郡房地产开发有限公司	7.65	2020.6.15	2020.6.15	2023.6.14	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
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）												7.65	
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计												99.86	
报告期末对子公司担保余额合计（B）												174.48	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）												182.13	
担保总额占公司净资产的比例（%）												65.10	
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）												174.56	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）												42.23	
上述三项担保金额合计（C+D+E）												216.79	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

认真学习贯彻习近平总书记关于脱贫攻坚系列重要讲话精神，按照上级党委部署和安排，积极开展脱贫攻坚工作。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2020 年度，公司完成扶贫共计 165.81 万元，其中消费扶贫 122.44 万元，公益扶贫 31.69 万元，公益捐款或捐物 11.68 万元，办理爱心扶贫卡共计 176 张。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	31.69
2. 物资折款	134.12
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	8
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	4
1.3 产业扶贫项目投入金额	31.69
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	8
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	122.44
8.2 定点扶贫工作投入金额	11.68
9. 其他项目	
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

按照上级要求开展相关工作。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司已披露社会责任报告全文，详见《2020 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 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) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：万股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									

境外自然人持股								
二、无限售条件流通股份	188,044.8	100		37,608.96	37,608.96	225,653.76	100	
1、人民币普通股	188,044.8	100		37,608.96	37,608.96	225,653.76	100	
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
三、普通股股份总数	188,044.8	100		37,608.96	37,608.96	225,653.76	100	

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

经公司 2019 年年度股东大会审批通过，公司以总股数 188,044.8 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到 225,653.76 万股。

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

√适用 □不适用

由于资本公积转增股本，公司对 2019 年和 2018 年每股收益和每股净资产指标按照转增后的股数进行了重述。

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、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2015 年 7 月 20 日	4.4%	58	2015 年 10 月 14 日	58	
公司债券	2020 年 7 月 7 日	3.5%	10	2020 年 7 月 16 日	10	
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	58,806
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	59,753
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

(二) 截止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	157,443,877	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	101,843,405	101,843,405	4.51	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	-2,849,422	53,516,085	2.37	0	未知	0	国有法人
周红卫	2,765,520	16,593,121	0.74	0	未知	0	自然人
丁亚南	2,704,221	16,225,328	0.72	0	未知	0	自然人
丁素娥	2,696,856	16,181,136	0.72	0	未知	0	自然人
基本养老保险基金一零零三组合	-385,375	16,055,168	0.71	0	未知	0	其他
徐仁桥	2,656,606	15,939,638	0.71	0	未知	0	自然人
方英	2,491,050	14,946,301	0.66	0	未知	0	自然人
苗圣贤	2,445,985	14,675,911	0.65	0	未知	0	自然人
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	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		101,843,405	人民币普通股	101,843,405			
中国证券金融股份有限公司		53,516,085	人民币普通股	53,516,085			
周红卫		16,593,121	人民币普通股	16,593,121			
丁亚南		16,225,328	人民币普通股	16,225,328			

丁素娥		16,181,136	人民币普通股	16,181,136
基本养老保险基金一零零三组合		16,055,168	人民币普通股	16,055,168
徐仁桥		15,939,638	人民币普通股	15,939,638
方英		14,946,301	人民币普通股	14,946,301
苗圣贤		14,675,911	人民币普通股	14,675,911
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	无			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京城建集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	陈代华
成立日期	1993 年 11 月 8 日
主要经营业务	授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东持有江河创建集团股份有限公司（代码 601886）2,724 万股，持股比例 2.36%，持有北京城建设计发展集团股份有限公司（代码 HK1599）57,103 万股，持股比例 42.34%。持有湖南天雁机械股份有限公司（代码 600698）30,007 股，持股比例 0.0028%。
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

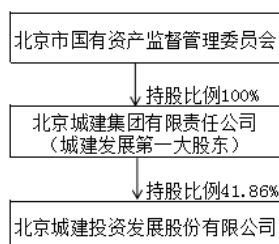
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

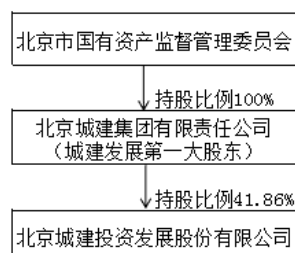
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈代华	董事	男	57	2006-06-30	2021-07-16						是
陈代华	董事长	男	57	2015-04-09	2021-07-16						是
储昭武	董事	男	55	2012-06-21	2021-07-16					78.21	否
储昭武	总经理	男	55	2013-04-25	2021-07-16						否
梁伟明	董事	男	52	2006-06-30	2021-07-16					113.07	否
梁伟明	副总经理	男	52	2006-06-30	2021-07-16						否
张财广	董事	男	58	2009-06-30	2021-07-16					91.07	否
张财广	董事会秘书、副总经理	男	58	2006-05-12	2021-07-16						否
胡俞越	独立董事	男	59	2018-07-17	2021-07-16					10	否
宋建波	独立董事	女	55	2015-07-17	2021-07-16					10	否
周清杰	独立董事	男	51	2015-07-17	2021-07-16					10	否
汤舒畅	监事会主席	男	60	2016-09-30	2021-01-13						是
杨玉喜	监事	男	56	2012-06-21	2021-01-13						是
杨玉喜	监事会主席	男	56	2021-01-13	2021-07-16						是
廖廷建	职工监事	男	60	2007-03-14	2020-08-18					67.95	否
范亚斌	职工监事	男	58	2020-08-18	2021-07-16					91.27	否
王艳	职工监事	女	52	2012-01-10	2021-07-16					91.07	否
范亚斌	副总经理	男	58	2010-04-23	2020-05-12						否
毛雅清	副总经理	男	53	2006-06-30	2020-05-12					91.07	否
李学富	副总经理	男	57	2013-06-25	2021-07-16					91.07	否
程丰	副总经理	男	52	2007-02-13	2021-07-16					91.07	否

2020 年年度报告

邹哲	副总经理	男	48	2011-05-13	2021-07-16					91.07	否
肖红卫	财务总监	男	54	2011-10-24	2021-07-16					91.07	否
王恒清	副总经理	男	57	2012-08-16	2021-07-16					91.07	否
李洪兵	副总经理	男	52	2016-10-27	2021-07-16					91.07	否
武涛	副总经理	男	48	2016-10-27	2021-07-16					91.07	否
蔡志强	副总经理	男	50	2016-10-27	2021-07-16					91.07	否
董慧文	副总经理	女	52	2020-06-18	2021-07-16					6.31	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,388.58	/

姓名	主要工作经历
陈代华	毕业于北京大学光华管理学院，EMBA，高级经济师。2009年12月至2012年5月北京城建集团有限责任公司副总经理；2012年5月至2015年3月北京城建集团有限责任公司董事、总经理、党委副书记；2015年3月至2015年11月北京城建集团有限责任公司董事长、总经理、党委书记；2015年11月至今北京城建集团有限责任公司董事长、党委书记。2007年10月至2009年12月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009年12月至2012年3月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记；2012年3月至2012年6月北京城建投资发展股份有限公司董事；2012年6月至2015年4月北京城建投资发展股份有限公司副董事长；2015年4月至今北京城建投资发展股份有限公司董事长。负责集团公司、股份公司总体发展规划和战略，决策企业发展方向等。
储昭武	毕业于清华大学经管学院，EMBA，高级工程师。2009年3月至2012年3月北京城建集团有限责任公司总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记；2012年3月至2013年4月任北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记；2013年4月2016年8月任北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2016年8月至今，北京城建集团有限责任公司党委常委，北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。负责股份公司全面各项工作。
梁伟明	毕业于清华大学建筑与土木工程专业，工程硕士，高级工程师。2006年6月至2016年6月北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理，2016年6月至今北京城建投资发展股份有限公司党委书记、董事、副总经理。负责股份公司党的工作和公司全面工作。
张财广	毕业于美国西海岸大学工商管理专业，博士，会计师职称。2006年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。主要负责公司投资证券管理、董事会有关工作。
胡俞越	毕业于南京大学，大学本科，教授。现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长；2006年6月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
宋建波	毕业于中国人民大学，博士，会计学教授。2013年8月至今中国人民大学商学院教授。2015年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
周清杰	毕业于中国人民大学西方经济学专业，博士。2011年11月至今北京工商大学经济学院教授，兼任北京工商大学经济研究中心主任。2015年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
杨玉喜	毕业于北京师范大学数学系，正高级会计师。2012年2月至2020年9月北京城建集团有限责任公司财务部部长；2020年9月至今北京城建集团有限责任公司副总会计师、财务部部长。2012年6月至2021年1月北京城建投资发展股份有限公司监事；2021年1月至今北京城建投

	资发展股份有限公司监事、监事会主席。主要负责集团公司财务管理工作。。
范亚斌	毕业于北京建工学院工民建专业，大学文化程度，高级经济师。2010年4月至2014年11月北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2014年11月至2020年5月北京城建投资发展股份有限公司副总经理、党委副书记；2020年5月至2020年8月北京城建投资发展股份有限公司党委副书记、工会主席。2020年8月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事、党委副书记、工会主席。协助党委书记做好党建工作，负责公司工会工作，协助总经理做好行保维稳、信息化管理，客户服务等工作。
王艳	毕业于中央党校法学理论专业，研究生，高级政工师。2004年9月至2011年12月北京城建集团有限责任公司董事会秘书部副部长，2011年12月至2012年3月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼人力资源部部长；2012年3月至今北京城建投资发展股份有限公司总法律顾问。2012年1月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。主要负责公司的法律事务工作。
李学富	毕业于北京大学国际 MBA, EMBA, 经济师。2005年4月至2013年6月任北京城建投资发展股份有限公司总经济师；2013年6月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司的企业管理、战略采购等方面工作。
程丰	毕业于北京大学光华管理学院，EMBA，高级工程师。2007年2月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。2007年4月至今兼任北京首城置业有限公司董事长。主要负责北京首城置业有限公司全面工作。
邹哲	毕业于北京大学光华管理学院，MBA, 高级经济师。2005年3月至2011年5月北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011年5月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司销售管理、商业地产等方面工作。
肖红卫	毕业于北京科技大学，MBA, 高级审计师，正高级会计师。2010年9月至2011年10月北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼审计部经理；2011年10月至今北京城建投资发展股份有限公司财务总监。主要负责公司的财务管理等方面。
王恒清	毕业于对外经济贸易大学，EMBA，高级经济师。2012年8月至2017年3月北京城建投资发展股份有限公司副总经理，2017年3月至今兼任北京世纪鸿城置业有限公司董事长、党支部书记。主要负责北京世纪鸿城置业有限公司全面工作。
李洪兵	毕业于燕山大学无线电技术专业，大学本科，工程师。2012年5月至2013年6月，北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，2013年6月至2016年6月北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，北京长青国际老年公寓有限公司党支部书记；2016年10月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责产品策划、土地拓展、工程技术管理等工作。
武涛	毕业于中央党校马克思主义基本原理专业，法学博士，工程师。2012年9月至2015年9月，北京城建投资发展股份有限公司副总建筑师、北京城建成都地产有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年6月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理、北京城建兴华地产有限公司总经理、党委副书记；2016年6月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理、北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记；2016年10月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记。主要负责北京城建兴华地产有限公司全面工作。
蔡志强	毕业于北京建工学院工业与民用建筑专业，大学本科，工程师。2012年5月至2014年6月，北京城建兴云房地产有限公司（北京城建兴业置地有限公司）董事、总经理、党支部副书记；2014年6月至2015年9月，北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2016年9月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记，2016年10月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记。主要负责北京城建兴

	业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司全面工作。
董慧文	毕业于北方交通大学工商管理专业，硕士研究生，高级经济师。2015年9月至2017年3月，任北京城建兴顺房地产开发有限公司总经理、党支部书记；2017年3月至2017年6月，任北京城建兴顺房地产开发有限公司董事长、总经理、党支部书记；2017年6月至2020年6月，任北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴顺房地产开发有限公司董事长、党支部书记；2020年6月至今，任北京城建投资发展股份有限公司副总经理（试用期一年）兼北京城建兴顺房地产开发有限公司董事长、党支部书记。主要负责北京城建兴顺房地产开发有限公司全面工作。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈代华	董事长、党委书记	2015-03-04	在任	是
杨玉喜	副总会计师	2020-09-25	在任	是
杨玉喜	财务部部长	2012-02-16	在任	是
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张财广	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事	2012-02-09	2021-05-25
张财广	国信证券股份有限公司	监事	2012-03-09	2020-12-20
张财广	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	董事长投资决策委员会主席	2015-04-13	2021-04-12
张财广	北京城建三期开发开发建设合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2016-08-25	2021-08-25
张财广	二十一世纪空间技术应用股份有限公司	监事	2018-12-26	2021-12-25

张财广	南微医学科技股份有限公司	董事	2018-07-30	2021-07-30
张财广	北京市中科远东创业投资有限公司	董事长	2017-09-27	2023-09-26
胡俞越	北京上市公司协会	监事	2018-08-29	2023-08-28
胡俞越	山西漳泽电力股份有限公司	独立董事	2016-05-20	至今
胡俞越	浙江巨化股份有限公司	独立董事	2016-11-28	至今
胡俞越	航天工业发展股份有限公司	独立董事	2019-05-10	至今
胡俞越	北京工商大学经济学院	所长/教授	1999-04-01	至今
胡俞越	北京北商产联网信息咨询有限公司	法人代表	2017-08-10	至今
胡俞越	北京华融启明风险管理技术股份有限公司	股东	2016-07-10	至今
宋建波	中国人民大学	教授	2000-07-01	至今
宋建波	北京康拓红外技术股份有限公司	独立董事	2017-09-29	至今
宋建波	新光圆成股份有限公司	独立董事	2017-01-06	至今
宋建波	博彦科技股份有限公司	独立董事	2019-12-18	至今
周清杰	北京工商大学经济学院	教授	1999-03-01	至今
周清杰	新大洲控股股份有限公司	独立董事	2017-09-29	2020-09-28
周清杰	维信诺科技股份有限公司	独立董事	2015-12-24	2020-05-10
杨玉喜	北京地铁京通公司	董事	2012-05-01	2021-04-30
杨玉喜	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事	2013-05-01	2022-04-30
杨玉喜	北京城建北方建设有限责任公司	董事	2014-04-14	2023-06-04
范亚斌	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2012-10-30	2022-04-02
李学富	北京城建万科天运置业有限公司	董事	2014-03-17	2020-03-17
程丰	北京首城置业有限公司	董事、董事长	2007-03-21	2021-03-05
程丰	首城（天津）投资发展有限公司	董事、董事长	2011-08-01	2021-03-05
邹哲	北京城建兴合房地产有限公司	董事、董事长	2015-09-15	2021-09-14
肖红卫	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2012-02-09	2021-05-25
王恒清	北京城建万科天运置业有限公司	董事、董事长	2014-03-17	2020-03-16
王恒清	北京世纪鸿城置业有限公司	董事、董事长	2017-03-14	2021-06-26
王恒清	北京城志置业有限公司	董事、董事长	2017-05-05	2023-08-05
王恒清	北京城茂未来房地产开发有限公司	董事、董事长	2018-12-08	2021-12-07
王恒清	北京城茂房地产开发有限公司	董事、董事长	2019-09-11	2022-09-10
李洪兵	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	投资决策委员会成员	2017-06-21	2021-04-12

武涛	北京城建兴华地产有限公司	董事、董事长	2016-06-16	2021-12-23
武涛	北京城建兴怀房地产开发有限公司	董事、董事长	2016-09-13	2019-09-12
武涛	北京城建黄山投资发展有限公司	董事、董事长	2018-07-23	2021-07-22
蔡志强	北京城建兴业置地有限公司	董事、董事长	2014-06-24	2021-08-21
蔡志强	北京城建兴瑞置业开发有限公司	董事、董事长	2016-09-13	2022-10-13
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、监事、高级管理人员的报酬由月度工资和年度兑现组成，其月度工资标准根据所担任的职务按月支付，年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定，按年度发放。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	月度工资标准根据所担任的职务确定，年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 1,388.58 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1,388.58 万元。报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计 30 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
范亚斌	副总经理	解聘	工作变动
毛雅清	副总经理	解聘	工作变动
董慧文	副总经理	聘任	
廖廷建	职工监事	离任	退休
范亚斌	职工监事	选举	
汤舒畅	监事会主席	离任	退休
杨玉喜	监事会主席	选举	

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	127
主要子公司在职员工的数量	985
在职员工的数量合计	1,112
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	151
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	270
销售人员	150
技术人员	196
财务人员	135
行政人员	330
物业服务及其他人员	31
合计	1,112
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	182
大学本科	638
大学专科	188
中专及以下	104
合计	1,112

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

本公司董事、监事、高级管理人员报酬由董事会审定,员工的报酬由经理办公会审定。

本公司董事、监事、高级管理人员以及员工报酬由月度工资和年度兑现组成,其月度工资标准根据所担任的职务按月支付,董事、监事、高级管理人员年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定,按年度发放。员工年度兑现由经理办公会按照公司员工岗位工作完成情况确定,按年度发放。

(三) 培训计划

适用 不适用

2020年,搭建了线上、线下培训平台。积极应对疫情防控要求对原有线下培训大规模人员聚集形式的挑战,上半年组织了以“共克时艰,蓄势待发”为主题的系列线上培训:35岁以下青年员工训练营、人力系统赋能训练营、新员工入职培训和宏观政策、营销、设计、文旅、商业、法务、档案管理等专项线上培训;组织了工程、成本、投资、财融、营销、客服、人力、物业8个专业条线全年148次线上培训;随着疫情防控的平稳,围绕企业发展和业务需求,下半年组织了以“升级管理,提质赋能”为主题的线下、线上直播系列培训:《新收入准则解读》、《产品研发与客户价值挖掘》、《合作模式顶层设计与全过程管控要点》、《营销体系管控节点及商铺、车位去库存实战》等,为企业提质增效、为各专业人员能力提升赋能。全年参加培训人数约3100人次。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

报告期内，为完善公司治理，结合公司实际情况，公司对《关联交易管理办法》、《投资者关系管理工作制度》和《关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》进行了修订，并履行相关决策程序。

根据 2020 年 4 月 13 日公司第七届董事会第三十五次会议决议以及 2020 年 5 月 22 日公司 2019 年年度股东大会决议，公司于 2020 年 6 月 30 日完成了 2019 年度利润分配及转增股本工作，公司总股本由 188,044.80 万股增加到 225,653.76 万股。鉴于上述情况，公司对公司章程相应条款进行修订。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、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
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 4 月 28 日	中国证券报 B034 上海证券报 618 证券时报 B434	2020 年 4 月 29 日
2020 年年度股东大会	2020 年 5 月 22 日	中国证券报 B067 上海证券报 80 证券时报 B106	2020 年 5 月 23 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 11 月 19 日	中国证券报 B022 上海证券报 85 证券时报 B043	2020 年 11 月 20 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈代华	否	15	15	0	0	0	否	3
储昭武	否	15	15	0	0	0	否	3
梁伟明	否	15	15	0	0	0	否	3
张财广	否	15	15	0	0	0	否	3
胡俞越	是	15	15	0	0	0	否	2
宋建波	是	15	15	0	0	0	否	2
周清杰	是	15	15	0	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	15
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

一、公司控股股东北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）的全资子公司北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）与公司存在少量房地产业务的同业竞争，为彻底解决同业竞争问题，经与城建集团协商，城建集团作出如下承诺：“

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建利的利益最大化，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。”

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司对高级管理人员实行年度经营责任目标考核制度。考核目标分为两类。一是经营业绩指标，包括营业收入、经营性现金收入、利润总额、净资产收益率、经济增加值、总资产周转率、资产负债率、土地储备、开复工面积、增长指数等；二是企业管理目标。年度经营责任目标以年度经营计划形式确定，报董事会批准。年终根据经营计划实际完成情况对高管人员业绩进行考核、评价，考评结果由董事会确定并依照考核评价结果，确定高管人员的年度薪酬。

根据 2019 年经营计划指标完成情况，经过考核，公司正职领导 2019 年度薪酬总额 113.07 万元（税前），公司副职领导 2019 年度薪酬总额为 91.07 万元（税前）。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司已披露内部控制自我评价报告全文，详见 2021 年 4 月 10 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2020 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司披露的《2020 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、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	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
2015年公司债券(第一期)	15 城建 01	122402	2015-07-20	2022-07-20	57.83	4.40	按年付息、到期还本	上交所
2020年公开发行公司债券(第一期)	20 城建 01	163703	2020-07-07	2025-07-09	9.98	3.50	按年付息、到期还本	上交所
20年定向债务融资工具(第一期)	20 京城投 ppn001	032000947	2020-11-05	2023-11-04	8	4.15%	按年付息、到期还本	银行间市场
20年定向债务融资工具(第二期)	20 京城投 ppn002	032001067	2020-12-18	2023-12-17	10	4.2%	按年付息、到期还本	银行间市场
2020年公司超短期融资券(第三期)	20 京城投 scp003	012004029	2020-12-23	2021-5-12	15	3.59	到期还本付息	银行间市场

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据“15 城建 01”相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。2020 年 7 月 20 日，公司已兑付“15 城建 01”上一计息年度的利息。

根据“20 城建 01”相关条款，2021 年至 2025 年间每年的 7 月 9 日为上一计息年度的付息日。报告期内未涉及“20 城建 01”付息兑付情况。

根据“20 京城投 ppn001”定向债务融资工具相关条款，期限 3 年，按年付息，到期一次还本。本报告期不涉及还本付息。

根据“20 京城投 ppn002”定向债务融资工具相关条款，期限 3 年，按年付息，到期一次还本。本报告期不涉及还本付息。

根据“20 京城投 scp003”超短期融资券相关条款，期限 140 天，到期一次还本付息。本报告期不涉及兑付利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

公司根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》建立了投资者适当性管理制度。

“15 城建 01”期限为 7 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，根据《北京城建投资发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款，“15 城建 01”债券持有人于回售登记期(2020 年 6 月 19 日至 2020 年 6 月 29 日)内对其所持有的全部或部分“15 城建 01”债券登记回售，回售价格为债券面值(100 元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“15 城建 01”债券回售有效期登记数量为 591,000 手，回售金额为 591,000,000 元。

“20 城建 01”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“20 城建 01”票面利率调整或投资者回售相关条款。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 9 层

	联系人	刘曦
	联系电话	010-85130734
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

2015 年 8 月 13 日，经公司第六届董事会第二次会议审议通过，同意公司以 2015 年发行公司债券募集资金 785,000,000.00 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司已使用本次募集资金中 28.15 亿元偿还公司债务，29.89 亿元（含利息）用于补充流动资金，募集资金已全部使用完毕。

2020 年 8 月 28 日，经公司第七届董事会第四十三次会议审议通过，同意公司使用 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）闲置募集资金 10 亿元临时补充公司流动资金，使用期限为自公司董事会审议批准之日起不超过 12 个月，到期归还至募集资金专用账户。

2019 年 3 月 28 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司注册发行超短期融资券 50 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司累计发行四期共 55 亿元超短期融资券，其中 2019 年度发行的 15 亿元、2020 年度发行的 25 亿元已偿还，目前公司发行的超短期融资券余额为 15 亿元，均用于偿还到期债务，募集资金已全部使用完毕。

2020 年 5 月 22 日，经公司 2019 年度股东大会审议通过，同意公司注册发行定向债务融资工具 50 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，公司累计发行两期共 18 亿元定向债务融资工具，均用于偿还到期债务，募集资金已全部使用完毕。

公司募集资金专项账户规范运作，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

公司委托联合信用评级有限公司对“15 城建 01”、“20 城建 01”的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。

2020 年 5 月 21 日联合信用评级有限公司出具了《北京城建投资发展股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合 [2020]962 号），维持公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”；维持公司发行的“15 城建 01”债券信用等级为 AAA。

“15 城建 01”和“20 城建 01”的 2021 年跟踪评级报告预计在公司 2020 年年度报告披露后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

“15 城建 01”、“20 城建 01”未提供保证、抵押或质押担保等。报告期内增信措施未发生变化，偿债计划尚未实施。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，债券受托管理人根据相关法规及约定履行受托管理职责，在报告期内持续关注公司经营情况、财务状况和资信状况，对“15 城建 01”、“20 城建 01”专项账户募集资金的存储与划转情况进行了监督，并持续督导公司履行信息披露义务。

2020 年 6 月 22 日，债券受托管理人出具了公司债券 2019 年度受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增 减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	27.21	35.5	-23.35	
流动比率	2.47	2.5	-1.20	
速动比率	0.6	0.54	11.11	
资产负债率 (%)	78.7	77.17	1.98	
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.00	
利息保障倍数	2.3	4.55	-49.45	
现金利息保障倍数	0.75	0.15	400.00	
EBITDA 利息保障倍数	2.36	4.63	-49.03	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、2018 年 8 月 31 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 15 亿元人民币，期限 3 年，每季度付息一次，年综合资金成本 6.75%，由华夏银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 97,116,109.37 元，支付承销费 3,000,000.00 元，支付交易服务费 1,200,000.00 元。

2、2018 年 12 月 18 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 15 亿元人民币，期限 3 年，每季度付息一次，年综合资金成本 6.8%，由华夏银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 96,000,000.00 元，支付承销费 4,800,000.00 元，支付交易服务费 1,200,000.00 元。

3、2019 年 1 月 25 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 4 亿元人民币，期限 2 年，每年度付息一次，年综合资金成本 6.38%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 46,360,655.74 元，支付交易服务费 298,959.00 元，偿还本金 4 亿元。

4、2019 年 2 月 22 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 6 亿元人民币，期限 2 年，每年度付息一次，年综合资金成本 6.10%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 64,560,655.74 元，支付交易服务费 411,616.00 元，偿还本金 6 亿元。

5、2019 年 3 月 21 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 17 亿元人民币，期限 3 年，每季度付息一次，年综合资金成本 5.98%，由广发银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 95,736,672.65 元，支付承销费 4,760,000.00 元，支付交易服务费 1,360,000.00 元。

6、2019 年 12 月 19 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 5 亿元人民币，期限 2 年，每年度付息一次，年综合资金成本 6.15%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 29,500,000.00 元，支付承销费 1,700,000.00 元、支付交易服务费 800,000 元。

7、2018 年 11 月 20 日，本公司之子公司兴顺公司与泰康资产管理有限责任公司（下简称“泰康资产”）合作，由泰康资产发行“泰康北京城建顺义棚户区改造项目债权投资计划”，募集资

金用于项目建设。该债权计划的融资期限为 3+2 年，每季度付息一次，融资年利率为 6.69%。截止 2020 年 12 月 31 日，该债权计划累计实缴 20 亿元。报告期内支付利息 134,166,578.10 元。

8、2017 年 7 月 11 日，本公司之子公司兴华公司在北京金融资产交易所发行债券融资计划，发债额度 35 亿元人民币，期限 2+1 年，每半年付息一次，年综合资金成本不超过 6.5%，由北京银行股份有限公司承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。报告期内支付利息 148,501,099.31 元，支付承销费 10,343,000.00 元，偿还本金 1,785,000,000.00 元。

9、2019 年 5 月 31 日，本公司之子公司兴华公司与泰康资产合作，由泰康资产发行“泰康城建兴华不动产债权投资计划”，募集资金用于项目建设。该债权计划的融资期限为 3+2 年，每季度付息一次，融资年利率为 6.2%。截止 2020 年 12 月 31 日，该债权计划累计实缴 20 亿元，报告期内支付利息 124,339,726.98 元。

10、2020 年 4 月 30 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 1.5 亿元人民币，期限 2 年，每年度付息一次，年综合资金成本 5.3%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内未支付利息、支付承销费 660,000.00 元，支付交易服务费 120,000.00 元。

11、2020 年 6 月 22 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 3.5 亿元人民币，期限 2 年，每年度付息一次，年综合资金成本 4.7%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内未支付利息、支付承销费 1,540,000.00 元，支付交易服务费 280,000.00 元。

12、2020 年 7 月 31 日，本公司之子公司兴华公司在北京金融资产交易所发行债券融资计划，发债额度 5 亿元人民币，期限 2 年，每半年付息一次，年综合资金成本不超过 5.3%，由北京银行股份有限公司承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。报告期内支付利息 0 元，支付承销费 3,000,000.00 元，支付交易服务费 800,000.00 元。

13、2020 年 8 月 21 日，本公司之子公司兴华公司在北京金融资产交易所发行债券融资计划，发债额度 5 亿元人民币，期限 2 年，每半年付息一次，年综合资金成本不超过 5.3%，由大连银行北京分行承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。报告期内支付利息 0 元，支付承销费 3,400,000.00 元，支付交易服务费 800,000.00 元。

14、2020 年 11 月 5 日，本公司在银行间市场交易商协会发行非金融企业债务融资工具，发行额度 8 亿元，期限 3 年，每年度付息一次，年综合资金成本 4.31%，由中信建投证券股份有限公司、中信银行股份有限公司承销，报告期内支付承销费 3,840,000.00 元。

15、2020 年 12 月 18 日，本公司在银行间市场交易商协会发行非金融企业债务融资工具，发行额度 10 亿元，期限 3 年，每年度付息一次，年综合资金成本 4.36%，由中信建投证券股份有限公司、中信银行股份有限公司承销，报告期内支付承销费 4,800,000.00 元。

16、2020 年 12 月 22 日，本公司之子公司兴顺公司与新华资产管理股份有限公司（以下简称“新华资产”）合作，由新华资产发行“新华—城建基础设施债权投资计划”，募集资金用于项目建设。该债权计划的融资期限为 3+2 年，每季度付息一次，融资年利率为 5.70%，该债权计划累计实缴 10 亿元。报告期内没有利息支出。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总部及子公司可使用授信额度总计 1,179.74 亿元，已使用额度 610.88 亿元，尚可使用额度 568.86 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格执行“15 城建 01”和“20 城建 01”募集说明书相关约定和承诺事项，未出现违约情况。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[2021]006862 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京城建投资发展股份有限公司(以下简称城建发展)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了城建发展2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 收入确认

2. 存货跌价准备计提

(一)收入确认事项

1. 事项描述

城建发展收入确认政策及账面金额信息请参阅财务报表附注四、(三十)及附注六、注释37。城建发展2020年度营业收入13,890,861,806.80元,主要来源于房屋开发、土地开发等,由于收入对财务报表整体的重要性,因此我们将收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对收入确认实施的重要审计程序包括:

(1)了解、测试和评价城建发展收入确认相关内部控制的设计和执行的有效性。

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

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

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

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

(6) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为收入的确认符合城建发展的会计政策。

(二) 存货跌价准备计提事项

1. 事项描述

城建发展存货跌价准备计提政策及账面金额信息请参阅财务报表附注四（十三）及附注六、注释 6 所述，城建发展本年计提存货跌价准备 329,054,220.32 元，存货跌价准备期末余额 453,055,454.98 元。由于存货跌价对城建发展资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货跌价准备的估计认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货跌价准备计提所实施的主要审计程序包括：

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

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

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

(4) 评估管理层对存货跌价准备的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为存货跌价准备的确认符合城建发展的会计政策。

四、其他信息

城建发展管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督城建发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城建发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报

表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建发展不能持续经营。

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

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

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁
(项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师：赵玮

二〇二一年四月八日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七.1	10,552,905,294.98	9,630,730,967.82
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七.2	4,651,250,809.00	4,420,335,824.06
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.5	131,039,572.72	143,959,584.49
应收款项融资			
预付款项	七.7	3,104,701,410.59	5,437,501,847.80
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	6,182,154,332.39	1,709,558,584.60
其中：应收利息		55,266,556.08	28,016,412.95
应收股利		93,499,658.43	93,499,658.43
买入返售金融资产			

存货	七.9	86,875,996,273.73	83,400,791,205.27
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	2,976,862,415.73	1,772,688,270.33
流动资产合计		114,474,910,109.14	106,515,566,284.37
非流动资产：			
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	3,064,987,950.92	2,576,770,903.24
其他权益工具投资	七.18	750,000.00	867,710.74
其他非流动金融资产	七.19	1,618,955,220.00	1,450,036,220.00
投资性房地产	七.20	9,172,301,716.94	9,082,188,289.44
固定资产	七.21	581,807,268.50	624,174,817.39
在建工程	七.22	-	13,515,208.10
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七.29	165,127,664.49	140,755,100.08
递延所得税资产	七.30	2,285,204,050.11	2,115,079,505.84
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,889,133,870.96	16,003,387,754.83
资产总计		131,364,043,980.10	122,518,954,039.20
流动负债：			
短期借款	七.32		20,000,000.00
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	157,209,358.83	38,156,353.94
应付账款	七.36	9,229,532,633.61	8,652,227,685.05
预收款项	七.37	40,080,409.52	16,212,854,061.50
合同负债	七.38	19,115,212,243.12	
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	36,750,274.03	74,844,394.80
应交税费	七.40	730,894,437.22	707,487,971.12
其他应付款	七.41	5,938,523,795.56	9,156,557,183.18
其中：应付利息		191,602,167.09	259,117,568.24
应付股利		81,852,129.87	335,308,350.00
应付手续费及佣金			

应付分保账款			
持有待售负债	七.42		
一年内到期的非流动负债	七.43	7,975,396,936.38	6,218,976,428.00
其他流动负债	七.44	3,116,567,993.87	1,500,000,000.00
流动负债合计		46,340,168,082.14	42,581,104,077.59
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七.45	37,607,440,470.20	30,863,488,159.52
应付债券	七.46	6,779,939,749.73	5,769,185,599.85
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	七.51	95,680,000.00	
递延所得税负债	七.30	2,221,505,375.38	2,123,104,597.43
其他非流动负债	七.52	10,340,794,213.91	13,206,323,207.87
非流动负债合计		57,045,359,809.22	51,962,101,564.67
负债合计		103,385,527,891.36	94,543,205,642.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七.53	2,256,537,600.00	1,880,448,000.00
其他权益工具	七.54	3,983,894,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股			
永续债		3,983,894,339.63	3,979,094,339.63
资本公积	七.55	3,260,945,511.89	3,484,666,833.32
减：库存股	七.56	600,012,828.39	
其他综合收益	七.57	1,112,100,231.23	991,743,046.43
专项储备			
盈余公积	七.59	1,685,196,031.14	1,522,924,869.92
一般风险准备			
未分配利润	七.60	14,058,905,742.65	13,610,523,250.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		25,757,566,628.15	25,469,400,339.37
少数股东权益		2,220,949,460.59	2,506,348,057.57
所有者权益（或股东权益）合计		27,978,516,088.74	27,975,748,396.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		131,364,043,980.10	122,518,954,039.20

法定代表人：陈代华

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

2020 年 12 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			

货币资金		2,940,271,535.05	1,011,757,761.59
交易性金融资产		4,651,250,809.00	4,420,335,824.06
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七.1	554,140.62	28,374,430.38
应收款项融资			
预付款项		853,299.00	11,442,758.07
其他应收款	十七.2	31,900,805,390.77	31,125,974,909.30
其中：应收利息		55,266,556.08	21,948,131.16
应收股利		552,875,832.29	786,598,511.11
存货		1,545,209,083.64	1,511,303,780.92
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		598,912,587.18	44,013,240.97
流动资产合计		41,637,856,845.26	38,153,202,705.29
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.3	6,926,174,199.64	6,420,731,900.07
其他权益工具投资		750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产		1,611,955,220.00	1,430,336,220.00
投资性房地产		571,701,306.18	606,061,723.12
固定资产		1,524,268.62	1,593,181.29
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		66,083,071.16	98,899,769.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,178,188,065.60	8,558,372,793.95
资产总计		50,816,044,910.86	46,711,575,499.24
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,933,624,027.55	1,942,385,845.51
预收款项		4,971,838.96	535,168,716.19
合同负债		529,399,841.21	
应付职工薪酬		2,299,593.50	1,560,877.82
应交税费		53,731,976.10	4,228,711.87
其他应付款		5,128,031,968.38	6,379,132,312.54

其中：应付利息		146,639,608.79	197,483,152.98
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,500,000,000.00	1,067,500,000.00
其他流动负债		1,525,545,034.90	1,500,000,000.00
流动负债合计		12,677,604,280.60	11,429,976,463.93
非流动负债：			
长期借款		2,878,050,000.00	368,050,000.00
应付债券		6,779,939,749.73	5,769,185,599.85
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		1,246,686,081.12	1,195,539,036.05
其他非流动负债		4,000,000,000.00	5,200,000,000.00
非流动负债合计		14,904,675,830.85	12,532,774,635.90
负债合计		27,582,280,111.45	23,962,751,099.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,256,537,600.00	1,880,448,000.00
其他权益工具		3,983,894,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股			
永续债		3,983,894,339.63	3,979,094,339.63
资本公积		3,885,411,482.16	4,109,132,803.59
减：库存股		600,012,828.39	
其他综合收益		62,049,299.10	64,808,441.44
专项储备			
盈余公积		1,643,536,648.67	1,481,265,487.45
未分配利润		12,002,348,258.24	11,234,075,327.30
所有者权益（或股东权益）合计		23,233,764,799.41	22,748,824,399.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		50,816,044,910.86	46,711,575,499.24

法定代表人：陈代华

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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		13,890,861,806.80	16,431,884,817.44
其中：营业收入	七.61	13,890,861,806.80	16,431,884,817.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		12,772,713,951.00	15,590,864,232.56
其中：营业成本	七.61	9,284,764,162.65	12,469,154,350.60
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七.62	1,419,952,679.09	1,301,139,792.04
销售费用	七.63	489,527,428.91	493,714,104.11
管理费用	七.64	506,411,823.74	580,156,676.60
研发费用			
财务费用	七.66	1,072,057,856.61	746,699,309.21
其中：利息费用		1,152,553,674.06	766,436,995.36
利息收入		112,450,023.63	64,230,586.05
加：其他收益	七.67	46,444,033.98	25,425,517.14
投资收益（损失以“-”号填列）	七.68	372,159,598.11	1,179,948,223.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		214,493,505.92	1,061,768,178.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七.70	320,856,061.00	829,249,786.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七.71	-18,030,636.12	-110,276,585.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-329,054,220.32	-40,318,508.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七.73	129,240.15	-243,139.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,510,651,932.60	2,724,805,878.69
加：营业外收入	七.74	8,171,207.08	7,545,002.81
减：营业外支出	七.75	15,176,813.84	9,375,588.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,503,646,325.84	2,722,975,293.45
减：所得税费用	七.76	400,999,252.38	500,512,661.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,102,647,073.46	2,222,462,632.39
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,068,895,554.25	2,222,462,632.39
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,751,519.21	
（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）		1,234,207,312.91	2,087,757,861.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-131,560,239.45	134,704,770.90
六、其他综合收益的税后净额		120,357,184.80	464,230,326.56
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		120,357,184.80	385,580,138.44
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		120,357,184.80	385,580,138.44

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-2,759,142.34	777,186.02
(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		123,116,327.14	384,802,952.42
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			78,650,188.12
七、综合收益总额		1,223,004,258.26	2,686,692,958.95
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,354,564,497.71	2,473,337,999.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-131,560,239.45	213,354,959.02
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.4440	0.8255
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.4440	0.8255

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。

法定代表人：陈代华

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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七.4	38,519,133.06	333,354,953.34
减：营业成本		192,440.73	177,344,208.82
税金及附加		7,312,550.19	9,511,692.24
销售费用		0.00	1,990,753.08
管理费用		99,433,989.90	114,397,704.10
研发费用			
财务费用		-65,204,456.12	-261,990,302.47
其中：利息费用		1,031,441,182.76	661,701,508.01
利息收入		69,979,316.49	925,489,998.43
加：其他收益		2,433,116.60	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七.5	1,361,082,877.20	2,568,570,388.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		214,493,505.92	1,061,768,178.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		320,478,928.13	905,574,482.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,979,533.23	-94,086,004.73
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）		1,674,799,997.06	3,672,159,763.22
加：营业外收入		205,180.75	526,637.24
减：营业外支出			757,516.74

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,675,005,177.81	3,671,928,883.72
减：所得税费用		52,293,565.65	297,118,582.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,622,711,612.16	3,374,810,301.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,622,711,612.16	3,374,810,301.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-2,759,142.34	777,186.02
（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		-2,759,142.34	777,186.02
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-2,759,142.34	777,186.02
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,619,952,469.82	3,375,587,487.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.6176	1.3888
（二）稀释每股收益(元/股)		0.6176	1.3888

法定代表人：陈代华

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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,190,922,409.81	20,485,668,982.27
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		95,897,690.53	24,207,744.82
收到其他与经营活动有关的现金	七.78	1,357,176,355.89	3,696,330,266.26

经营活动现金流入小计		20,643,996,456.23	24,206,206,993.35
购买商品、接受劳务支付的现金		8,798,008,679.94	14,980,114,574.50
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		782,651,188.86	822,439,816.47
支付的各项税费		2,376,558,926.50	2,251,080,491.71
支付其他与经营活动有关的现金	七.78	9,590,541,664.72	6,911,586,739.67
经营活动现金流出小计		21,547,760,460.02	24,965,221,622.35
经营活动产生的现金流量净额		-903,764,003.79	-759,014,629.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		197,268,762.35	176,420,060.81
取得投资收益收到的现金		120,982,756.78	152,582,077.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		396,689.67	1,652,314.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,180,876.31	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		323,829,085.11	330,654,453.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		96,391,827.10	111,541,658.23
投资支付的现金		280,419,064.72	45,633,597.30
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	七.78	297,141,838.76	
投资活动现金流出小计		673,952,730.58	157,175,255.53
投资活动产生的现金流量净额		-350,123,645.47	173,479,197.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			50,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			50,700,000.00
取得借款收到的现金		20,063,549,247.06	15,111,539,075.39
收到其他与筹资活动有关的现金	七.78	1,035,024,000.00	286,470,000.00
筹资活动现金流入小计		21,098,573,247.06	15,448,709,075.39
偿还债务支付的现金		13,275,176,428.00	11,315,958,653.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,732,850,708.99	3,099,538,970.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,579,573.68	
支付其他与筹资活动有关的现金	七.78	1,915,573,785.29	18,561,693.92
筹资活动现金流出小计		18,923,600,922.28	14,434,059,317.81
筹资活动产生的现金流量净额		2,174,972,324.78	1,014,649,757.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额		921,084,675.52	429,114,326.37
加：期初现金及现金等价物余额		9,491,516,698.06	9,062,402,371.69
六、期末现金及现金等价物余额		10,412,601,373.58	9,491,516,698.06

法定代表人：陈代华

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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		93,609,852.17	849,802,015.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,848,436,056.96	21,875,411,481.80
经营活动现金流入小计		9,942,045,909.13	22,725,213,497.31
购买商品、接受劳务支付的现金		1,299,764.46	5,194,053,701.59
支付给职工及为职工支付的现金		87,272,564.43	140,895,894.78
支付的各项税费		512,243,201.75	165,843,671.95
支付其他与经营活动有关的现金		9,900,847,372.42	19,063,649,471.79
经营活动现金流出小计		10,501,662,903.06	24,564,442,740.11
经营活动产生的现金流量净额		-559,616,993.93	-1,839,229,242.80
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		186,448,762.35	136,420,060.81
取得投资收益收到的现金		243,847,754.29	260,192,198.53
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			10,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		430,296,516.64	407,112,259.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		262,011.15	227,200.03
投资支付的现金		306,419,064.72	184,933,597.30
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		306,681,075.87	185,160,797.33
投资活动产生的现金流量净额		123,615,440.77	221,951,462.01
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,401,000,000.00	4,690,400,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		10,401,000,000.00	4,690,400,700.00
偿还债务支付的现金		4,658,500,000.00	1,767,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,777,971,844.99	1,219,268,616.35
支付其他与筹资活动有关的现金		1,600,012,828.39	2,053,867.92
筹资活动现金流出小计		8,036,484,673.38	2,988,822,484.27
筹资活动产生的现金流量净额		2,364,515,326.62	1,701,578,215.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额		1,928,513,773.46	84,300,434.94
加: 期初现金及现金等价物余额		1,011,757,761.59	927,457,326.65
六、期末现金及现金等价物余额		2,940,271,535.05	1,011,757,761.59

法定代表人: 陈代华

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

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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、上年年末余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		3,484,666,833.32			991,743,046.43					13,610,523,250.07		25,469,400,339.37	2,506,348,057.57	27,975,748,396.94
加:会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他													68,611,571.63		68,611,571.63	6,109,183.40	74,720,755.03
二、本年期初余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		3,484,666,833.32			991,743,046.43					13,679,134,821.70		25,538,011,911.00	2,512,457,240.97	28,050,469,151.97
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	376,089,600.00		4,800,000.00		-223,721,321.43	600,012,828.39		120,357,184.80					379,770,920.95		219,554,717.15	-291,507,780.38	-71,953,063.23
(一)综合收益总额								120,357,184.80					1,234,207,312.91		1,354,564,497.71	-131,560,239.45	1,223,004,258.26
(二)所有者投入和减少资本			4,800,000.00		81,245,273.95										86,045,273.95	-71,225,998.57	14,819,275.38
1.所有者投入的普通股																-22,500,000.00	-22,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000.00												1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他			-995,200,000.00		81,245,273.95										-913,954,726.05	-48,725,998.57	-962,680,724.62
(三)利润分配																	
1.提取盈余公积													162,271,161.22		-854,438,681.22	-692,167,520.00	-88,721,542.36
2.提取一般风险准备																	
3.对所有者(或股东)的分配															-451,307,520.00	-451,307,520.00	-88,721,542.36
4.其他															-240,860,000.00	-240,860,000.00	-240,860,000.00
(四)所有者权益内部结转	376,089,600.00				-376,089,600.00												
1.资本公积转增资本(或股本)	376,089,600.00				-376,089,600.00												
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					71,123,004.62	600,012,828.39							2,289.26		-528,887,534.51		-528,887,534.51
四、本期期末余额	2,256,537,600.00		3,983,894,339.63		3,260,945,511.89	600,012,828.39		1,112,100,231.23					14,058,905,742.65		25,757,566,628.15	2,220,949,460.59	27,978,516,088.74

2020 年年度报告

项目	2019 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、上年年末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,798,074,833.32		606,162,907.99		1,185,443,839.81		12,477,196,018.69		23,613,011,939.44	2,513,548,240.96	26,126,560,180.40
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	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,798,074,833.32		606,162,907.99		1,185,443,839.81		12,477,196,018.69		23,613,011,939.44	2,513,548,240.96	26,126,560,180.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	313,408,000.00				-313,408,000.00		385,580,138.44		337,481,030.11		1,133,327,231.38		1,856,388,399.93	-7,200,183.39	1,849,188,216.54
（一）综合收益总额							385,580,138.44				2,087,757,861.49		2,473,337,999.93	213,354,959.02	2,686,692,958.95
（二）所有者投入和减少资本														50,700,000.00	50,700,000.00
1. 所有者投入的普通股														50,700,000.00	50,700,000.00
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									337,481,030.11		-954,430,630.11		-616,949,600.00	-271,255,142.41	-888,204,742.41
1. 提取盈余公积									337,481,030.11		-337,481,030.11				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-616,949,600.00		-616,949,600.00	-271,255,142.41	-888,204,742.41
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转	313,408,000.00				-313,408,000.00										
1. 资本公积转增资本（或股本）	313,408,000.00				-313,408,000.00										
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	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		3,484,666,833.32		991,743,046.43		1,522,924,869.92		13,610,523,250.07		25,469,400,339.37	2,506,348,057.57	27,975,748,396.94

法定代表人：陈代华

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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		4,109,132,803.59		64,808,441.44		1,481,265,487.45	11,234,075,327.30	22,748,824,399.41
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		4,109,132,803.59		64,808,441.44		1,481,265,487.45	11,234,075,327.30	22,748,824,399.41
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	376,089,600.00		4,800,000.00		-223,721,321.43	600,012,828.39	-2,759,142.34		162,271,161.22	768,272,930.94	484,940,400.00
(一) 综合收益总额							-2,759,142.34			1,622,711,612.16	1,619,952,469.82
(二) 所有者投入和减少资本			4,800,000.00		81,245,273.95						86,045,273.95
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000.00								1,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			-995,200,000.00		81,245,273.95						-913,954,726.05
(三) 利润分配									162,271,161.22	-854,438,681.22	-692,167,520.00
1. 提取盈余公积									162,271,161.22	-162,271,161.22	0.00
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-451,307,520.00	-451,307,520.00
3. 其他										-240,860,000.00	-240,860,000.00
(四) 所有者权益内部结转	376,089,600.00				-376,089,600.00						
1. 资本公积转增资本 (或股本)	376,089,600.00				-376,089,600.00						
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					71,123,004.62	600,012,828.39					-528,889,823.77
四、本期期末余额	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	12,002,348,258.24	23,233,764,799.41

2020 年年度报告

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,422,540,803.59		64,031,255.42		1,143,784,457.34	8,813,695,656.33	19,990,186,512.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,422,540,803.59		64,031,255.42		1,143,784,457.34	8,813,695,656.33	19,990,186,512.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	313,408,000.00				-313,408,000.00		777,186.02		337,481,030.11	2,420,379,670.97	2,758,637,887.10
（一）综合收益总额							777,186.02			3,374,810,301.08	3,375,587,487.10
（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									337,481,030.11	-954,430,630.11	-616,949,600.00
1. 提取盈余公积									337,481,030.11	-337,481,030.11	
2. 对所有者（或股东）的分配										-616,949,600.00	-616,949,600.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	313,408,000.00				-313,408,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	313,408,000.00				-313,408,000.00						
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	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		4,109,132,803.59		64,808,441.44		1,481,265,487.45	11,234,075,327.30	22,748,824,399.41

法定代表人：陈代华

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

法定代表人：陈代华

(2) 经营范围

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主体共 43 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
北京城建隆达置业有限公司	控股子公司	3	55.00	55.00
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	3	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

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 3 户，减少 4 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
黄山京顺投资发展有限公司	投资设立
北京顺城兴达创展科技有限公司	投资设立
北京城建（青岛）投资发展有限公司	投资设立

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：

名称	变更原因
北京城建兴润置业开发有限公司	终止委托经营
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	股权转让
北京城承物业管理有限责任公司	股权出资
北京城建重庆物业管理有限公司	股权出资

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

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

本公司编制的合并及公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

适用 不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

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

采用人民币为记账本位币。

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予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）。

(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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

1. 金融资产分类和计量

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

本公司以预期信用损失为基础，对分类为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财务担保合同，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可利得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，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

2) 对于财务担保合同，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。

3) 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

组合名称	组合划分标准或依据	计提方法
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、开发产品及周转材料。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(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记入商品房成本。

(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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 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**(1). 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**(1). 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

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 10.6 金融工具减值。

20. 长期应收款**(1). 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。其中，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

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

24. 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的类别

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

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

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. 无形资产的后继计量

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使用寿命进行复核。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**(1). 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

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。

(5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

(3) 会计处理方法

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

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

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

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见附注五.22 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(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

43. 其他重要的会计政策和会计估计√适用 不适用**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。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》	经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则。	根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

其他说明

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2020 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

首次执行新收入准则对年初财务报表项目影响情况详见 44（3）内容。

(2). 重要会计估计变更 适用 不适用**(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况**√适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	9,630,730,967.82	9,630,730,967.82	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	4,420,335,824.06	4,420,335,824.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	143,959,584.49	143,959,584.49	
应收款项融资			
预付款项	5,437,501,847.80	5,437,501,847.80	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,709,558,584.60	1,709,558,584.60	
其中：应收利息	28,016,412.95	28,016,412.95	
应收股利	93,499,658.43	93,499,658.43	
买入返售金融资产			
存货	83,400,791,205.27	83,400,791,205.27	
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	1,772,688,270.33	1,872,315,943.70	99,627,673.37
流动资产合计	106,515,566,284.37	106,615,193,957.74	99,627,673.37
非流动资产：			
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	2,576,770,903.24	2,576,770,903.24	
其他权益工具投资	867,710.74	867,710.74	
其他非流动金融资产	1,450,036,220.00	1,450,036,220.00	
投资性房地产	9,082,188,289.44	9,082,188,289.44	
固定资产	624,174,817.39	624,174,817.39	
在建工程	13,515,208.10	13,515,208.10	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	140,755,100.08	140,755,100.08	
递延所得税资产	2,115,079,505.84	2,115,079,505.84	
其他非流动资产			
非流动资产合计	16,003,387,754.83	16,003,387,754.83	
资产总计	122,518,954,039.20	122,618,581,712.57	99,627,673.37
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	
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	38,156,353.94	38,156,353.94	
应付账款	8,652,227,685.05	8,652,227,685.05	
预收款项	16,212,854,061.50	27,824,586.21	-16,185,029,475.29
合同负债		15,068,164,702.85	15,068,164,702.85
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	74,844,394.80	74,844,394.80	
应交税费	707,487,971.12	707,487,971.12	
其他应付款	9,156,557,183.18	9,156,557,183.18	
其中：应付利息	259,117,568.24	259,117,568.24	
应付股利	335,308,350.00	335,308,350.00	
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	6,218,976,428.00	6,218,976,428.00	
其他流动负债	1,500,000,000.00	2,616,864,772.44	1,116,864,772.44
流动负债合计	42,581,104,077.59	42,581,104,077.59	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	30,863,488,159.52	30,863,488,159.52	
应付债券	5,769,185,599.85	5,769,185,599.85	
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	2,123,104,597.43	2,148,011,515.77	24,906,918.34
其他非流动负债	13,206,323,207.87	13,206,323,207.87	

非流动负债合计	51,962,101,564.67	51,987,008,483.01	24,906,918.34
负债合计	94,543,205,642.26	94,568,112,560.60	24,906,918.34
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,880,448,000.00	1,880,448,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	3,484,666,833.32	3,484,666,833.32	
减：库存股			
其他综合收益	991,743,046.43	991,743,046.43	
专项储备			
盈余公积	1,522,924,869.92	1,522,924,869.92	
一般风险准备			
未分配利润	13,610,523,250.07	13,679,134,821.70	68,611,571.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,469,400,339.37	25,538,011,911.00	68,611,571.63
少数股东权益	2,506,348,057.57	2,512,457,240.97	6,109,183.40
所有者权益（或股东权益）合计	27,975,748,396.94	28,050,469,151.97	74,720,755.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	122,518,954,039.20	122,618,581,712.57	99,627,673.37

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，公司将“预收账款”科目 16,185,029,475.29 元调整至“合同负债”科目和“其他流动负债”科目，调增“合同取得成本”科目 99,627,673.37 元，调增“递延所得税负债”科目 24,906,918.34 元，调增未分配利润 68,611,571.63 元，调增少数股东权益 6,109,183.40 元。不涉及其他科目调整，对可比会计信息不予调整。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,011,757,761.59	1,011,757,761.59	
交易性金融资产	4,420,335,824.06	4,420,335,824.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	28,374,430.38	28,374,430.38	
应收款项融资			
预付款项	11,442,758.07	11,442,758.07	
其他应收款	31,125,974,909.30	31,125,974,909.30	
其中：应收利息	21,948,131.16	21,948,131.16	

应收股利	786,598,511.11	786,598,511.11	
存货	1,511,303,780.92	1,511,303,780.92	
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	44,013,240.97	44,013,240.97	
流动资产合计	38,153,202,705.29	38,153,202,705.29	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,420,731,900.07	6,420,731,900.07	
其他权益工具投资	750,000.00	750,000.00	
其他非流动金融资产	1,430,336,220.00	1,430,336,220.00	
投资性房地产	606,061,723.12	606,061,723.12	
固定资产	1,593,181.29	1,593,181.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	98,899,769.47	98,899,769.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,558,372,793.95	8,558,372,793.95	
资产总计	46,711,575,499.24	46,711,575,499.24	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,942,385,845.51	1,942,385,845.51	
预收款项	535,168,716.19		-535,168,716.19
合同负债		509,690,682.09	509,690,682.09
应付职工薪酬	1,560,877.82	1,560,877.82	
应交税费	4,228,711.87	4,228,711.87	
其他应付款	6,379,132,312.54	6,379,132,312.54	
其中：应付利息	197,483,152.98	197,483,152.98	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,067,500,000.00	1,067,500,000.00	

其他流动负债	1,500,000,000.00	1,525,478,034.10	25,478,034.10
流动负债合计	11,429,976,463.93	11,429,976,463.93	
非流动负债：			
长期借款	368,050,000.00	368,050,000.00	
应付债券	5,769,185,599.85	5,769,185,599.85	
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	1,195,539,036.05	1,195,539,036.05	
其他非流动负债	5,200,000,000.00	5,200,000,000.00	
非流动负债合计	12,532,774,635.90	12,532,774,635.90	
负债合计	23,962,751,099.83	23,962,751,099.83	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,880,448,000.00	1,880,448,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	4,109,132,803.59	4,109,132,803.59	
减：库存股			
其他综合收益	64,808,441.44	64,808,441.44	
专项储备			
盈余公积	1,481,265,487.45	1,481,265,487.45	
未分配利润	11,234,075,327.30	11,234,075,327.30	
所有者权益（或股东权益）合计	22,748,824,399.41	22,748,824,399.41	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,711,575,499.24	46,711,575,499.24	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，母公司将“预收账款”科目 535,168,716.19 元调整至“合同负债”科目和“其他流动负债”科目，不涉及其他科目调整，对可比会计信息不予调整。

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

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、供热收入等	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%
土地增值税（注1）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
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%

注1：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	176,829.71	454,022.64
银行存款	10,411,776,771.56	8,300,436,911.24
其他货币资金	140,951,693.71	1,329,840,033.94
合计	10,552,905,294.98	9,630,730,967.82
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	13,991,536.73	20,081,857.02
履约保证金	126,312,384.67	119,132,412.74
合计	140,303,921.40	139,214,269.76

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	4,651,250,809.00	4,420,335,824.06
其中：		
新股股票	10,809.00	8,121.49
国信证券股份有限公司	4,651,240,000.00	4,304,650,000.00
曙光信息产业股份有限公司		57,126,160.00
国信证券QDII资管计划		58,551,542.57
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	4,651,250,809.00	4,420,335,824.06

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

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

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**(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	133,586,475.49
1 至 2 年	3,200,294.70
2 至 3 年	2,011,144.33
3 年以上	
3 至 4 年	1,276,677.68
4 至 5 年	1,369,867.07
5 年以上	13,449,417.03
合计	154,893,876.30

(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	6.55	10,144,235.68	100.00		14,292,563.68	7.95	14,292,563.68	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	144,749,640.62	93.45	13,710,067.90	9.47	131,039,572.72	165,526,019.52	92.05	21,566,435.03	13.03	143,959,584.49
其中：										
组合 1	79,898,300.84	51.58	79,898.30	0.10	79,818,402.54	79,012,554.78	43.94			79,012,554.78
组合 2	64,851,339.78	41.87	13,630,169.60	21.02	51,221,170.18	47,479,861.66	26.40	4,812,638.98	10.14	42,667,222.68
组合 3						39,033,603.08	21.71	16,753,796.05	42.92	22,279,807.03
合计	154,893,876.30	100.00	23,854,303.58	15.40	131,039,572.72	179,818,583.20	100.00	35,858,998.71	19.94	143,959,584.49

组合 3 为应收物业费、供暖费等物业公司应收款项，本期物业公司已不纳入合并范围。

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	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	无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100.00	无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100.00	无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100.00	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	79,668,300.84	79,668.30	0.10
1-2 年	230,000.00	230.00	0.10
合计	79,898,300.84	79,898.30	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	53,933,423.65	7,221,098.12	13.39
1-2 年	3,185,045.70	760,158.93	23.87
2-3 年	2,011,144.33	1,049,817.34	52.20
3-4 年	1,276,677.68	695,993.60	54.52
4-5 年	1,369,867.07	827,920.26	60.44
5 年以上	3,075,181.35	3,075,181.35	100.00
合计	64,851,339.78	13,630,169.60	21.02

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	14,292,563.68	41,672.00			-4,190,000.00	10,144,235.68
组合 1		79,898.30				79,898.30
组合 2	4,812,638.98	9,032,929.67			-215,399.05	13,630,169.60
组合 3	16,753,796.05	5,247,643.36			-22,001,439.41	
合计	35,858,998.71	14,402,143.33			-26,406,838.46	23,854,303.58

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的比例(%)	已计提坏账准备
北京市怀柔区财政局	79,653,051.84	51.42	79,653.05
北京能量盒科技有限公司	19,483,430.73	12.58	2,608,831.37
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	5.45	8,449,815.00
北京易事达投资有限公司	6,041,590.60	3.90	808,817.94
北京趣加科技有限公司	4,021,869.94	2.60	538,528.38
合计	117,649,758.11	75.95	12,485,645.74

(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	709,366,660.99	22.85	1,273,784,184.58	23.43
1 至 2 年	781,665,055.74	25.18	570,647,345.43	10.49
2 至 3 年	373,251,590.90	12.02	3,584,761,586.75	65.93
3 年以上	1,240,418,102.96	39.95	8,308,731.04	0.15

合计	3,104,701,410.59	100.00	5,437,501,847.80	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	1,221,273,423.60	3 至 4 年	未结算的拆迁补偿款
北京首创华业房地产开发有限公司	588,498,894.00	1 至 3 年	购置的安置房未交付
北京光谷科技园开发建设有限公司	310,839,303.94	1 至 4 年	未最终结算
北京燕华投资有限责任公司	155,668,000.75	1 至 2 年	购置的安置房未交付
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	2 至 3 年	未最终结算
合计	2,340,665,982.29		

(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	占预付款项总额的比例(%)	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	1,221,273,423.60	39.34	2017 年	未结算的拆迁补偿款
北京首创华业房地产开发有限公司	588,498,894.00	18.96	2018 年	购置的安置房未交付
北京光谷科技园开发建设有限公司	449,405,176.51	14.47	2017 年	尚未结算
北京燕华投资有限责任公司	155,668,000.75	5.01	2019 年	购置的安置房未交付
北京城建十六建筑工程有限责任公司	78,726,310.77	2.54	2020 年	尚未结算
合计	2,493,571,805.63	80.32		

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	55,266,556.08	28,016,412.95
应收股利	93,499,658.43	93,499,658.43
其他应收款	6,033,388,117.88	1,588,042,513.22
合计	6,182,154,332.39	1,709,558,584.60

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		4,921,166.25
委托贷款		
债券投资		
北京市天银地热开发有限责任公司		1,147,115.54
北京新城金郡房地产开发有限公司	37,330,434.60	21,948,131.16
北京骏泰置业有限公司	2,464,397.54	
北京城安辉泰置业有限公司	15,471,723.94	
合计	55,266,556.08	28,016,412.95

(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
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

(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
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	/	/	/

(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)	
2020年1月1日余额			93,499,658.43	93,499,658.43
2020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				
2020年12月31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	5,228,906,500.23
1 至 2 年	295,704,340.95
2 至 3 年	146,693,386.99
3 年以上	
3 至 4 年	284,348,800.41
4 至 5 年	18,297,123.29
5 年以上	94,782,811.97

合计	6,068,732,963.84

(8). 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	68,774,684.03	118,207,811.77
押金	12,522,738.02	9,159,883.99
备用金	424,000.00	1,820,030.08
往来款	5,805,221,316.07	1,427,940,680.09
代垫款	181,790,225.72	63,147,736.82
合计	6,068,732,963.84	1,620,276,142.75

(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)	
2020年1月1日余额	1,433,869.53	20,372,817.57	10,426,942.43	32,233,629.53
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-26,653.01	26,653.01	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,537,902.74	-885,925.73	110,105.02	3,762,082.03
本期转回			-133,589.24	-133,589.24
本期转销				
本期核销			-356,536.02	-356,536.02
其他变动	-43.06	-160,697.28		-160,740.34
2020年12月31日余额	5,971,729.21	19,299,541.55	10,073,575.20	35,344,845.96

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	
单项计提	10,426,942.43	110,105.02	133,589.24	356,536.02	26,653.01	10,073,575.20
组合 1	1,433,869.53	4,537,902.74			-43.06	5,971,729.21
组合 2	20,372,817.57	-885,925.73			-187,350.29	19,299,541.55
合计	32,233,629.53	3,762,082.03	133,589.24	356,536.02	-160,740.34	35,344,845.96

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
北京禾谷园连锁经营有限公司	133,589.24	现金收回
合计	133,589.24	/

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	356,536.02

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
张琴	代垫款	356,536.02	强制执行无法收回	子公司董事会审批	否
合计	/	356,536.02	/	/	/

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
北京建远万誉房地产开发有限公司	往来借款	1,815,541,140.00	1 年以内	29.92	1,815,541.14
天津北方裕茂企业管理有限公司	往来借款	1,590,010,000.00	2 年以内	26.20	1,590,010.00
北京城安辉泰置业有限公司	往来借款	1,271,820,504.70	1 年以内	20.96	1,271,820.50
青岛市丽洲置业有限公司	往来借款	239,748,263.45	1 至 2 年	3.95	239,748.26

北京世纪仁和工业开发中心	往来借款	236,458,242.59	4 年以内	3.90	236,458.24
合计	/	5,153,578,150.74	/	84.93	5,153,578.14

(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						
在产品						
库存商品	6,399.64		6,399.64			
周转材料	795,582.74		795,582.74	1,266,007.63		1,266,007.63
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	70,774,906,299.57	245,437,784.19	70,529,468,515.38	67,734,034,674.30	6,003,143.97	67,728,031,530.33
开发产品	16,553,343,446.76	207,617,670.79	16,345,725,775.97	15,824,134,932.97	152,641,265.66	15,671,493,667.31
合计	87,329,051,728.71	453,055,454.98	86,875,996,273.73	83,559,435,614.90	158,644,409.63	83,400,791,205.27

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总金额	期末余额	期初余额
动感花园	2006 年	2021 年	22.00 亿元	1,195,309,761.77	1,157,507,445.52
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目				471,984.00	471,984.00
太湖项目	2016 年	2022 年	38.00 亿元	1,099,558,479.51	1,092,374,682.03
北苑公建项目	暂未定	暂未定	暂未定		18,171,236.49
樾府项目	2017 年	2021 年	40.00 亿元	2,119,264,440.95	2,178,262,845.21

樾郡项目	2018 年	2020 年	4.50 亿元		190,478,648.36
康庄棚改项目	2018 年	2022 年	56.20 亿元	2,057,512,291.32	1,294,613,119.35
怀柔新城 03 街区商品房项目	2019 年	2022 年	60.00 亿元	4,067,810,320.11	3,760,836,522.75
怀柔新城棚改项目	2016 年	2021 年	41.60 亿元	141,458,183.59	201,624,129.51
青岛西郭庄项目	2020 年	2023 年	18.00 亿元	874,227,151.40	
管庄项目	2017 年	2021 年	50.15 亿元	4,405,609,207.95	4,217,321,569.28
北七家项目	2014 年	2021 年	35.51 亿元	131,187,852.41	134,790,128.59
南京浦口项目	2017 年	2021 年	32.00 亿元	985,247,415.65	1,612,105,114.95
城茂未来项目	2019 年	2022 年	77.22 亿元	5,376,896,961.30	4,812,851,552.66
顺义北小营项目	2019 年	2022 年	82.93 亿元	5,322,032,850.99	4,499,262,966.59
龙樾湾（成都）项目	2011 年	2021 年	40.08 亿元	135,307,195.40	358,100,176.36
成都熙城项目	2015 年	2021 年	43.01 亿元	1,022,692,522.47	969,732,592.88
珑玺家苑项目	2018 年	2021 年	6.00 亿元	494,919,765.15	415,262,500.88
郎庄子道北侧项目		2022 年	12.60 亿元	679,830,839.51	638,084,965.60
天津藕甸道南侧项目		2021 年	6.50 亿元	34,280,503.98	33,931,231.34
东坝项目	2015 年	2021 年	33.09 亿元	1,654,657,136.07	2,029,380,379.36
平谷桃源香谷项目	2018 年	2021 年	6.15 亿元	602,398,986.80	522,618,336.48
红塘湾项目	2014 年	2021 年	30.67 亿元	1,097,416,127.76	1,665,463,337.03
三亚海坡项目	2018 年	2021 年	10.50 亿元	242,666,566.81	241,202,225.97
宽院国誉府项目	2019 年	2020 年	14.92 亿元		1,215,053,484.88
马池口项目	2013 年	2022 年	61.21 亿元	1,834,866,690.40	1,677,089,288.71
大兴海子角棚改项目	2016 年	暂未定	113.12 亿元	16,643,379.43	11,478,351.65
望坛项目	2009 年	2022 年	411.00 亿元	16,188,139,639.84	12,557,886,914.36
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2021 年	25.16 亿元	118,530,595.12	144,909,594.86
龙樾生态城项目	2017 年	2022 年	65.00 亿元	3,497,991,850.75	3,142,491,487.23
密云走马庄项目	2015 年		5.00 亿元	96,257,708.70	90,085,149.34
双胜街棚改项目	2019 年	2022 年	21.47 亿元	191,871,761.44	91,875,532.26
仁和镇平各庄项目	2016 年	2021 年	112.00 亿元	2,060,852,659.31	5,009,227,037.93
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239.00 亿元	9,628,152,037.35	8,971,540,232.93
平各庄 B 地块项目	2016 年	暂未定	18.77 亿元	1,029,103,091.01	1,044,990,552.71
奥体文化园项目	2017 年	2021 年	51.00 亿元	1,294,851,887.83	1,087,721,094.44
东黄山国际小镇项目	2019 年	2021 年	22.00 亿元	1,071,357,293.52	593,310,487.55
张仪村棚户区改造项目					46,396,614.29
合计				70,774,906,299.57	67,734,034,674.30

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	505,913,020.98			505,913,020.98
北苑家园项目	2010 年	42,007,682.77			42,007,682.77
筑华年项目	2012 年	52,743,397.55	489,335.44	29,086,809.50	24,145,923.49
世华龙樾项目	2014 年	2,323,167,065.63	111,888,481.38	854,150,354.70	1,580,905,192.31
顺悦居项目	2014 年	39,547,808.94	-1,665,862.78	863,131.39	37,018,814.77

北京密码项目	2016 年	2,009,946,873.68	74,155,120.21	4,369,149.57	2,079,732,844.32
海梓府项目	2015 年	263,527,839.49	9,273,762.60	21,251,915.96	251,549,686.13
顺义平各庄项目	2017 年	212,858,609.12	12,545,100.00		225,403,709.12
青岛龙樾湾项目	2017 年	289,886,850.15		97,561,300.54	192,325,549.61
樾府项目	2019 年	420,991,966.41	264,306,230.95	661,344,318.18	23,953,879.18
樾郡项目	2020 年		252,265,514.55	176,018,895.39	76,246,619.16
怀柔新城棚改项目	2019 年		157,798,284.43	157,798,284.43	
南京浦口项目	2019 年	1,275,650,067.31	903,063,409.67	505,120,619.85	1,673,592,857.13
北七家项目	2016 年	368,963,682.53		152,653,706.50	216,309,976.03
世华泊郡项目	2014 年	36,376,888.11		2,708,257.77	33,668,630.34
龙樾湾(成都)项目	2014 年	177,249,740.31	340,838,322.58	158,385,431.12	359,702,631.77
成都熙城项目	2017 年	930,316,053.72	183,410,605.30	845,115,895.80	268,610,763.22
首城国际中心项目	2013 年	2,668,182.19			2,668,182.19
汇景湾项目	2014 年	941,960,939.22	16,249,565.94	130,601,398.40	827,609,106.76
东坝项目	2017 年	228,655,815.27	430,419,320.91	271,314,715.42	387,760,420.76
南湖 1 号项目	2014 年	107,185,297.82	590,272.61	81,864,298.34	25,911,272.09
红塘湾项目	2016 年	36,035,504.13	1,232,321,913.41	223,057,214.25	1,045,300,203.29
宽院国誉府项目	2020 年		1,614,105,347.25	731,521,604.51	882,583,742.74
瀛海项目	2018 年	1,589,636,185.72		565,881,650.25	1,023,754,535.47
徜徉集项目	2014 年	16,786,344.36		271,214.89	16,515,129.47
理工大学 2 号地项目	2016 年	566,673,570.38	-4,912,192.00	355,534,996.24	206,226,382.14
重庆熙城项目	2012 年	399,277,606.00	-1,375,264.43	46,771,752.76	351,130,588.81
龙樾湾(重庆)项目	2014 年	631,814,207.55	36,216,125.44	342,433,175.14	325,597,157.85
龙樾生态城项目	2019 年	777,732,172.33	256,715,923.63	691,221,446.11	343,226,649.85
上河湾项目	2015 年	136,444,447.84	4,065,141.31	66,489,147.97	74,020,441.18
门头沟永定镇	2018 年	1,286,013,482.69	5,377,761.36	227,761,172.02	1,063,630,072.03
仁和镇平各庄项目	2018 年	35,809,383.31	3,563,682,476.35	1,225,115,844.08	2,374,376,015.58
临河村棚改项目	2020 年		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
天成家园项目	2015 年	115,742,437.02	-327,938.41	105,493,790.47	9,920,708.14
花市枣苑项目	2006 年	1,494,193.11		526,752.36	967,440.75
合计		15,824,134,932.97	10,511,496,757.70	9,782,288,243.91	16,553,343,446.76

(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	6,003,143.97	239,434,640.22			245,437,784.19
开发产品	152,641,265.66	89,619,580.10		34,643,174.97	207,617,670.79
合计	158,644,409.63	329,054,220.32		34,643,174.97	453,055,454.98

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	
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		629,720.05				629,720.05
龙樾湾（成都）项目		5,677,034.67				5,677,034.67
成都熙城项目		120,389,898.83				120,389,898.83
樾府项目		112,737,986.67				112,737,986.67
合计	6,003,143.97	239,434,640.22				245,437,784.19

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	
龙樾湾（重庆）项目	61,992,245.34	9,328,409.34		13,817,947.63		57,502,707.05
重庆熙城项目	48,130,305.19	-4,060,578.84		1,852,287.47		42,217,438.88
龙樾生态城项目	18,027,465.75	8,397,050.35		18,027,465.75		8,397,050.35
龙樾湾（成都）项目	945,474.12	2,694,637.01		945,474.12		2,694,637.01
门头沟永定镇项目	23,545,775.26	790,103.48				24,335,878.74
樾郡项目		17,163,960.79				17,163,960.79
东坝项目		28,919,071.50				28,919,071.50
汇景湾项目		12,607,742.27				12,607,742.27
徜徉集项目		3,081,247.80				3,081,247.80
理工大学 2 号地项目		10,697,936.40				10,697,936.40
合计	152,641,265.66	89,619,580.10		34,643,174.97		207,617,670.79

(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

项目	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	210,146,332.48	2,989,885.46			213,136,217.94	4.75%
世华龙樾项目	435,178,010.74		40,975,937.20	1,017,186.87	393,184,886.67	
海梓府项目	28,319,721.87		891,600.94		27,428,120.93	
北京密码项目	129,417,221.19		178,967.76		129,238,253.43	
顺义平各庄项目	13,919,875.62				13,919,875.62	
青岛龙樾湾项目	26,580,727.26		16,448,586.87		10,132,140.39	
樾府项目	111,243,195.12	41,164,276.44	32,658,945.36		119,748,526.20	6.04%
康庄棚改项目	53,229,586.03	68,935,058.34			122,164,644.37	4.75%
怀柔新城 03 街区商	14,211,751.42	41,225,108.58			55,436,860.00	6.44%

品房项目						
怀柔新城棚改项目	25,953,238.93		13,831,764.96		12,121,473.97	
管庄项目	29,095,244.16	18,162,199.06			47,257,443.22	4.63%
北七家项目	32,171,585.96	4,778,932.97	20,810,543.10		16,139,975.83	5.18%
世华泊郡项目	1,958,450.35		261,373.51		1,697,076.84	
南京浦口项目	352,632,822.05	73,925,928.80	33,570,661.13		392,988,089.72	5.61%
城茂未来项目	222,951,347.33	96,835,086.59			319,786,433.92	4.63%
顺义北小营项目	49,369,267.10	169,596,423.15			218,965,690.25	6.65%
龙樾湾(成都)项目	26,786,939.72		5,294,297.14	3,200,681.84	18,291,960.74	
成都熙城项目	76,495,453.17	58,573,561.42	41,668,652.99		93,400,361.60	6.45%
南湖1号项目	7,462,342.13		5,878,237.19		1,584,104.94	
珑玺家苑项目	5,745,916.67	10,464,648.33			16,210,565.00	5.58%
郎庄子道北侧项目		5,118,215.29			5,118,215.29	4.99%
首城国际中心项目	345,425.99				345,425.99	
汇景湾项目	42,527,089.16		10,461,619.39		32,065,469.77	
东坝项目	68,095,506.02	1,269,677.42	7,861,595.61		61,503,587.83	4.67%
平谷桃源香谷项目	44,747,050.94	205,833.33			44,952,884.27	4.94%
红塘湾项目	38,334,724.08	24,195,582.14	30,972,412.03		31,557,894.19	5.06%
海坡项目	12,861,532.91				12,861,532.91	
宽院国誉府项目	42,665,329.96	54,009,731.51	44,532,043.11		52,143,018.36	6.40%
马池口项目	542,899,551.86	128,055,228.40			670,954,780.26	4.75%
瀛海项目	147,514,794.56		10,677,810.57		136,836,983.99	
望坛项目	1,340,788,623.13	423,752,911.82			1,764,541,534.95	4.52%
徜徉集项目	380,600.03		5,525.15		375,074.88	
理工大学2号地项目	37,172,579.75		20,602,988.81		16,569,590.94	
重庆熙城项目	2,226,835.50		1,242,727.07		984,108.43	
龙樾湾(重庆)项目	64,038,873.91	12,177,256.79	51,348,157.68		24,867,973.02	4.66%
龙樾生态城项目	104,280,509.31	81,306,307.80	33,596,660.58		151,990,156.53	4.20%
走马庄项目	3,896,493.11	1,905,893.37			5,802,386.48	5.23%
上河湾项目	1,327,900.32		816,104.21		511,796.11	
门头沟永定镇项目	134,477,883.75		11,114,939.31		123,362,944.44	
双胜街棚改项目	5,658,780.24	5,573,154.88			11,231,935.12	6.47%
仁和镇平各庄项目	7,963,255.17	155,666,399.75	99,471,545.69		64,158,109.23	5.25%
临河棚改项目	1,061,064,761.12	533,184,689.21			1,594,249,450.33	4.94%
平各庄B地块项目	128,048,802.60	67,656,631.57			195,705,434.17	3.66%
奥体文化园项目	10,523,126.24	20,355,274.03			30,878,400.27	4.75%
东黄山国际小镇项目	24,098,752.51	40,159,283.89			64,258,036.40	5.18%
天成家园项目	1,912,969.70		1,748,536.16		164,433.54	
张仪村项目	173,175.83			173,175.83		
合计	5,720,893,957.00	2,141,243,180.34	536,922,233.52	4,391,044.54	7,320,823,859.28	

(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

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

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用**13、 其他流动资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	254,074,479.37	99,627,673.37
应收退货成本		
预缴税金	1,973,179,497.66	1,107,426,682.72
待抵扣进项税	746,858,803.02	665,261,587.61
待摊费用	2,749,635.68	
合计	2,976,862,415.73	1,872,315,943.70

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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

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

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

(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	29,756,083.95			522,734.32						30,278,818.27
北京科技园建设（集团）股份有限公司	839,074,123.40			688,540.34		71,123,004.62	-16,800,000.00			894,085,668.36
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,529,611,625.59			218,753,130.44	-2,759,142.34					1,745,605,613.69
国奥投资发展有限公司	129,868,921.05			10,140,407.92						140,009,328.97
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	48,460,149.25			1,982,665.45						50,442,814.70
北京新城金郡房地产开发有限公司				-8,783,148.25					8,783,148.25	
北京双城置业开发有限公司		20,400,000.00		-448,960.11						19,951,039.89

北京建远万誉房地产开发 有限公司		49,000,000.00		-3,571,168.47					45,428,831.53	
北京碧桂园文化发展 有限公司				-1,208,794.04				1,208,794.04		
北京城安辉泰置业有 限公司				-164,662.14				164,662.14		
北京骏泰置业有限公 司				-3,417,239.54				3,417,239.54		
北京京城佳业物业股 份有限公司		57,940,561.56				81,245,273.95			139,185,835.51	
小计	2,576,770,903.24	127,340,561.56		214,493,505.92	-2,759,142.34	152,368,278.57	-16,800,000.00		13,573,843.97	3,064,987,950.92
合计	2,576,770,903.24	127,340,561.56		214,493,505.92	-2,759,142.34	152,368,278.57	-16,800,000.00		13,573,843.97	3,064,987,950.92

其他说明

2020 年 12 月 10 日，经本公司第七届董事会第四十七次会议审议通过，公司以持有的北京城承物业管理有限责任公司 100% 股权及北京城建重庆物业管理有限公司 100% 股权作为出资，参与发起设立北京京城佳业物业股份有限公司，注册资本为 11000 万元人民币，本公司持股比例为 44.63%。

北京京城佳业物业股份有限公司合并方为本公司母公司北京城建集团有限责任公司。本公司采用权益法核算，以北京城承物业管理有限责任公司及北京城建重庆物业管理有限公司转出时点合并报表上长期股权投资金额作为北京京城佳业物业股份有限公司长期股权投资成本。

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
北京中和枣苑物业管理有限责任公司		117,710.74
北京首都国际投资管理有限责任公司		
合计	750,000.00	867,710.74

(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	
北京中和枣苑物业管理有限责任公司					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	245,073,920.00	282,983,220.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	291,781,300.00	97,353,000.00
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	32,100,000.00	19,700,000.00
合计	1,618,955,220.00	1,450,036,220.00

其他说明：

√适用 □不适用

本期本公司认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份 555 万股，并收购二十一世纪空间技术应用股份有限公司大股东北京二十一世纪科技发展有限公司转让的股份 590 万股。新股定增价格与股权转让价格均为 15.43 元/股。

上述新股定增价格与股权转让价格依据中瑞世联资产评估集团有限公司出具的《二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告》（中瑞评保字[2020]第 000531 号）并经股东大会批准。本公司以此作为公允价值核算的依据。

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	9,082,188,289.44			9,082,188,289.44
二、本期变动	90,113,427.50			90,113,427.50
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入	-40,058,391.28			-40,058,391.28
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	130,171,818.78			130,171,818.78
三、期末余额	9,172,301,716.94			9,172,301,716.94

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南红塘湾 E01 商业	45,354,240.00	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	124,833,240.61	尚在办理中
城奥大厦	5,491,929,646.03	尚在办理中
龙樾湾（成都）商业街地下部分	34,746,094.65	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	38,932,589.68	尚在办理中
合计	5,735,795,810.97	

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产抵押情况见附注七、43 和七、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	581,807,268.50	624,174,817.39
固定资产清理		
合计	581,807,268.50	624,174,817.39

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	640,373,742.54		31,874,019.88	64,707,994.55	736,955,756.97
2.本期增加金额	-10,615,424.93		206,805.00	4,246,016.50	-6,162,603.43
(1) 购置			206,805.00	4,246,016.50	4,452,821.50
(2) 在建工程转入	142,393.53				142,393.53
(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加	-10,757,818.46				-10,757,818.46
3.本期减少金额			3,908,304.66	7,469,634.39	11,377,939.05
(1) 处置或报废			2,006,206.14	2,309,420.66	4,315,626.80
(2) 处置子公司			1,902,098.52	5,160,213.73	7,062,312.25
4.期末余额	629,758,317.61		28,172,520.22	61,484,376.66	719,415,214.49
二、累计折旧					
1.期初余额	51,700,496.25		17,796,266.89	43,284,176.44	112,780,939.58
2.本期增加金额	23,115,224.20		3,166,916.31	6,857,747.27	33,139,887.78
(1) 计提	23,115,224.20		3,166,916.31	6,857,747.27	33,139,887.78
3.本期减少金额			2,752,897.79	5,559,983.58	8,312,881.37
(1) 处置或报废			1,647,502.60	2,181,730.77	3,829,233.37
(2) 处置子公司			1,105,395.19	3,378,252.81	4,483,648.00
4.期末余额	74,815,720.45		18,210,285.41	44,581,940.13	137,607,945.99
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	554,942,597.16		9,962,234.81	16,902,436.53	581,807,268.50
2.期初账面价值	588,673,246.29		14,077,752.99	21,423,818.11	624,174,817.39

(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	364,362,275.20	尚在办理中

其他说明：

√适用 □不适用

2018 年 2 月 1 日，本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司（以下简称海南地产）自行构建红塘湾建国酒店达到预定可使用状态，海南地产将其转入固定资产，截止 2020 年 12 月 31 日，账面价值 364,362,275.20 元，房产证尚在办理过程中。

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		13,515,208.10
工程物资		
合计		13,515,208.10

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

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
云蒙山旅游项目				13,479,609.71		13,479,609.71
花架工程				35,598.39		35,598.39
合计				13,515,208.10		13,515,208.10

(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

(4). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用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

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	117,823,795.07	27,036,156.26	18,925,636.94		125,934,314.39
销售配套费	15,272,209.68		2,197,026.24		13,075,183.44
售楼处样板间装修	3,779,270.78	23,946,772.15	7,320,516.54		20,405,526.39
办公室装修费	3,552,728.55		2,637,137.35		915,591.20
租车费	327,096.00		29,736.00		297,360.00
租赁代理服务费		5,238,756.77	739,067.70		4,499,689.07
合计	140,755,100.08	56,221,685.18	31,849,120.77		165,127,664.49

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	606,798,079.51	151,699,519.87	158,667,201.56	39,666,800.39
内部交易未实现利润	1,715,308,991.65	428,827,247.91	1,376,838,738.60	344,209,684.65
可抵扣亏损	771,271,868.09	192,817,967.02	1,601,520,852.60	400,380,213.15
信用减值准备	152,621,894.38	38,155,473.60	130,081,708.44	32,520,427.11
预提土地增值税	2,592,714,306.82	648,178,576.72	2,099,751,200.00	524,937,800.00
预售房款	2,585,429,469.15	646,357,367.31	2,496,140,687.96	624,035,171.99
预提开发成本	342,829,325.87	85,707,331.46	411,370,802.88	102,842,700.72
投资性房地产公允价值变动	13,074,814.35	3,268,703.59	11,927,700.08	2,981,925.02
销售代理费			1,178,911.88	294,727.97
预提费用	4,865,706.38	1,216,426.59	19,097,594.84	4,774,398.71
其他	355,901,744.19	88,975,436.04	153,742,624.52	38,435,656.13
合计	9,140,816,200.39	2,285,204,050.11	8,460,318,023.36	2,115,079,505.84

(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	4,527,416,362.64	1,131,854,090.66	4,222,114,802.24	1,055,528,700.56
投资性房地产公允价值变动	2,451,745,460.40	612,936,365.10	2,308,400,263.12	577,100,065.78
收购子公司公允价值	1,346,409,525.96	336,602,381.49	1,593,735,141.28	398,433,785.32
预缴土地增值税	195,362,747.56	48,840,686.89	261,715,710.72	65,428,927.68
合同取得成本	254,074,479.37	63,518,619.85	99,627,673.37	24,906,918.34
投资性房地产折旧差额	32,538,893.78	8,134,723.45	27,115,744.84	6,778,936.21
房地产成本结转调整	57,450,566.62	14,362,641.65	58,306,175.48	14,576,543.87
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
固定资产折旧差额	21,817.20	5,454.30	28,904.08	7,226.02
合计	8,886,021,501.49	2,221,505,375.38	8,592,046,063.09	2,148,011,515.77

(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	1,029,838,783.05	234,889,193.36
资产减值准备	76,913.59	47,400,996.39
合计	1,029,915,696.64	282,290,189.75

(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
2020		4,472,710.32	
2021	2,329,512.34	3,315,459.06	
2022	9,850,438.63	20,784,719.59	
2023	112,571,365.15	109,408,494.98	
2024	348,474,345.10	96,907,809.41	
2025	556,613,121.83		
合计	1,029,838,783.05	234,889,193.36	/

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

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		
保证借款		
信用借款		20,000,000.00
合计		20,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	157,209,358.83	38,156,353.94
银行承兑汇票		
合计	157,209,358.83	38,156,353.94

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	4,256,430,504.58	4,625,189,038.46
应付土地拆迁款	593,755,093.43	593,803,697.49
应付销售佣金	81,541,594.18	24,737,552.39
预提土地增值税	4,256,207,797.27	3,337,425,556.67
其他	41,597,644.15	71,071,840.04
合计	9,229,532,633.61	8,652,227,685.05

(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	3,291,569,824.37	尚未进行土地增值税清算
北京城建亚泰建设集团有限公司	340,069,289.89	尚未结算
中央农业广播电视学校	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建建设工程有限公司	168,320,453.57	尚未结算
北京城建六建设集团有限公司	136,724,882.03	尚未结算
合计	4,106,043,949.86	/

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	40,080,409.52	27,824,586.21
合计	40,080,409.52	27,824,586.21

(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	尚未达到收入确认条件
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	19,113,558,137.22	14,598,358,677.94
供暖费		61,460,240.22
物业费		64,922,437.56
其他	1,654,105.90	343,423,347.13
合计	19,115,212,243.12	15,068,164,702.85

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	100,000.00	130,000.00	已竣工	
动感花园项目	510,900,698.35	509,560,682.09	2021 年	37.24
富海中心项目	18,399,142.86		已竣工	100.00
北苑家园项目	457,142.86	159,468.55	已竣工	100.00
筑华年项目	19,001,631.52	9,022,785.65	已竣工	100.00
顺悦居项目		571,265.45	已竣工	100.00
世华龙樾项目	815,449,311.13	1,014,807,272.95	已竣工	85.56
北京密码项目	56,240,483.29	64,271,875.71	已竣工	51.59
海梓府项目	89,907,391.48	81,202,179.84	已竣工	84.81
樾府项目	294,381,555.56	952,458,634.39	2021 年	22.01
樾郡项目	49,997,883.80	133,486,883.43	已竣工	64.67
青岛龙樾湾项目	7,135,568.63	17,072,619.13	已竣工	81.09
怀柔新城 03 街区商品房项目	687,104,779.82		2022 年	9.45
南京浦口项目	361,987,110.20	25,948,530.22	2021 年	24.91
北七家项目	10,705,212.30	126,626,544.16	已竣工	97.66
世华泊郡项目	480,000.00	1,052,857.15	已竣工	99.76
管庄项目	1,936,695,824.37	1,406,371,060.56	2021 年	58.82
城茂未来项目	7,379,471,176.25	2,841,060,458.00	2022 年	60.04
顺义北小营项目	1,340,929,685.20		2022 年	29.21
龙樾湾（成都）项目	302,250,902.57	261,529,325.74	2021 年	73.09
成都熙城项目	266,171,158.77	1,076,689,701.65	2021 年	44.69
平谷桃源香谷项目	662,586,827.57	598,160,670.18	2021 年	78.48
南湖 1 号项目	19,302,432.39	96,418,271.53	已竣工	99.66
郎庄子道北侧项目	27,766,844.86		2022 年	3.49
首城国际项目	391,000.00	8,224,333.33	已竣工	100.00
汇景湾项目	70,949,119.20	79,922,301.09	已竣工	85.00
东坝项目	180,512,994.36	170,980,103.83	2021 年	28.62
红塘湾项目	318,658,922.28	105,490,438.84	2021 年	55.39
宽院国誉府项目	252,363,278.86	150,220,008.26	已竣工	64.49
徜徉集项目	125,765.97	1,148,537.67	已竣工	100.00
理工大学 2 号地项目	48,793,645.60	266,992,504.29	已竣工	94.21
重庆熙城项目	8,121,762.02	43,961,717.51	已竣工	47.88
龙樾生态城项目	1,552,953,242.75	1,331,935,785.99	2021 年	68.42
龙樾湾（重庆）项目	27,770,523.85	401,054,370.70	2022 年	51.75
上河湾项目	14,918,897.60	109,049,371.03	已竣工	94.54
门头沟永定镇	174,612,187.04	236,343,914.53	已竣工	74.22
仁和镇平各庄项目	861,986,888.24	1,669,171,928.41	2021 年	77.10
奥体文化园项目	735,795,608.11	735,795,608.11	2021 年	100.00
天成家园项目	8,086,299.45	71,466,667.97	已竣工	95.45
花市枣苑项目	95,238.11	130,000.00	已竣工	100.00
合计	19,113,558,137.22	14,598,358,677.94		

(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	4,515,199,459.28	预售增加
供暖费	-61,460,240.22	业务转出
物业费	-64,922,437.56	业务转出
合计	4,388,816,781.50	/

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	72,342,641.17	768,225,893.63	805,745,757.38	34,822,777.42
二、离职后福利-设定提存计划	2,501,753.63	27,413,113.32	27,987,370.34	1,927,496.61
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	74,844,394.80	795,639,006.95	833,733,127.72	36,750,274.03

(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	63,173,564.97	667,841,062.21	705,705,298.55	25,309,328.63
二、职工福利费	58,640.00	27,007,397.55	27,066,037.55	
三、社会保险费	2,278,909.56	30,365,738.95	30,709,059.63	1,935,588.88
其中：医疗保险费	1,755,589.42	29,884,845.91	30,013,291.79	1,627,143.54
工伤保险费	50,827.50	274,333.37	316,820.32	8,340.55
生育保险费	472,492.64	206,559.67	378,947.52	300,104.79
四、住房公积金	111,498.36	31,915,203.07	31,920,282.15	106,419.28

五、工会经费和职工教育经费	6,720,028.28	11,096,491.85	10,345,079.50	7,471,440.63
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	72,342,641.17	768,225,893.63	805,745,757.38	34,822,777.42

(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	1,567,153.83	12,665,552.78	13,218,871.78	1,013,834.83
2、失业保险费	708,870.21	352,711.82	373,402.84	688,179.19
3、企业年金缴费	225,729.59	14,394,848.72	14,395,095.72	225,482.59
合计	2,501,753.63	27,413,113.32	27,987,370.34	1,927,496.61

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	217,377,361.66	224,886,757.47
消费税		
营业税		
企业所得税	373,815,534.46	353,433,027.38
个人所得税	4,831,105.57	5,513,734.61
城市维护建设税	8,068,102.45	9,723,731.05
房产税	1,379,657.84	1,149,111.58
土地使用税	2,414,963.88	2,116,077.66
土地增值税	112,434,574.92	99,508,147.79
资源税	174,960.00	
教育费附加	3,831,812.34	4,684,653.64
地方教育附加	2,512,846.72	3,942,893.35
印花税	552,165.38	35,332.00
其他	3,501,352.00	2,494,504.59
合计	730,894,437.22	707,487,971.12

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	191,602,167.09	259,117,568.24
应付股利	81,852,129.87	335,308,350.00
其他应付款	5,665,069,498.60	8,562,131,264.94
合计	5,938,523,795.56	9,156,557,183.18

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	74,399,625.79	122,888,401.57
企业债券利息	117,202,541.30	136,229,166.67
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	191,602,167.09	259,117,568.24

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

(2). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		

优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-个人	19,200.00	19,200.00
应付股利-北京城市开发集团有限责任公司	45,968,350.00	335,289,150.00
应付股利-北京怀胜城市建设开发有限公司	35,864,579.87	
合计	81,852,129.87	335,308,350.00

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	170,811,281.34	154,901,824.04
押金及保证金	110,020,876.44	97,865,148.39
代收款	193,053,300.10	318,920,336.60
往来款	3,423,330,406.73	6,083,692,326.70
项目合作款		401,000,000.00
预提费用	1,282,195.88	31,429,449.17
定金	1,636,568,961.76	46,946,519.06
其他	130,002,476.35	1,427,375,660.98
合计	5,665,069,498.60	8,562,131,264.94

(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
天津北方彤茂企业管理有限公司	624,172,491.75	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	662,205,844.44	往来借款未到期
北京明珠创房地产开发有限公司	556,541,193.59	往来借款未到期
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	292,616,819.47	往来借款未到期
北京华直资本管理有限公司	173,764,679.03	往来借款未到期
合计	2,309,301,028.28	/

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		
其中：质押借款		
抵押借款	152,196,936.38	331,000,000.00
保证借款	4,323,200,000.00	2,680,976,428.00
信用借款		222,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
1 年内到期的其他非流动负债	3,500,000,000.00	2,985,000,000.00
合计	7,975,396,936.38	6,218,976,428.00

其他说明：

1、本公司与华夏银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 3,000,000,000.00 元，借款期限 2018 年 8 月 31 日至 2021 年 12 月 17 日。截至报告期末，一年内到期的非流动负债余额为 3,000,000,000.00 元。

2、本公司与上海银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2019 年 12 月 19 日至 2021 年 12 月 18 日。截至报告期末，一年内到期的非流动负债余额为 500,000,000.00 元。

3、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重庆杨家坪支行签订了编号为“杨建行固贷（2018）字第 006 号”为期 3 年的贷款合同，借款金额 309,000,000.00 元，借款期限 2018 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 21 日，并签订了编号为“杨建行保证（2018）字第 006 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。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 199,000,000.00 元。

4、本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司，与平安信托有限责任公司签订“T191224763-2”信托贷款合同，贷款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2020 年 3 月 26 日至 2022 年 3 月 26 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 200,000.00 元。

5、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“兴银琼 SYYYB(项借)字 2020 第 001 号”贷款合同，贷款金额 850,000,000.00 元，借款期限 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”抵押合同并由北京城建投资发展股份有限公司提供担保，抵押物为三亚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，产权证号为琼（2017）三亚市不动产权第 0017685 号。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 1,000,000.00 元。

6、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与泰康资产管理有限责任公司于 2018 年 8 月 9 日签订“泰康-北京城建顺义棚户区改造项目债权投资计划投资合同”，借款用于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目，额度 2,000,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 20 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证责任，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 2,000,000,000.00 元。

7、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”的抵押合同和编号“YYB18（高保）20120015”的保证合同，抵押物为泰和国际大厦房地产。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为31,000,000.00元。

8、本公司之子公司北京城建新城投资发展有限公司，与中国农业银行大兴支行签订编号为“1101052019000023”的贷款合同，贷款金额600,000,000.00元，借款期限自2019年8月9日至2024年8月8日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为449,000,000.00元。

9、本公司之子公司北京首城置业有限公司，与兴业银行股份有限公司北京丰台支行签订编号为“兴银京丰（2018）中长期字第3号”的贷款合同，借款金额500,000,000.00元，借款期限为2018年4月19日至2021年4月18日，并签订编号为“兴银京丰（2018）保字第3-1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。截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为500,000,000.00元。

10、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45,117.79平方米，价值合计108,171万元。截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为69,896,936.38元。

11、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”；并签订编号为“平银津地产保字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。截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为33,300,000.00元。

12、本公司之孙公司首城（天津）投资发展有限公司，与兴业银行股份有限公司天津分行签订编号为“兴津（开发）20191056号”的贷款合同，借款金额190,000,000.00元，借款期限为2019年6月10日至2022年6月9日；签订编号为“兴津（抵押）20191313”的最高额抵押合同，以国有土地使用权提供抵押担保，抵押物产权证号码为津（2017）武清区不动产权第1051158号；并签订编号为“兴津（保证）20191312”的最高额保证合同，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。截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为6,000,000.00元。

13、本公司之孙公司北京城志置业有限公司，与中国建设银行股份有限公司北京望京支行签订编号为“建京望京2018年127555字第001号”的贷款合同，借款金额1,080,000,000.00元，借款期限2018年5月31日至2021年5月30日，由北京城建投资发展股份有限公司、北京首都开发股份有限公司提供连带保证担保责任。截止报告期末，一年内到期的长期借款余额为391,000,000.00元。

14、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与中国建设银行青岛李沧支行签订“2018-房开-0411”合同，借款金额 400,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 3 日至 2021 年 5 月 2 日，签订了“2018-最高额-001”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保，并签订了“2018-最高额-002”保证合同，由新城控股集团股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 70,000,000.00 元。

15、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与兴业银行青岛分行签订“兴银青借字 2019-223 号”合同，借款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 20 日，并签订了“兴银青抵字 2019-223 号”抵押合同，抵押物为樾府二期 15、17、18、19、21、22 号楼在建工程及樾府二期 13、15-19、21、22 号楼全部土地使用权，同时由北京城建投资发展股份有限公司和新城控股集团股份有限公司出具关于青岛双城房地产有限公司樾府二期项目差额补足承诺函，各自承诺承担负有此主合同下全部债权 50%补足义务。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 11,000,000.00 元。

16、本公司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金运支行签订“北京城建兴华地产有限公司 2017-2020 年度第一期及第二期债权融资计划之受托管理协议”，融资金额共 3,500,000,000.00 元，借款期限 2018 年 1 月 16 日至 2021 年 1 月 15 日，并签订了“CJXH_001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 714,000,000.00 元。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
应付退货款		
待转销项税	1,616,567,993.87	1,116,864,772.44
合计	3,116,567,993.87	2,616,864,772.44

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
19 京城投 SCP001	0.000001	2019-06-10	270 天	15	15				15	
20 京城投 SCP001	0.000001	2020-02-28	270 天	15		15			15	

20 京城投 SCP002	0.000001	2020-04- 03	270 天	10		10			10	
20 京城投 SCP003	0.000001	2020-12- 23	140 天	15		15				15
合计	/	/	/	55	15	40			40	15

其他说明：

√适用 □不适用

2019 年 3 月 28 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司注册发行超短期融资券 50 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，公司通过发行超短期融资券募集资金 5,500,000,000.00 元，其中 2019 年度发行的 15 亿元超短期融资券已于 2020 年 3 月 6 日偿还，2020 年度发行的第一期 15 亿元超短期融资券已于 2020 年 11 月 24 日归还，2020 年度发行的第二期 10 亿元超短期融资券已于 2020 年 12 月 29 日归还，截止报告期末，公司发行的超短期融资券余额为 1,500,000,000.00 元，以上募集资金用于偿还到期债务，已全部使用完毕。

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	6,802,516,341.77	4,015,500,000.00
保证借款	12,003,974,128.43	11,723,508,159.52
信用借款	18,800,950,000.00	15,124,480,000.00
合计	37,607,440,470.20	30,863,488,159.52

长期借款分类的说明：

1、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，长期借款余额为 368,050,000.00 元。

2、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 2,510,000,000.00 元。

3、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（2019）字第 0113 号”为期 3 年的贷款合同，贷款金额 400,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 10 月 8 日至 2022 年 10 月 7 日，并签订了编号为“杨建行保证（2019）字第 025 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份

有限公司提供连带保证担保责任。截至报告期末，长期借款余额 280,000,000.00 元。

4、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”为期 3 年的贷款合同，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 300,000,000.00 元。

5、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”为期 3 年的贷款合同，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 192,000,000.00 元。

6、本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司，与平安信托有限责任公司签订“T191224763-2”信托贷款合同，贷款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2020 年 3 月 26 日至 2022 年 3 月 26 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 699,700,000.00 元。

7、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“兴银琼 SYYYB(项借)字 2020 第 001 号”贷款合同，贷款金额 850,000,000.00 元，借款期限 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”抵押合同并由北京城建投资发展股份有限公司提供担保，抵押物为三亚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，产权证号为琼（2017）三亚市不动产权第 0017685 号。截至报告期末，长期借款余额为 4,000,000.00 元。

8、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与新华资产管理股份有限公司签订编号为“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 2025 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。

9、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国农业银行北京顺义支行、南京银行北京分行、建设银行顺义支行签订了编号银团 2017CJXS001 号的贷款合同，借款用于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目建设，合同金额 8,600,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 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 2,947,528,869.16 元，其中中国农业银行北京顺义支行长期借款余额 2,603,803,949.16 元，南京银行北京分行长期借款余额 129,375,000.00 元，建设银行北京顺义支行长期借款余额 214,349,920.00 元。

10、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国工商银行顺义支行、北京农村商业银行顺义支行签订了编号 2017 年(顺义)字 00144 号的贷款合同，借款用于顺义区仁和镇临河村棚户区改造 B 片区项目征地、拆迁及安置房建设等改造建设及置换项目，额度 6,700,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 24 日至 2027 年 8 月 24 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 2,818,901,626.27 元，其中中国工商银行顺义支行长

期借款余额 2,190,598,279.16 元，北京农村商业银行顺义支行长期借款余额 628,303,347.11 元。

11、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与北京银行绿港国际中心支行、交通银行北京顺义支行、中国光大银行北京顺义支行签订了编号“0428941”的银团贷款合同，借款用于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目建设，额度 3,800,000,000.00 元，期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 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 2,099,320,480.00 元，其中北京银行绿港国际中心支行长期借款余额 1,232,205,480.00 元，交通银行北京顺义支行长期借款余额 519,195,000.00 元，中国光大银行北京顺义支行长期借款余额 347,920,000.00 元。

12、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、北京农存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签订了编号为“11239920161223001”的银团贷款合同，借款金额 33,600,000,000.00 元，未签订保证合同/抵押合同，借款期限 2016 年 12 月 30 日至 2026 年 12 月 29 日，截止报告期末，长期借款余额为 16,290,950,000.00 元。

13、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“平银津地产保字 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。截止报告期末，长期借款余额 299,000,000.00 元。

14、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 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，价值合计 108171 万元。截止报告期末，长期借款余额为 279,287,745.48 元。

15、本公司之孙公司首城（天津）投资发展有限公司，与兴业银行股份有限公司天津分行签订了编号为“兴津（开发）20191056 号”的贷款合同，借款金额 190,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日；签订了编号为“兴津（抵押）20191313”的最高额抵押合同，以国有土地使用权提供抵押担保，抵押物产权证号码为津（2017）武清区不动产权第 1051158 号；并签订了编号为“兴津（保证）20191312”的最高额保证合同，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。截止报告期末，长期借款余额为 180,000,000.00 元。

16、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 2022 年 12 月 26 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，长期借款余额 40,000,000.00 元。

17、本公司之子公司北京城建兴胜置业有限公司，与中国工商银行北京东城支行（牵头行）、北京农商银行怀柔支行、北京银行金运支行和中国建设银行北京安华支行签订编号为“2020 东城银团 002 号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款金额 2,200,000,000.00 元，借款期限自 2020 年 7 月 9 日至 2025 年 7 月 8 日（自首次提款日起算 5 年）。抵押物为编号“京（2019）怀不动产权第 0004152 号”、“京（2019）怀不动产权第 0004153 号”、“京（2019）怀不动产权第 0004154 号”、“京（2019）怀不动产权第 0004155 号”、“京（2020）怀不动产权第 0000440 号”和“京（2020）怀不动产权第 0000441 号”土地。截至报告期末，长期借款余额为 441,228,596.29 元。

18、本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司，与中国光大银行股份有限公司北京金融街支行签订“BJ 金融街 DBDK2020001”的固定资产暨项目融资借款合同，借款金额 3,000,000,000.00 元，借款期限 2020 年 3 月 7 日至 2025 年 3 月 26 日，签订“BJ 金融街 DBDK2020001”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 2,600,000,000.00 元。

19、本公司之子公司北京城茂未来房地产开发有限公司，与华夏银行股份有限公司北京分行、交通银行股份有限公司北京芳群园支行签订“银团贷款合同 YYB2510220190086”合同，额度 2,000,000,000.00 元，借款期限 2019 年 8 月 6 日至 2024 年 7 月 3 日，签订“YYB2510220190086-21”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 C-18 地块 R2 二类居住用地”使用权，抵押面积为 78,410.99 平方米。截至报告期末，长期借款余额为 1,500,000,000.00 元。

20、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，额度 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 25 日，签订“33910018”、“33910018-1”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 420,000,000.00 元。

21、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 821,626,153.00 元。

22、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 190,596,200.00 元。

23、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 548,535,100.00 元。

24、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 229,715,700.00 元。

25、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与兴业银行青岛分行签订“兴银青借字 2019-223 号”合同，借款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 20 日，并签订了“兴银青抵字 2019-223 号”抵押合同，抵押物为樾府二期 15、17、18、19、21、22 号楼在建工程及樾府二期 13、15-19、21、22 号楼全部土地使用权，同时由北京城建投资发展股份有限公司和新城控股集团股份有限公司出具关于青岛双城房地产有限公司樾府二期项目差额补足承诺函，各自承诺承担负有此主合同下全部债权 50%补足义务。截至报告期末，长期借款余额为 547,000,000.00 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
15 京城建	5,783,144,018.10	5,769,185,599.85
20 城建 01	996,795,731.63	
合计	6,779,939,749.73	5,769,185,599.85

(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
15 京城建	100.00	2015-7-21	7 年	5,800,000,000.00	5,769,185,599.85			-13,958,418.25		5,783,144,018.10
20 城建 01	100.00	2020-7-9	5 年	1,000,000,000.00		996,500,000.00		-295,731.63		996,795,731.63
合计	/	/	/	6,800,000,000.00	5,769,185,599.85	996,500,000.00		-14,254,149.88		6,779,939,749.73

(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

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

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：万元 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		2,188				2,188	与收益相关
琉璃井地区道路项目		7,380				7,380	与收益相关
合计		9,568				9,568	

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
合同负债		
合伙三期融资	2,130,000,000.00	2,130,000,000.00
长期债权融资	7,000,000,000.00	9,914,000,000.00
一年以上的往来借款	1,210,794,213.91	1,162,323,207.87
合计	10,340,794,213.91	13,206,323,207.87

其他说明：

1、本公司通过北京城建三期（上海）股权投资基金合伙企业（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，故本公司将对外融资部分确认为负债（简称合伙三期融资）。

2、本公司与广发银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 1,700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 20 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,700,000,000.00 元。

3、本公司与上海银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 150,000,000.00 元，借款期限 2020 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 150,000,000.00 元。

4、本公司与上海银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 350,000,000.00 元，借款期限 2020 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 21 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 350,000,000.00 元。

5、本公司与中信建投证券建设有限公司签订“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。

6、本公司与中信建投证券建设有限公司签订“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。

7、本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与泰康资产管理有限责任公司签订“HT-2019-0609-0011”泰康-城建兴华不动产债权投资计划投资合同，融资金额 2,000,000,000.00 元，借款期限 2019 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日，并签订了“HT-2019-0609-0032”补充协议，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，

其他非流动负债余额为 2,000,000,000.00 元。

8、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，其他非流动负债余额为 500,000,000.00 元。

9、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”，融资金额共 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，其他非流动负债余额为 500,000,000.00 元。

10、本公司之子公司北京城奥置业有限公司与北京城市副中心投资建设集团有限公司签订“借款展期合同”，将原合同下未偿还的借款本金 988,904,821.71 元，利息 126,332,590.97 元，作为新的本金进行展期，展期期限 2019 年 5 月 19 日至 2022 年 5 月 18 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,193,794,213.91 元。

11、本公司之子公司北京城奥置业有限公司与北京城市副中心投资建设集团有限公司签订“借款展期合同”，将原合同下未偿还的借款本金 17,000,000.00 元进行展期，展期期限 2019 年 7 月 22 日至 2022 年 7 月 21 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 17,000,000.00 元。

53、股本

√适用 □不适用

单位：万元 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	188,044.80			37,608.96		37,608.96	225,653.76

其他说明：

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。

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

2017 年 12 月 21 日，本公司在银行间市场发行 2017 年度第一期长期限含权中期票据，本次发行总额 10 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。

2018年5月7日，本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，本公司在银行间市场发行2018年度第二期长期限含权中期票据，本次发行总额15亿元。本期中期票据设置品种一和品种二，品种一初始发行规模为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10亿元，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

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
17 京城投 MTN001 永续债		995,200,000.00				995,200,000.00		
18 京城投 MTN001/02 永续债		2,983,894,339.63						2,983,894,339.63
新华-城建发展基础设施债权投资计划(一期)				1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
合计		3,979,094,339.63		1,000,000,000.00		995,200,000.00		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

2017 年 12 月 21 日，本公司在银行间市场发行 2017 年度第一期长期限含权中期票据，发行总额 10 亿元，已于 2020 年 12 月 24 日偿还本金 10 亿元（含承销费 480 万元），截至报告期末，该权益工具已偿还完毕。

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，金额 10 亿元。

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）	3,484,666,833.32	81,245,273.95	376,089,600.00	3,189,822,507.27
其他资本公积		71,123,004.62		71,123,004.62
合计	3,484,666,833.32	152,368,278.57	376,089,600.00	3,260,945,511.89

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1. 本期增加

(1) 本公司长期股权投资单位北京京城佳业物业股份有限公司投资时点长期股权投资账面价值同按持股比例计算的享有的净资产之间的差额，视同为权益性交易计入资本公积（股本溢价）81,245,273.95 元。

(2) 本公司长期股权投资单位北京科技园建设（集团）股份有限公司其他股东增资以及同一控制下企业合并导致的权益变动，本公司按持股比例计算的享有的净资产计入资本公积（其他资本公积）71,123,004.62 元。

2. 本期减少

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，共计减少资本公积（股本溢价）376,089,600.00 元。

56、 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
维护公司价值回购股票		600,012,828.39		600,012,828.39
合计		600,012,828.39		600,012,828.39

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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）。

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		

一、不能重分类进损益的其他综合收益	-115,306,968.40							-115,306,968.40
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								
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	1,107,050,014.83	161,395,960.51			41,038,775.71	120,357,184.80		1,227,407,199.63
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,014,354.33	-2,759,142.34				-2,759,142.34		-3,773,496.67
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	1,108,064,369.16	164,155,102.85			41,038,775.71	123,116,327.14		1,231,180,696.30
其他综合收益合计	991,743,046.43	161,395,960.51			41,038,775.71	120,357,184.80		1,112,100,231.23

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	1,522,924,869.92	162,271,161.22		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	1,522,924,869.92	162,271,161.22		1,685,196,031.14

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	13,610,523,250.07	12,477,196,018.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	68,611,571.63	
调整后期初未分配利润	13,679,134,821.70	12,477,196,018.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,234,207,312.91	2,087,757,861.49
减：提取法定盈余公积	162,271,161.22	337,481,030.11
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	451,307,520.00	376,089,600.00
转作股本的普通股股利		
永续债利息	240,860,000.00	240,860,000.00
加：结转留存收益	2,289.26	
期末未分配利润	14,058,905,742.65	13,610,523,250.07

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 68,611,571.63 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	13,448,505,404.98	9,222,157,127.39	16,323,109,339.28	12,411,008,041.90
其他业务	442,356,401.82	62,607,035.26	108,775,478.16	58,146,308.70
合计	13,890,861,806.80	9,284,764,162.65	16,431,884,817.44	12,469,154,350.60

(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）		11,654,564,674.99
房地产开发（土地一级开发）		1,217,723,871.81
物业管理		327,419,093.16
按经营地区分类		
北京		8,546,977,703.28
重庆		1,310,084,298.25
成都		1,282,052,072.08
天津		142,034,751.57
青岛		1,194,202,170.20
海南		433,159,065.58
南京		539,995,344.02
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		13,448,505,404.98

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 24,735,866,225.79 元，其中：21,071,749,815.52 元预计将于 2021 年度确认收入，剩余金额将于 2022 至 2023 年陆续结转收入。

其他说明：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
筑华年项目	12,689,826.89	29,086,809.49		
顺悦居项目	957,879.82	863,131.39		
世华龙樾项目	2,027,449,937.28	811,944,535.33	2,436,528,893.66	801,080,487.02
海梓府项目	227,022,995.22	19,679,277.68	588,621,913.86	376,535,432.09
北京密码项目	6,600,138.81	6,332,447.06	38,063,471.58	23,738,037.81
青岛金色港湾项目			4,310,857.14	-95,002.00
青岛龙樾湾项目	119,053,780.93	74,388,760.11	550,868,706.51	270,436,179.58
樾府项目	835,596,041.21	659,465,678.97	41,499,532.99	28,803,979.45
樾郡项目	234,653,465.23	178,328,543.03		
世华泊郡项目	894,342.86	580,158.58	35,597,583.20	24,138,374.92
北七家项目	165,133,164.75	128,764,252.71	416,709,423.62	299,363,439.11
南京浦口项目	539,995,344.02	505,120,619.85		
徜徉集项目	319,047.62	271,214.89	2,756,349.54	2,426,998.79
理工大学 2 号地项目	514,801,197.48	355,391,379.29	819,241,105.95	538,582,187.17
首城国际中心项目	-61,395.77		21,707,518.61	10,795,458.24
汇景湾项目	222,592,728.72	130,601,398.39	199,080,114.37	101,373,903.71
东坝项目	368,736,454.41	271,314,715.43	371,523,669.73	201,076,977.72
南湖 1 号项目	142,034,751.57	81,864,298.34	218,874,109.58	142,987,762.81
重庆熙城项目	50,844,456.80	44,919,465.32	31,247,301.10	26,448,188.26
龙樾湾（重庆）项目	404,729,954.27	328,615,227.48	405,296,104.08	321,326,399.92
龙樾生态城项目	838,171,418.42	655,391,899.25	65,173,642.19	50,779,707.72
龙樾湾（成都）项目	150,653,248.69	73,450,032.74	1,029,221,307.38	744,946,013.36

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
成都熙城项目	1,107,204,406.09	817,419,576.16	70,707,455.33	73,922,951.62
门头沟永定镇	382,052,566.97	216,203,523.50	665,099,731.96	762,147,000.61
上河湾项目	189,307,286.06	69,012,483.02	295,448,381.83	85,319,048.74
天成家园项目	139,886,170.57	105,493,790.47	1,578,273,452.04	1,113,998,517.35
仁和镇平各庄项目	1,667,054,282.84	1,149,833,331.45	1,534,742,901.05	2,128,697,243.86
临河棚改项目	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00		
红塘湾项目	432,752,572.96	220,867,209.67	108,816,331.44	79,787,173.15
兴悦居项目	4,580,906.52	-8,214,220.36	3,932,670.85	2,876,241.96
怀柔新城棚改项目	167,723,871.81	156,745,762.24	2,575,826,235.42	2,299,176,855.34
马池口项目		-9,019,414.39	1,360,656,368.76	1,302,550,170.67
宽院国誉府项目	859,890,275.19	695,003,312.61		
动感花园项目		-4,686,379.25	282,292,816.52	181,815,233.04
花市枣苑项目	8,967,428.56	526,752.36		
张仪村项目		-471,648.97		
租赁收入	248,797,765.02	55,641,926.60	244,722,203.54	50,308,609.01
物业管理	327,419,093.16	351,427,276.95	326,269,185.45	365,664,470.87
合计	13,448,505,404.98	9,222,157,127.39	16,323,109,339.28	12,411,008,041.90

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	3,595,424.88	3,178,899.49
城市维护建设税	36,944,183.18	40,295,530.74
教育费附加	18,578,662.91	18,999,268.36
资源税	22,988.25	
房产税	64,966,543.79	35,063,428.18
土地使用税	12,445,936.11	14,714,159.88
车船使用税	85,880.00	71,084.24
印花税	22,860,792.45	11,451,514.21
地方教育附加	11,493,379.19	13,531,995.70
土地增值税	1,229,472,525.93	1,145,950,649.01
价格调节基金	149,032.02	6,134.62
残疾人保证金	2,626,041.16	3,470,939.71
环境保护税	15,649,038.10	13,787,793.01
地方水利建设基金	68,396.65	129,642.08

其他	993,854.47	488,752.81
合计	1,419,952,679.09	1,301,139,792.04

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	130,124,775.69	136,963,613.68
销售服务费	184,765,356.72	208,516,422.99
样板间费用	29,882,932.05	27,675,189.49
职工薪酬	75,726,570.76	43,923,923.39
业务经费	31,738,137.28	40,679,151.15
展览费	22,922,112.51	14,023,135.71
委托代销手续费	2,368,117.50	5,768,991.95
折旧费	1,857,711.06	1,696,554.49
修理费	470,640.63	71,144.10
其他	9,671,074.71	14,395,977.16
合计	489,527,428.91	493,714,104.11

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	352,150,531.09	399,658,603.45
办公费	56,468,158.62	55,218,453.03
差旅费	3,522,483.26	7,704,478.08
聘请中介机构费	28,943,186.05	30,232,267.84
业务招待费	2,897,010.97	6,821,501.72
折旧费	28,949,782.59	27,019,291.44
会议费	1,086,930.94	1,723,121.43
咨询费	4,584,890.91	283,018.87
修理费	518,873.73	287,994.73
诉讼费	809,534.82	687,788.39
开办费		1,704,128.61
房屋租金	5,241,755.97	1,906,540.38
其他	21,238,684.79	46,909,488.63
合计	506,411,823.74	580,156,676.60

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	1,152,553,674.06	766,436,995.36
减：利息收入	-112,450,023.63	-64,230,586.05
汇兑损益		
银行手续费	31,954,206.18	44,492,899.90
合计	1,072,057,856.61	746,699,309.21

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
税收补贴	11,417,960.00	4,486,326.00
供暖补贴	26,739,462.02	17,945,473.10
进项加计抵减	1,160,924.98	613,014.04
公租房财政贴息	3,979,340.29	2,380,704.00
稳岗补贴	1,969,601.39	
个人手续费返还	1,176,745.30	
合计	46,444,033.98	25,425,517.14

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	214,493,505.92	1,061,768,178.02
处置长期股权投资产生的投资收益	26,924,778.41	-392,267.06
交易性金融资产在持有期间的投资收益	104,182,756.78	81,742,892.86
其中：国信证券股份有限公司	68,600,000.00	41,160,000.00
华能资本服务有限公司	34,999,852.89	40,417,692.86
曙光信息产业股份有限公司		165,200.00
中国信托保障基金	582,903.89	
处置交易性金融资产取得的投资收益	26,558,557.00	36,829,419.93
其中：曙光信息产业股份有限公司	21,123,136.78	32,328,887.56
国信 QDII 资管计划	5,029,291.34	3,528,301.89
申购新股	343,094.44	972,230.48
国信证券股份有限公司	63,034.44	
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		

合计	372,159,598.11	1,179,948,223.75

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	354,839,345.07	893,946,540.05
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	-33,983,284.07	-64,696,753.16
合计	320,856,061.00	829,249,786.89

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	-14,402,143.33	-6,243,709.36
其他应收款坏账损失	-3,628,492.79	-104,032,876.11
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	-18,030,636.12	-110,276,585.47

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	-329,054,220.32	-40,318,508.61
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	-329,054,220.32	-40,318,508.61

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	129,240.15	-243,139.89
合计	129,240.15	-243,139.89

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		545,886.12	
其中：固定资产处置利得		545,886.12	
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			
政府补助	2,331,000.00	2,472,000.00	2,331,000.00
违约赔偿收入	5,474,754.14	2,780,878.27	5,474,754.14
盘盈利得	101.64		101.64
其他	365,351.30	1,746,238.42	365,351.30
合计	8,171,207.08	7,545,002.81	8,171,207.08

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关
转型升级专项基金		472,000.00	
朝阳区后勤服务中心奖励款		1,000,000.00	
纳税补贴		1,000,000.00	

顺义区建安投资突出贡献奖励款	1,800,000.00		与收益相关
疫情防控补贴	520,000.00		与收益相关
社保培训补贴	11,000.00		与收益相关
合计	2,331,000.00	2,472,000.00	

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	148,853.83	345,019.34	148,853.83
其中：固定资产处置损失	148,853.83	345,019.34	148,853.83
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	299,000.00	263,000.00	299,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	14,466,797.87	8,247,597.29	14,466,797.87
其他	262,162.14	519,971.42	262,162.14
合计	15,176,813.84	9,375,588.05	15,176,813.84

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	544,209,246.96	661,327,746.66
递延所得税费用	-143,209,994.58	-160,815,085.60
合计	400,999,252.38	500,512,661.06

(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	1,503,646,325.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	375,911,581.47
子公司适用不同税率的影响	-494,194.54
调整以前期间所得税的影响	26,307,485.48
非应税收入的影响	-132,882,955.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,803,650.30

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,816,851.77
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	139,170,537.43
所得税费用	400,999,252.38

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
收回投标保证金		1,223,892,100.00
深圳市盛钧投资管理有限公司	293,371,324.00	
北京市文化投资发展集团有限责任公司	57,275,505.00	
北京首都开发股份有限公司		221,713.96
青岛市丽洲置业有限公司		105,000,000.00
保利（北京）房地产开发有限公司		4,114,429.59
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	20,700,000.00	82,294,604.28
北京万科企业有限公司	18,000,000.00	30,000,000.00
远大住宅工业（天津）有限公司		11,010,000.00
天津北方彤茂企业管理有限公司		53,900,000.00
天津北方裕茂企业管理有限公司		69,090,000.00
北京未来科学城置业有限公司		7,350,000.00
北京新城金郡房地产开发有限公司	362,499,665.98	807,030,000.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司		20,000,000.00
北京碧桂园文化发展有限公司	7,785,740.68	51,734,259.32
其他单位往来款	103,008,387.27	34,029,007.50
代收契税、公共维修基金等	120,483,964.62	181,403,704.06
利息收入	63,721,800.02	42,249,834.44
保证金押金	49,364,650.22	77,921,473.89
政府补助	143,278,288.68	3,959,000.00
增值税留抵退税	56,245,352.79	61,960,496.33
企业所得税退回		20,650,737.77

其他	61,441,676.63	808,518,905.12
合计	1,357,176,355.89	3,696,330,266.26

(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		1,652,392,220.00
北京建远万誉房地产开发有限公司	1,815,541,140.00	
北京城安辉泰置业有限公司	1,271,820,504.70	
北京世纪地和控股有限公司	1,138,583,300.00	
金茂投资管理（天津）有限公司	1,577,800,000.00	
北京雪花电器集团	401,000,000.00	
北京城市开发集团有限责任公司	194,531,111.11	
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司		23,000,000.00
北京万科企业有限公司		129,870,814.14
保利（北京）房地产开发有限公司	4,114,429.58	55,835,500.00
北京世纪仁和工业开发中心		23,957,921.27
北京首都开发股份有限公司	181,300,000.00	362,600,000.00
北京新城金郡房地产开发有限公司		910,901,163.00
北京东亚标志投资有限公司		39,882,500.00
青岛市丽洲置业有限公司	65,000,000.00	194,000,000.00
天津北方裕茂企业管理有限公司	1,686,193,237.51	2,165,451,973.33
北京未来科学城置业有限公司	179,382,244.45	119,728,933.33
十一世纪空间技术应用股份有限公司		20,000,000.00
其他单位往来款	190,233,119.03	220,801,683.57
代付契税、公共维修基金等	182,359,020.94	159,828,548.48
销售费用	449,417,801.02	331,631,177.35
管理费用	116,340,463.79	139,759,543.34
保证金押金	54,266,747.77	231,108,362.24
其他	82,658,544.82	130,836,399.62
合计	9,590,541,664.72	6,911,586,739.67

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司转出现金	297,141,838.76	
合计	297,141,838.76	

(5). 收到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
北京华直资本管理有限公司		2,080,000.00
北京明珠创业房地产开发有限公司	35,024,000.00	284,390,000.00
发行永续债	1,000,000,000.00	
合计	1,035,024,000.00	286,470,000.00

(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
偿还永续债	1,000,000,000.00	
回购股份	600,012,828.39	
北京城建隆达置业有限公司减资	22,500,000.00	
北京明珠创业房地产开发有限公司	222,000,000.00	
北京华直资本管理有限公司	40,700,000.00	
支付单位借款利息	13,432,351.90	
融资手续费	16,928,605.00	18,561,693.92
合计	1,915,573,785.29	18,561,693.92

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,102,647,073.46	2,222,462,632.39
加：资产减值准备	329,054,220.32	110,276,585.47
信用减值损失	18,030,636.12	40,318,508.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,139,887.78	30,644,122.43
使用权资产摊销		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	31,849,120.77	29,785,382.56
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）	-129,240.15	-318,450.66
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	148,853.83	361,644.94
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-320,856,061.00	-829,249,786.89
财务费用（收益以“-”号填列）	1,169,482,279.06	747,134,145.05
投资损失（收益以“-”号填列）	-372,159,598.11	-1,179,948,223.75

递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-175,665,078.47	-440,466,286.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	32,455,083.89	248,285,017.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,256,458,284.05	-12,300,617,533.63
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,795,348,506.11	4,147,285,436.36
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,300,045,608.87	6,415,032,178.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-903,764,003.79	-759,014,629.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,412,601,373.58	9,491,516,698.06
减：现金的期初余额	9,491,516,698.06	9,062,402,371.69
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	921,084,675.52	429,114,326.37

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	11,000,000.00
其中：北京腾宇拆迁工程有限责任公司	11,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,819,123.69
其中：北京腾宇拆迁工程有限责任公司	5,819,123.69
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	5,180,876.31

(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	10,412,601,373.58	9,491,516,698.06
其中：库存现金	176,829.71	454,022.64
可随时用于支付的银行存款	10,411,776,771.56	8,300,436,911.24

可随时用于支付的其他货币资金	647,772.31	1,190,625,764.18
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	10,412,601,373.58	9,491,516,698.06
其中：母公司或集团内子公司使用受限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	140,303,921.40	按揭保证金、履约保证金等
应收票据		
存货	14,922,500,264.93	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	608,042,140.77	借款抵押
合计	15,670,846,327.10	/

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

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入递延收益的政府补助	95,680,000.00		
计入其他收益的政府补助	45,267,288.68		45,267,288.68
计入营业外收入的政府补助	2,331,000.00		
冲减相关资产账面价值的政府补助	290,933,100.00		
冲减成本费用的政府补助			
减：退回的政府补助			
合计	434,211,388.68		434,211,388.68

(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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京城建兴润置业开发有限公司			终止合作	2020年5月31日	终止合作协议	12,881,570.18						
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	11,000,000.00	100.00	转让	2020年7月31日	办理工商变更	14,043,208.24						
北京城承物业管理有限责任公司		100.00	转让	2020年12月30日	办理工商变更							
北京城建重庆物业管理有限公司		100.00	转让	2020年12月31日	已完成资产交接							

其他说明:

√适用 □不适用

本公司终止与北京城建集团有限责任公司签订张仪村项目合作协议,解除北京城建兴润置业开发有限公司委托经营权,本公司不再实质控制北京城建兴润置业开发有限公司,不再将其纳入合并范围。

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

- (1) 本公司出资设立黄山京顺投资发展有限公司，持有 100%股权，纳入合并范围；
- (2) 本公司出资设立北京城建（青岛）投资发展有限公司，持有 100%股权，将其纳入合并范围；
- (3) 本公司出资设立北京顺城兴达创展科技有限公司，持有 100%股权，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
北京城建隆达置业有限 公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理	55.00		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

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：

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	21,100,850.67	45,968,350.00	890,368,203.07
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60	1,414,478.43		25,542,995.73
北京大东房地产开发有限公司	20.00	-4,467,159.13		-20,105,624.89
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00	-1,320,731.35		2,229,681.33
北京城建隆达置业有限公司	45.00	2,097,616.24	4,579,573.68	
北京城建万科天运置业有限公司	43.00	6,585,478.60		35,159,450.90
北京城建兴怀房地产开发有限公司	8.00	123,720.63		42,470,321.25
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35.00	559,557.53	35,864,579.87	32,201,017.92
北京城奥置业有限公司	17.00	-65,888,814.69		-16,289,198.96
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2.00	5,310,987.17		104,829,084.43
北京城建兴润置业开发有限公司	9.00	-4,808.80		
北京云蒙山投资发展有限公司	40.00	-23,225,805.53		9,966,347.35
北京城建保定房地产开发有限公司	35.00	-951,769.59		15,306,382.19
青岛双城房地产有限公司	50.00	-22,257,371.08		576,247,696.93
三亚城圣文化投资管理有限公司	40.00	-629,490.47		-1,195,852.44
北京平筑房地产开发有限公司	60.00	-991,620.58		109,164,803.37
北京城志置业有限公司	49.00	-3,529,541.54		432,822,313.39
北京城建兴胜置业有限公司	10.00	-2,112,573.74		7,706,423.97
北京城茂未来房地产开发有限公司	52.00	-29,067,872.97		-24,500,915.97
北京城茂房地产开发有限公司	49.00	-14,305,369.25		-973,668.98
合计		-131,560,239.45	86,412,503.55	2,220,949,460.59

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: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	575,903.94	20,737.77	596,641.71	330,747.80	76,903.79	407,651.59	554,133.29	21,298.25	575,431.54	307,736.32	74,449.47	382,185.79
北京城和房地产开发有限责任公司	11,266.81	114.60	11,381.41	1,404.34		1,404.34	10,532.22	166.50	10,698.72	1,273.52		1,273.52
北京大东房地产开发有限公司	116,565.32		116,565.32	126,618.13		126,618.13	115,492.89		115,492.89	123,312.12		123,312.12
北京城建嘉业房地产开发有限公司	253,250.01	59.13	253,309.14	252,565.91		252,565.91	313,142.20	113.26	313,255.46	304,787.98	7,284.00	312,071.98
北京城建隆达置业有限公司	2.23		2.23	2.23		2.23	48,858.78		48,858.78	43,307.23		43,307.23
北京城建万科天运置业有限公司	30,065.02	6,760.11	36,825.13	28,646.75	1.77	28,648.52	62,990.60	4,556.85	67,547.45	58,971.31	1,457.65	60,428.96
北京城建兴怀房地产开发有限公司	11,678.41	3,250.00	14,928.41	9,044.99		9,044.99	29,946.32	19.94	29,966.26	10,532.41		10,532.41
北京城建兴胜房地产开发有限公司	24,987.98	15.76	25,003.74	15,803.45		15,803.45	29,723.60	19.94	29,743.54	10,511.56		10,511.56
北京城奥置业有限公司	145,689.76	552,573.22	698,262.98	571,253.64	136,591.22	707,844.86	131,901.00	558,252.73	690,153.73	157,323.56	503,653.93	660,977.49
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2,204,089.64	204.42	2,204,294.06	531,474.32	1,638,674.32	2,170,148.64	2,016,164.71	189.27	2,016,353.98	496,315.49	1,512,448.00	2,008,763.49
北京城建兴润置业开发有限公司							6,917.46	8.68	6,926.14	3,336.35		3,336.35
北京云蒙山投资发展有限公司	9,590.46	13,219.05	22,809.51	20,317.92		20,317.92	2,450.01	15,140.15	17,590.16	9,292.12		9,292.12
青岛双城房地产有限公司	278,930.29	8,508.46	287,438.75	83,632.62	88,556.60	172,189.22	354,209.11	4,778.63	358,987.74	143,120.16	96,393.38	239,513.54
北京城建保定房地产开发有限公司	27,039.23	22.36	27,061.59	22,688.33		22,688.33	22,573.88	25.67	22,599.55	17,954.36		17,954.36
三亚城圣文化投资管理有限公司	27,848.23	0.63	27,848.86	28,147.82		28,147.82	26,283.91	0.94	26,284.85	26,426.44		26,426.44

北京平筑房地产开发 有限公司	89,727.00	667.49	90,394.49	72,184.58	40.38	72,224.96	88,302.36	603.09	88,905.45	65,667.18	5,000.00	70,667.18
北京城志置业有限 公司	490,288.84	1,454.04	491,742.88	403,380.48	31.32	403,411.80	474,010.20	1,059.64	475,069.84	346,870.09	39,200.00	386,070.09
北京城建兴胜置业 有限公司	471,134.29	4,179.06	475,313.35	423,417.99	44,188.93	467,606.92	384,403.34	60.34	384,463.68	374,644.68		374,644.68
北京城茂未来房地 产开发有限公司	1,001,089.58	23,855.87	1,024,945.45	836,344.56	193,312.60	1,029,657.16	604,300.58	10,186.72	614,487.30	400,609.03	213,000.00	613,609.03
北京城茂房地产开 发有限公司	593,142.00	4,445.45	597,587.45	336,608.17	261,177.99	597,786.16	454,237.98	95.62	454,333.60	451,612.85		451,612.85

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	74,330.22	4,121.01	4,121.01	-10,597.30	81,811.68	8,495.49	8,495.49	23,298.92
北京城和房地产开发有限责任公司	1,154.78	551.87	551.87	814.21	190.48	-98.08	-98.08	-91.86
北京大东房地产开发有限公司		-2,233.58	-2,233.58	1,037.63	94,241.73	-7,620.90	-7,620.90	-5.97
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-440.24	-440.24	-13,503.55	136,065.64	95.88	95.88	117,297.04
北京城建隆达置业有限公司		466.14	466.14	-42,329.70		334.90	334.90	-154.33
北京城建万科天运置业有限公司	13,988.62	1,547.13	1,547.13	-2,228.36	157,827.35	30,441.14	30,441.14	-6,700.76
北京城建兴怀房地产开发有限公司		6,655.84	6,655.84	-219.69	257,582.62	17,444.80	17,444.80	170,560.45
北京城建兴胜房地产开发有限公司	16,772.39	215.34	215.34	-7,293.60	257,582.62	15,518.75	15,518.75	170,561.09
北京城奥置业有限公司	5,883.86	-38,758.13	-38,758.13	134,502.09	14.68	-19,259.70	27,005.12	27,037.23
北京城建兴瑞置业开发有限公司	38,822.41	26,554.94	26,554.94	53,159.30	2,982.19	713.92	713.92	-3,377.77
北京城建兴润置业开发有限公司		-5.34	-5.34	-51.04		-360.79	-360.79	-384.12
北京云蒙山投资发展有限公司	1,768.00	-5,806.45	-5,806.45	13,939.99	569.47	-3,580.36	-3,580.36	-4,411.50
青岛双城房地产有限公司	107,131.24	-4,451.47	-4,451.47	113,752.92	4,345.36	-1,124.46	-1,124.46	-26,075.30
北京城建保定房地产开发有限公司		-271.93	-271.93	-7,806.93		-94.69	-94.69	-197.54
三亚城圣文化投资管理有限公司		-157.37	-157.37	313.05		-269.48	-269.48	-40.27
北京平筑房地产开发有限公司		-165.27	-165.27	6,515.35		-1,163.65	-1,163.65	12,659.59
北京城志置业有限公司		-720.31	-720.31	-1,998.71		-749.02	-749.02	35,656.49
北京城建兴胜置业有限公司		-2,112.57	-2,112.57	-10,707.89		-181.00	-181.00	-9,294.74
北京城茂未来房地产开发有限公司		-5,878.44	-5,878.44	-914.89		-4,121.74	-4,121.74	-124,565.00
北京城茂房地产开发有限公司		-2,919.46	-2,919.46	-223,067.78		-279.24	-279.24	-2,422.96

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	44.63		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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。

(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	国奥投资发展有限公司	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	国奥投资发展有限公司	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	1,007,201,424.54	49,723,753,428.54	2,703,031,887.97	3,336,128,759.37	1,187,483,776.41	880,214,286.17	32,493,612,389.25	3,522,430,235.32	3,025,357,516.83	
非流动资产	6,339,989,443.54	7,013,600,188.55	343,179,700.83	63,352,291.12	235,561,531.49	5,550,470,996.54	5,921,239,853.52	429,638,984.16	8,427,482.91	
资产合计	7,347,190,868.08	56,737,353,617.09	3,046,211,588.80	3,399,481,050.49	1,423,045,307.90	6,430,685,282.71	38,414,852,242.77	3,952,069,219.48	3,033,784,999.74	
流动负债	11,097,414.80	23,425,401,562.69	2,505,459,799.51	2,866,083,909.13	822,335,858.55	13,726,844.63	19,793,160,131.11	3,433,289,251.19	1,397,293,490.70	
非流动负债	1,517,408,074.34	19,264,326,819.57	27,400,000.00	561,830,424.67	279,982,429.66	1,318,253,019.46	9,544,655,588.78	28,400,000.00	1,647,000,000.00	
负债合计	1,528,505,489.14	42,689,728,382.26	2,532,859,799.51	3,427,914,333.80	1,102,318,288.21	1,331,979,864.09	29,337,815,719.89	3,461,689,251.19	3,044,293,490.70	
少数股东权益		4,374,634,853.06	-186,694,855.57		8,860,930.72		3,083,649,927.18	-158,964,636.98		
归属于母公司 股东权益	5,818,685,378.94	9,672,990,381.77	700,046,644.86	-28,433,283.31	311,866,088.97	5,098,705,418.62	5,993,386,595.70	649,344,605.27	-10,508,490.96	
按持股比例计 算的净资产份 额	1,745,605,613.69	894,085,668.36	140,009,328.97	-13,932,308.82	139,185,835.51	1,529,611,625.59	839,074,123.40	129,868,921.05	-5,149,160.57	
调整事项				13,932,308.82						
--商誉										
--内部交易未 实现利润										
--其他				13,932,308.82						
对联营企业权 益投资的账面 价值	1,745,605,613.69	894,085,668.36	140,009,328.97		139,185,835.51	1,529,611,625.59	839,074,123.40	129,868,921.05		
存在公开报价 的联营企业权 益投资的公允 价值										
营业收入		7,523,522,037.04	865,289,005.00				9,605,275,287.91	997,357,302.10		
净利润	729,177,101.46	7,449,223.67	50,702,039.59	-17,924,792.35		3,376,157,359.65	387,134,765.12	50,627,110.24	-19,613,924.91	
终止经营的净 利润										
其他综合收益	-9,197,141.14					2,590,620.06				
综合收益总额	719,979,960.32	7,449,223.67	50,702,039.59	-17,924,792.35		3,378,747,979.71	387,134,765.12	50,627,110.24	-19,613,924.91	
本年度收到的 来自联营企业 的股利		16,800,000.00					16,800,000.00			

(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	146,101,504.39	78,216,233.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-6,305,424.53	-10,783,588.57
--其他综合收益		
--综合收益总额	-6,305,424.53	-10,783,588.57

(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

2020年12月31日，本公司为联营企业提供财务担保金额为37,485万元（2019年末未发生财务担保），担保金额代表联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

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、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(五)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2020年12月31日,相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下:

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	154,893,876.30	23,854,303.58
应收股利	186,999,316.86	93,499,658.43
其他应收款	6,068,732,963.84	35,344,845.96
合计	6,410,626,157.00	152,698,807.97

于2020年12月31日,本公司对外提供财务担保的金额为178,179.11万元,财务担保合同的具体情况参见附注十二(五)。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 2020 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 1,179.74 亿元，其中：已使用授信金额为 610.88 亿元。

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债					
短期借款					
应付票据		157,209,358.83			157,209,358.83
应付账款		9,229,532,633.61			9,229,532,633.61
其他应付款		5,938,523,795.56			5,938,523,795.56
其他流动负债		1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
长期借款		4,475,396,936.38	13,450,739,516.49	24,156,700,953.71	42,082,837,406.58
应付债券			6,779,939,749.73		6,779,939,749.73
长期应付款					
其他非流动负债		3,500,000,000.00	10,340,794,213.91		13,840,794,213.91
非衍生金融负债小计		24,800,662,724.38	30,571,473,480.13	24,156,700,953.71	79,528,837,158.22
财务担保		714,000,000.00	9,613,010,000.00	7,865,750,953.71	18,192,760,953.71
合计		25,514,662,724.38	40,184,483,480.13	32,022,451,907.42	97,721,598,111.93

（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 2020 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 35,153,937,406.58 元。

（3）敏感性分析：

截止 2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 175,769,687.03 元（2019 年度约 169,627,322.94 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 2020 年 12 月 31 日，本公司因归类为交易性权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

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

	权益工具投资 账面价值	净损益增加 (减少)	其他综合收益的税后 净额增加(减少)	股东权益合计 增加(减少)
2020 年	4,896,324,729.00	244,816,236.45		244,816,236.45
2019 年	4,703,319,044.06	235,165,546.13		235,165,546.13

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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	4,651,250,809.00			4,651,250,809.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,651,250,809.00			4,651,250,809.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	4,651,250,809.00			4,651,250,809.00
(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			9,172,301,716.94	9,172,301,716.94
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			9,172,301,716.94	9,172,301,716.94
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				
其他非流动金融资产		536,855,220.00	1,082,100,000.00	1,618,955,220.00
持续以公允价值计量的资产总额	4,651,250,809.00	536,855,220.00	10,255,151,716.94	15,443,257,745.94
(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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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	计入留存收益	购买	发行	出售	结算		
其他权益工具投资	867,710.74					2,289.26			117,710.74		750,000.00	
其他非流动金融资产	1,167,053,000.00		97,353,000.00	35,582,756.78			32,100,000.00			19,700,000.00	1,082,100,000.00	
投资性房地产小计	9,082,188,289.44			-33,983,284.07	164,155,102.85		-40,058,391.28				9,172,301,716.94	-33,983,284.07
出租的建筑物	9,082,188,289.44			-33,983,284.07	164,155,102.85		-40,058,391.28				9,172,301,716.94	-33,983,284.07
资产合计	10,250,109,000.18		97,353,000.00	1,599,472.71	164,155,102.85	2,289.26	-7,958,391.28		117,710.74	19,700,000.00	10,255,151,716.94	-33,983,284.07
负债合计												

其中：

项目	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	35,585,046.04	-33,983,284.07
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		-33,983,284.07

2. 不可观察参数的敏感性分析：

截止 2020 年 12 月 31 日，对于本公司金融资产，如果升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 108,285,000.00 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

本期本公司认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份 555 万股，并收购二十一世纪空间技术应用股份有限公司大股东北京二十一世纪科技发展有限公司转让的股份 590 万股。新股定增价格与股权转让价格均为 15.43 元/股。

上述新股定增价格与股权转让价格依据中瑞世联资产评估集团有限公司出具的《二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告》（中瑞评保字[2020]第 000531 号）并经股东大会批准。

本公司以此作为可观察输入值确认公允价值。将其从第三层次调整为第二层次。

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：亿元 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

本公司重要的合营和联营企业详见附注“九.3 在合营企业或联营企业中的权益”。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	本公司联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京建远万誉房地产开发有限公司	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
北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京碧桂园文化发展有限公司	本公司联营企业
北京双城置业开发有限公司	本公司联营企业

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城承物业管理有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建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
北京三人成建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建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
北京城建中地投资有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建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
北京城建三人成建设工程有限公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建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责任公司	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
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	其他关联方
中勘三佳工程咨询（北京）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		11,293,562.00	108,151,814.09	136,222,870.58
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目		16,013,979.00	121,174,883.74	153,880,848.91
北京城建华夏基础建设工程有限公司	动感花园项目			1,839,602.10	1,839,602.10
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	动感花园项目			41,460.00	
北京城建安装集团有限公司	北京密码项目	1,347,426.00		1,350,000.00	675,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	北京密码项目	6,087,611.06	5,112,870.00	26,360,718.00	26,360,718.00
北京城建北方集团有限公司	北京密码项目	8,112,965.00	6,426,646.00	20,716,345.00	20,716,345.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北京密码项目	1,710,062.00			
北京城建二建设工程有限公司	北京密码项目		2,000,000.00	73,947,438.00	10,367,784.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	北京密码项目		50,000.00		960,000.00
北京城建九建设工程有限公司	北京密码项目		500,000.00	46,351,462.00	
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	北京密码项目	1,457,367.00			
北京城建十六建筑工程有限责任公司	北京密码项目		896,069.80	60,468,575.00	9,531,972.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	北京密码项目	2,494,301.00	2,791,950.00	60,382,384.00	9,495,022.00
北京城建一建设发展有限公司	北京密码项目	1,120,242.00	2,141,710.00	45,154,479.00	
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目		2,715,701.79	61,824,615.00	
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	北京密码项目		790,771.10	2,125,467.00	2,125,467.00
北京金都园林绿化有限责任公司	北京密码项目	7,282,479.00	5,735,855.00		
北京城建精工钢结构工程有限公司	北京密码项目			8,813,328.00	8,813,328.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目		3,158,962.00		6,636,764.39
北京城建安装集团有限公司	徜徉集项目			115,185.16	57,593.00

北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	24,017,723.98	13,151,034.02		
北京城建设计发展集团股份有限公司	城茂未来项目		2,284,389.45		
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	26,367,113.40	23,122,688.15		
北京城建八建设发展有限责任公司	办公楼装修	1,312,392.66	1,430,508.00		
北京城建北方集团有限公司	办公楼装修	12,405,709.17	13,522,223.00		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	海梓府项目	509,794.00			
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目		13,000,000.00	47,207,489.00	30,722,393.46
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	海梓府项目	1,092,972.00	1,268,314.00	1,123,197.00	1,123,197.00
北京市天银地热开发有限责任公司	海梓府项目		1,818,500.00		
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	海梓府项目			1,085,651.88	1,085,651.88
北京城建安装集团有限公司	理工大学 2 号地项目	193,398.44			58,020.00
北京城建北方集团有限公司	理工大学 2 号地项目	-266,630.00	4,487,146.78	-5,041,946.83	5,767,492.03
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	理工大学 2 号地项目	-48,778.00	117,060.00	165,838.00	
北京城建六建设集团有限公司	理工大学 2 号地项目		8,500,000.00	2,913,212.18	9,468,831.91
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		6,638,706.00	-5,144,446.30	3,243,489.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	理工大学 2 号地项目	788,987.12	1,242,098.85	521,780.88	246,793.13
北京城建一建设发展有限公司	理工大学 2 号地项目	-1,167,861.41	22,290,076.00	-2,366,081.97	8,905,048.15
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学 2 号地项目	352,775.39	1,557,132.04	-2,461,379.02	1,000,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	理工大学 2 号地项目			28,042.60	4,031,721.61
北京城建六建设集团有限公司	北苑家园项目		11,836.00		
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑家园项目				360,080.00
北京城建安装集团有限公司	世华龙樾项目	18,875,082.68	7,229,734.00		
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	761,982.00	761,982.00	6,512,919.00	6,512,919.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	7,704,927.00	2,132,830.08	19,866,340.00	2,134,122.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华龙樾项目		70,049.00	1,400,969.00	350,242.00
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目		21,270,671.56	19,996,085.00	38,683,265.89

北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目		10,020,239.00	66,997,655.90	69,639,742.00
北京城建北方集团有限公司	世华龙樾项目	1,245,142.24	64,881,694.52	43,612,396.71	82,645,832.06
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目		838,058.00	13,411,168.00	5,655,110.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华龙樾项目	2,052,056.00			
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目	3,275,695.00	3,326,156.00	6,262,569.00	6,262,569.00
北京金都园林绿化有限责任公司	世华龙樾项目	4,324,630.00	3,542,558.00	6,745,921.00	6,745,921.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目			900,950.00	900,950.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目			5,770,582.00	5,770,582.00
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居项目		646,867.81		
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目		1,000,000.00	-173,380.36	48,212.10
北京城建锅炉管道安装有限公司	顺悦居项目				341,184.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	顺悦居项目			3,066,666.00	1,866,691.70
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目			-90,782.58	
北京城建七建设工程有限公司	台湖项目		37,520.00		
北京城建安装集团有限公司	筑华年项目		4,000,000.00		
北京金都园林绿化有限责任公司	筑华年项目		33,736.00		
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	60,333,596.06	65,763,619.70	71,950,235.74	78,552,609.88
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	68,225,806.92	74,366,129.51	88,920,686.03	96,993,964.75
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	66,018,315.78	71,959,964.18	105,450,032.53	115,138,133.35
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	55,140,977.69	60,104,149.84	109,684,262.23	119,788,843.96
北京城建华晟交通建设有限公司	康庄棚改项目	83,745.00	83,745.00		
中勘三佳工程咨询（北京）有限公司	康庄棚改项目			105,412.26	111,737.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	284,345,878.74	101,905,284.45		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	顺义北小营项目	28,622,922.79	18,002,844.98		
北京金都园林绿化有限责任公司	顺义北小营项目	3,134,244.46	2,024,500.10		
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目	5,500,036.86	12,652,307.00	-17,506,702.40	18,408,096.28

北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目	2,548,404.87	30,708,157.57	-10,705,589.37	16,171,957.26
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	青岛龙樾湾项目	546,962.41	1,360,597.00	508,900.74	3,915,114.00
北京金都园林绿化有限责任公司	青岛龙樾湾项目			57,554.88	1,067,348.00
北京城建集团有限责任公司	樾府项目	37,762,201.84	44,559,813.92	55,823,000.00	55,353,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目	39,020,000.00	6,232,422.00	56,178,000.00	54,998,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾郡项目	637,000.00	1,088,000.00	69,189,818.39	62,035,896.89
北京城建中地投资有限公司	樾郡项目			26,000.00	26,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目	6,105,663.21	35,299,596.59	726,890.63	13,659,141.18
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目		4,000,000.00		1,994,569.50
北京城建九建设工程有限公司	汇景湾项目		1,000,000.00		719,784.85
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目		2,200,000.00		2,057,736.35
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目		13,500,000.00		9,106,895.14
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目		1,800,000.00		3,200,000.00
北京住总第六开发建设有限公司	汇景湾项目		27,650,000.00		
北京城建一建设发展有限公司	南湖一号项目	-25,234.87	1,722,688.98		4,432,986.61
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭院项目	15,735,171.96	18,844,814.70		
北京城建远东建设投资集团有限公司	双胜街棚改项目		7,000,000.00		
北京市花木有限公司	瀛海项目		3,669,724.76	16,860,699.77	1,006,130.43
北京城建六建设集团有限公司	瀛海项目	31,406,399.29	7,734,800.62		32,833,218.76
北京城建七建设工程有限公司	瀛海项目	33,278,318.68	25,774,006.42		12,585,879.81
北京城建一建设发展有限公司	瀛海项目	98,095,631.21	81,292,190.50		30,252,139.12
北京市花木有限公司	望坛项目	1,913,986.97	1,013,766.91		
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目		27,660,139.51		
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	11,520,549.63	39,115,356.63	3,026,566.27	7,594,694.34
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	85,502,508.49	69,377,825.97	23,347,253.60	31,907,755.86
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目		6,152,901.31		

北京城建七建设工程有限公司	望坛项目		2,967,191.19		
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目		972,809.01		8,063,976.26
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目		2,570,108.91		
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	60,226,785.10	56,434,952.76	29,187,131.44	30,213,626.57
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	13,842,932.96	18,486,722.31		14,964,153.07
北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目		560,906.06		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	-17,376.85	25,751,215.44	2,524,240.83	11,710,524.52
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	37,942,075.35	22,413,664.50	8,705,378.67	15,820,377.10
北京城建锅炉管道安装有限公司	望坛项目			105,769.22	105,595.76
北京城建远东建设投资集团有限公司	云蒙山景区改造	10,796,926.00	10,796,926.00	39,858,211.15	39,858,211.15
北京城建六建设集团有限公司	云蒙山景区改造	4,587,155.97	4,587,155.97	12,681,793.51	10,681,793.51
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山景区改造	8,702,058.25	8,702,058.25		
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		21,268,647.87	9,462,225.03	23,300,684.12
北京城建二建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		11,832,501.83		23,060,898.77
北京城建六建设集团有限公司	门头沟区永定镇		7,091,143.79	317,630.68	23,440,341.42
北京城建八建设发展有限责任公司	门头沟区永定镇		25,241,303.36	1,289,973.76	35,850,661.21
北京城建亚泰建设集团有限公司	门头沟永定镇项目	434,670.16	7,802,815.90	531,254.63	26,389,172.95
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	1,937,980.15	2,197,998.79	19,359.00	11,020,285.76
北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目		309,085.68		9,408,540.70
北京城建三人成建设工程有限公司	上河湾项目	96,800.00	496,129.28		2,700,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾项目	-22,648.40	604,248.00		1,800,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	上河湾项目		1,474,665.53		4,614,727.30
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	84,085,373.98	42,201,834.86	109,807,556.82	79,500,000.00
北京城建北方集团有限公司	管庄项目	18,501,631.61	57,339,449.56	53,361,639.94	55,500,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	管庄项目	2,568,807.34	2,568,807.34		
北京城建八建设发展有限责任公司	北七家项目		2,185,089.86		

北京城建北方集团有限公司	北七家项目		3,700,146.91		3,200,246.39
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目		1,135,773.92		477,655.19
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	北七家项目	41,614.68	1,046,230.55		
北京城建锅炉管道安装有限公司	北七家项目		979,827.63		
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目		11,463,435.75	906,859.68	5,534,418.55
北京城建安装集团有限公司	北七家项目				67,562.74
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目				150,013.07
北京市天银地热开发有限责任公司	北七家项目				1,293,532.64
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目		51,450.00	216,230.38	216,230.38
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目		1,735,084.91		4,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目			1,568,179.20	
北京城建设计发展集团股份有限公司	世华泊郡项目				83,000.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目				10,007,219.95
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	143,656,175.85	95,259,476.81		101,319,773.54
北京城建八建设发展有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	19,815,262.15	14,667,342.99		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	11,795,741.72	11,795,741.72		
北京金都园林绿化有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	3,623,853.22	1,788,990.83		
北京城建一建设发展有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	3,361,909.54	3,361,909.54		
北京城建六建设集团有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目			-25,169,373.68	66,232,396.15
北京城建北方集团有限公司	奥体文化园项目	-5,035,541.54	7,374,447.78		
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	53,022,209.16	206,894,182.76	256,833,864.66	211,115,477.08
北京城建七建设工程有限公司	宽院国誉府项目	157,280,436.39	86,202,742.34	94,543,722.79	94,543,722.79
北京城建八建设发展有限责任公司	宽院国誉府项目	176,333,007.28	66,014,912.60	50,648,827.97	50,648,827.97
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	马池口项目	427,513.63	542,140.63		
北京城建亚泰建设集团有限公司	马池口项目	1,033,179.84	1,033,179.84		
北京城建设计发展集团股份有限公司	马池口项目	500,000.00	500,000.00	3,159,471.69	

北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄项目	63,404,051.71	35,853,660.15	97,549,678.10	93,966,605.30
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目		1,935,652.29	13,012,893.13	20,296,940.11
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	36,873,023.62	23,606,942.90	75,698,255.98	96,704,186.36
北京城建六建设集团有限公司	平各庄项目	80,722,484.40	45,795,874.96	136,799,060.93	125,913,403.83
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	24,071,318.64	18,715,545.26	35,965,040.13	23,325,037.87
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	65,687,204.29	44,273,810.22	140,247,985.06	117,900,938.99
北京城建十建设工程有限公司	平各庄项目		2,861,681.20	20,136,817.45	38,636,767.54
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	47,077,760.56	32,775,855.56	127,756,113.36	129,534,835.58
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目	31,950,766.49	20,103,271.05	56,630,231.44	54,807,234.75
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目	33,246,953.21	29,580,792.93	93,890,465.20	87,312,135.44
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目	15,757,358.14	9,814,748.51	35,369,153.95	44,398,216.62
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目	17,954,264.25	12,645,751.70	27,937,446.93	20,993,371.07
中勘三佳工程咨询（北京）有限公司	平各庄项目			10,157.50	10,157.50
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河棚改项目	52,546,348.71	67,188,651.81	150,058,730.55	186,785,093.04
北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目	79,474,408.52	89,836,571.35	159,038,349.89	192,543,158.83
北京城建建设工程有限公司	临河棚改项目	151,733,655.76	117,745,316.91	115,076,943.55	142,746,173.18
北京城建二建设工程有限公司	临河棚改项目	98,181,040.55	95,937,478.88	68,986,806.92	83,404,784.94
北京城建六建设集团有限公司	临河棚改项目	81,735,528.02	88,764,257.73	145,135,741.69	197,945,752.77
北京城建七建设工程有限公司	临河棚改项目	112,582,723.51	98,764,170.54	75,515,306.72	99,230,976.75
北京城建八建设发展有限责任公司	临河棚改项目	282,715,517.30	219,902,082.80	121,719,739.76	190,818,810.84
北京城建十建设工程有限公司	临河棚改项目	53,956,587.29	61,043,723.14	118,100,858.30	151,355,994.30
北京城建一建设发展有限公司	临河棚改项目	62,052,051.69	81,851,258.85	154,948,974.55	170,231,895.66
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目	67,486,855.64	73,349,217.00	131,137,908.99	171,723,589.39
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河棚改项目	56,225,504.84	69,696,451.17	150,908,950.79	192,012,490.50
北京城建道桥建设集团有限公司	临河棚改项目	89,268,830.06	86,708,071.21	136,221,374.15	148,546,667.89
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河棚改项目	32,396,224.86	47,550,096.77	104,864,695.16	144,415,900.94

北京城建设计发展集团股份有限公司	临河棚改项目			7,510,804.91	1,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	56,483,613.43	69,614,510.02	109,056,771.56	90,829,041.90
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	10,856,252.32	12,202,396.32	6,988,842.00	15,600,739.20
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	984,429.55	984,429.55	3,215,264.74	4,327,163.24
北京城建北方集团有限公司	龙樾湾(成都)项目			5,519,070.97	5,519,070.97
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目			511,635.55	511,635.55
北京城建建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目			5,358,445.58	5,358,445.58
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目			-345,728.93	27,331.87
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目			-765,139.12	
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾(成都)项目			700,000.00	700,000.00
北京城建华宇建设工程有限公司	成都熙城项目	-1,181,934.01	3,270,033.36	1,148,711.11	13,426,159.62
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	35,315,337.37	48,451,787.26	111,858,991.60	59,986,647.25
北京城建七建设工程有限公司	成都熙城项目	-3,417,828.66	4,000,000.00	8,577,150.49	10,791,067.00
北京城建八建设发展有限责任公司	成都熙城项目	1,664,615.00			
北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目	3,326,650.25	2,577,106.73	4,278,498.60	3,140,494.69
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	800,000.00			
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	51,106,442.86	53,227,619.35	88,224,212.75	57,993,574.77
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	成都熙城项目			332,497.62	800,000.00
北京城建一建设发展有限公司	延庆天成家园项目	850,208.83	5,666,676.43	5,105,935.67	
北京城建亚泰建设集团有限公司	延庆天成家园项目	471,731.41	975,319.76	9,480,027.65	9,480,027.55
北京城建华泰土木工程有限公司	红塘湾项目	17,008,782.70	16,424,840.26		
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目	54,247,106.04	45,001,999.55		
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	89,492,596.20	105,456,649.40	85,394,107.82	102,455,307.43
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	112,695,809.63	115,145,480.56	91,456,895.24	89,188,571.78
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目	13,236,109.75	12,228,505.36		
北京城建安装集团有限公司	红塘湾项目	-1,851,854.65	2,729,588.82		

北京城建深港建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	-2,890,893.38			
北京金都园林绿化有限责任公司	红塘湾项目	7,116,671.58	2,600,000.00	3,042,849.47	20,730,894.36
北京城建华夏基础建设工程有限公司	红塘湾项目	53,518,011.35	39,746,501.97		
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	39,194,951.44	18,047,848.92	90,860,589.47	73,640,057.35
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目	115,870,300.91	65,411,082.60	84,528,930.92	64,791,613.99
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	南京浦口项目	2,633,973.14	2,011,917.63		
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目	20,464,721.73	5,795,100.38		
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城	112,419,554.08	85,118,833.82	114,933,380.79	83,628,445.81
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城	1,656,728.91	19,823,796.58	114,955,843.45	76,572,593.50
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	龙樾生态城	304,000.00	304,000.00		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城	85,522,038.73	70,758,159.07	56,855,706.14	44,005,399.93
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城	70,278,798.18	68,548,878.01	7,502,293.58	7,150,000.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城	153,119,124.87	122,080,696.58	55,498,840.43	41,840,918.49
北京城建九建设工程有限公司	重庆龙樾湾项目		186,505.55	14,475,018.34	13,879,698.75
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	重庆龙樾湾项目	2,004,634.26	2,223,138.85	2,297,752.59	1,992,248.00
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾湾项目	22,396,652.36	28,882,072.11	219,427,126.89	176,243,517.68
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆龙樾湾项目		2,000.00		
北京城建一建设发展有限公司	重庆龙樾湾项目	7,996,425.48	5,052,319.15		
北京城建七建设工程有限公司	重庆熙城项目	-94,410.26	587,673.77		283,834.84
北京城建九建设工程有限公司	重庆熙城项目				408,757.48
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆熙城项目			574,623.81	2,544,133.89
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	东黄山国际小镇项目	4,970,859.61	4,970,859.61	2,370,841.61	2,370,841.61
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山国际小镇项目	600,000.00	600,000.00		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	东黄山国际小镇项目	80,000.00	80,000.00		
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	支付投资管理费	5,675,885.10		5,660,377.21	5,660,377.21

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建亚泰建设集团有限公司	酒店经营收入	41,167.50	
北京燕城物业管理有限公司	停车场物业服务		109,864.33
北京城建集团有限责任公司	物业管理服务		371,691.94

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	2019年7月1日	2022年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	8,632,750.95

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。2019年6月30日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入8,632,750.95元。

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园4号	1,033,428.57	1,377,904.76
北京城建华宇建设工程有限公司	北苑望春园20号楼	1,798,209.99	1,991,038.10
北京城建长城工程设计有限公司	富海中心3号楼地下一层	496,517.30	
北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14至16层	9,333,333.34	9,333,333.34

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上 3 至 9 层	9,333,333.34	9,333,333.34

关联租赁情况说明

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	714,000,000.00	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日	否
北京城建兴华地产有限公司	2,000,000,000.00	2019 年 5 月 31 日	2024 年 5 月 30 日	否
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
青岛双城房地产有限公司	279,000,000.00	2019 年 6 月 20 日	2022 年 6 月 20 日	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	71,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 26 日	否
北京首城置业有限公司	500,000,000.00	2018 年 4 月 19 日	2021 年 4 月 18 日	否
首城（天津）投资发展有限公司	186,000,000.00	2019 年 6 月 10 日	2022 年 6 月 9 日	否
北京城建（海南）地产有限公司	699,900,000.00	2020 年 3 月 26 日	2022 年 3 月 26 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020 年 12 月 22 日	2023 年 12 月 21 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	7,865,750,953.71	2017 年 8 月 25 日	2027 年 8 月 24 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2018 年 11 月 20 日	2023 年 11 月 19 日	否
北京城建重庆地产有限公司	280,000,000.00	2019 年 10 月 8 日	2022 年 10 月 7 日	否
北京城建重庆地产有限公司	199,000,000.00	2018 年 11 月 22 日	2021 年 11 月 21 日	否
北京城志置业有限公司	199,410,000.00	2018 年 5 月 31 日	2021 年 5 月 30 日	否
北京城建新城投资开发有限公司	374,850,000.00	2020 年 6 月 15 日	2023 年 6 月 14 日	否
北京城建新城投资开发有限公司	449,000,000.00	2019 年 8 月 9 日	2024 年 8 月 8 日	否
北京新城金郡房地产开发有限公司	374,850,000.00	2020 年 6 月 15 日	2023 年 6 月 14 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	368,050,000.00	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
拆入				
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	30,000,000.00	2016年11月3日	2021年11月2日	

本年度本公司为上述拆借款项共需支付资金占用费 1,684,602.74 元。

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	165,600,000.00	2017年6月22日		年固定利率 4.35%
北京新城金郡房地产开发有限公司	496,887,027.71			年固定利率 5.00%
北京城安辉泰置业有限公司	1,271,820,504.70			年固定利率 5.00%

本年本公司计提北京骏泰置业有限公司利息 3,816,158.40 元；计提北京新城金郡房地产开发有限公司 17,806,685.48 元；计提北京城安辉泰置业有限公司 15,471,723.94 元。

(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	1,388.58	1,420.10

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

2020年12月10日，经本公司第七届董事会第四十七次会议审议通过，公司以持有的北京城承物业管理有限责任公司 100% 股权及北京城建重庆物业管理有限公司 100% 股权作为出资，参与发起设立北京京城佳业物业股份有限公司，注册资本为 11,000 万元人民币，本公司持股比例为 44.63%。

北京京城佳业物业股份有限公司控制方为本公司母公司北京城建集团有限责任公司。

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					
	北京城建北苑大酒店有限公司			361,700.00	
	北京城建华宇建设工程有限公司	546,282.00	73,133.50		
	北京燕城物业管理有限公司	230,000.00	230.00	230,000.00	
应收利息					
	北京市天银地热开发有限责任公司			1,147,115.54	
	北京新城金郡房地产开发有限公司	37,330,434.60		27,097,291.73	

	北京骏泰置业有限公司	2,464,397.54			
	北京建远万誉房地产开发有限公司	15,471,723.94			
预付款项					
	北京城建八建设发展有限责任公司	8,329,222.71		37,641,231.00	
	北京城建北方集团有限公司	74,413,930.67		84,190,897.09	
	北京城建道桥建设集团有限公司	560,906.06			
	北京城建二建设工程有限公司	12,174,416.35		20,313,294.19	
	北京城建华夏基础建设工程有限公司			5,808,728.72	
	北京城建集团有限责任公司	6,648,713.00			
	北京城建建设工程有限公司	30,280,741.07		37,798,043.54	
	北京城建九建设工程有限公司	46,176,983.50		12,171,109.95	
	北京城建六建设集团有限公司	13,959,202.27		49,980,296.59	
	北京城建七建设工程有限公司	2,967,191.19		14,576,457.38	
	北京城建十建设工程有限公司	36,290,924.96		26,342,107.91	
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	80,422,138.77		43,624,704.74	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	70,583,097.26		53,225,498.58	
	北京城建一建设发展有限公司	2,570,108.91			
	北京城建远东建设投资集团有限公司	58,398,760.25		36,646,709.20	
	北京金都园林绿化有限责任公司			2,867,375.58	
	北京城建华宇建设工程有限公司			4,416,517.00	
	北京城建五建设集团有限公司			886,000.00	
其他应收款					
	北京建远万誉房地产开发有限公司	1,815,541,140.00	1,815,541.14		
	北京城安辉泰置业有限公司	1,271,820,504.70	1,271,820.50		
	北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	165,600.00	165,600,000.00	165,600.00
	北京新城金郡房地产开发有限公司	134,387,361.73	134,387.36	496,887,027.71	496,887.03
	北京城承物业管理有限责任公司	70,527.05	70.53		
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	337,500.00	337.50		
	北京城承物业管理有限责任公司重庆分公司	261,568.77	261.57		
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	
	北京城建八建设发展有限责任公司	1,078,621.41	1,078.63	765,315.18	
	北京城建北方集团有限公司	2,930,843.57	2,930.84	2,518,963.85	
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,195,641.51	1,195.65	783,669.63	
	北京城建二建设工程有限公司	48,785.77	15,270.55	201,977.76	
	北京城建集团有限责任公司	9,211,528.74	9,211.53	7,397,431.06	
	北京城建九建设工程有限公司	304,881.04	304.88	76,699.35	
	北京城建六建设集团有限公司	691,913.04	691.91	764,702.28	
	北京城建七建设工程有限公司	818,138.24	818.14	918,943.99	
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,095,790.21	1,095.79	430,304.94	
	北京城建五建设集团有限公司	34,351.88	34.35		
	北京城建亚泰建设集团有限公司	1,027,865.81	1,027.86	359,271.00	
	北京城建一建设发展有限公司	338,464.23	338.47	344,104.98	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	941,104.28	941.10	413,107.79	
	北京金都园林绿化有限责任公司	86,033.29	86.03	48,168.16	
	北京市天银地热开发有限责任公司			8,000,000.00	1,600,000.00
	北京双城置业开发有限公司	334,157.36	334.16		
	北京城建华宇建设工程有限公司			107,348.19	
	北京城建建设工程有限公司			204,004.53	
	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	
	北京城建三人成建设工程有限公司			2,398.80	
	北京金港建设股份有限公司			1,159,868.58	
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	864,037.61	864.04	1,406,855.94	70,342.80
	北京碧桂园文化发展有限公司	1,239,877.47	12,398.77		

(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	10,935,073.43	
	北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	1,076,199.45	
	北京城建安装集团有限公司	3,324,673.48	10,755,378.92
	北京城建八建设发展有限责任公司	203,927,349.39	96,919,905.26
	北京城建北方集团有限公司	141,265,238.09	162,487,229.12
	北京城建道桥建设集团有限公司	59,998,955.70	56,543,749.23
	北京城建二建设工程有限公司	138,683,251.34	154,758,505.93
	北京城建锅炉管道安装有限公司	311,386.58	1,379,398.70
	北京城建弘大拆迁工程有限责任公司	29,600.00	
	北京城建弘志拆迁有限责任公司	45,300.00	
	北京城建华泰土木工程有限公司	620,442.30	36,499.86
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	26,957,590.02	
	北京城建华宇建设工程有限公司	16,464,385.78	20,916,353.15
	北京城建建设工程有限公司	206,420,624.21	238,229,424.49
	北京城建九建设工程有限公司	36,566,749.50	85,249,361.52
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	17,771,662.92	512,802.59
	北京城建六建设集团有限公司	155,249,090.8	198,464,336.78
	北京城建三人成建设工程有限公司	335,520.24	737,248.32
	北京城建七建设工程有限公司	262,009,750.46	255,622,976.39
	北京城建设计发展集团股份有限公司	767,924.53	2,284,389.45
	北京城建设计研究总院有限责任公司	408,000.00	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	686,162.17	3,577,055.55
	北京城建十建设工程有限公司	51,450.00	102,900.00
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	60,701,544.20	71,582,359.70
	北京城建四建设工程有限责任公司	16,928,459.54	18,598,432.54
	北京城建五建设集团有限公司	46,111,670.94	76,115,346.94
	北京城建五市政工程有限公司	16,347,386.54	
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	1,200,202.93	3,090,893.00
	北京城建亚泰建设集团有限公司	575,289,815.10	657,206,246.86
	北京城建一建设发展有限公司	135,550,492.60	156,589,823.71
	北京城建远东建设投资集团有限公司	94,111,397.89	13,657,921.94
	北京城建长城建筑装饰工程有限公司	4,610,590.15	5,424,224.74
	北京金都园林绿化有限责任公司	20,430,863.24	7,622,493.32
	北京市花木有限公司	593,539.65	4,263,264.41
	北京住总市政工程有限责任公司	1,160,000.00	
	北京城建集团有限责任公司		470,000.00
	北京市天银地热开发有限责任公司		141,859.78
	北京城建八建设发展有限责任公司	45,593,762.61	
	北京住总第六开发建设有限公司	55,968,304.14	
应付票据			
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	1,042,324.37	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	19,800,598.71	
	北京金都园林绿化有限责任公司	1,391,826.36	
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	2,000,000.00	
预收账款			
	北京城建北苑大酒店有限公司	344,476.19	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	9,144.00	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	942.25	
合同负债			
	北京城承物业管理有限责任公司	18,369,142.86	
	北京城建八建设发展有限责任公司	10,101,579.00	

	北京城建北方集团有限公司	10,277,651.21	
	北京城建道桥建设集团有限公司	9,466,583.00	
	北京城建二建设工程有限公司	8,779,486.00	
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	9,533.00	
	北京城建集团有限责任公司	45,872.48	
	北京城建建设工程有限公司	14,612,799.00	
	北京城建六建设集团有限公司	10,004,435.00	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	942.25	
	北京城建盛力源建筑劳务有限公司	1,139,328.44	
	北京城建十建设工程有限公司	15,365,369.00	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	23,493,996.40	
	北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	4,292,730.00	
	北京城建一建设发展有限公司	13,812,372.00	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	15,350,562.00	
其他应付款			
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	4,479.20	
	北京城建安装集团有限公司	1,707,575.29	1,439,637.71
	北京城建八建设发展有限责任公司	4,769,166.44	990,217.00
	北京城建北方集团有限公司	2,618,353.57	3,502,652.54
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,624.00	
	北京城建道桥建设集团有限公司	3,049,499.55	627,261.41
	北京城建二建设工程有限公司	1,279,612.31	25,500.00
	北京城建锅炉管道安装有限公司	186,875.87	90,050.45
	北京城建华泰土木工程有限公司		41,902.72
	北京城建集团有限责任公司	392,267.06	
	北京城建建设工程有限公司	116,705.79	3,000.00
	北京城建精工钢结构工程有限公司	272,578.00	
	北京城建九建设工程有限公司	8,901,750.95	6,898,152.65
	北京城建六建设集团有限公司	15,863,450.88	89,724.88
	北京城建七建设工程有限公司	614,137.38	3,253,558.89
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	2,553,159.26	502,540.36
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	4,327,229.31	426,971.65
	北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
	北京城建五市政工程有限公司	560,853.38	
	北京城建鑫诚物业管理有限公司	10,000.00	
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	875,327.70	671,763.90
	北京城建亚泰建设集团有限公司	12,075,622.98	5,350,392.00
	北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	635,564.69	
	北京城建一建设发展有限公司	18,459,876.12	781,963.11
	北京城建远东建设投资集团有限公司	1,163,872.20	
	北京城建长城建筑装饰工程有限公司	327,799.90	
	北京金都园林绿化有限责任公司	3,288,742.75	160,149.97
	北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	441,693.27
	北京城建四建设工程有限公司		1,117.52
	北京住总建筑科技有限公司	50,000.00	

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

1) 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项如下：

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城建兴华地产有限公司	181,876,497.50
北京世纪鸿城置业有限公司	491,907,678.92
北京城建成都地产有限公司	377,796,212.37
北京城建成都置业有限公司	107,032,565.42
北京城建新城投资开发有限公司	16,357,102.20
北京城茂房地产开发有限公司	138,659,694.03
北京城茂未来房地产开发有限公司	1,466,518,550.72
北京城建重庆地产有限公司	228,209,000.00
北京城建兴顺房地产开发有限公司	333,331,616.77
北京首城置业有限公司	651,242,317.58
北京城建兴胜置业有限公司	7,860,000.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	121,931,664.00
北京城建兴云地产有限公司	265,020,047.40
北京城建（海南）地产有限公司	69,840,000.00

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城志置业有限公司	465,548,583.56
合计	4,923,131,530.47

2) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见本附注十二.5 关联交易情况之(4) 关联担保情况。

除存在上述或有事项外，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、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

单位：万元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	21,546.94
经审议批准宣告发放的利润或股利	

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度母公司实现净利润为 1,622,711,612.16 元，加上 2019 年末未分配利润 11,234,075,327.30 元，减去本年分配现金股利 451,307,520.00 元，减去本年支付“17 京城投 MTN001 永续债”利息 240,860,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，以净利润 10%提取法定盈余公积 162,271,161.22 元，年末可供股东分配的利润为 12,002,348,258.24 元。

本公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 101,843,405 股，共计 2,154,694,195 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 215,469,419.50 元。

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

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

单位：元 币种：人民币

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
物业公司终止经营项目	379,836,415.70	363,921,274.89	39,501,555.42	5,750,036.21	33,751,519.21	33,751,519.21

其他说明:

2020 年 12 月 10 日, 经本公司第七届董事会第四十七次会议审议通过, 公司以持有的北京城承物业管理有限责任公司 100% 股权及北京城建重庆物业管理有限责任公司 100% 股权作为出资, 参与发起设立北京京城佳业物业股份有限公司, 注册资本为 11,000 万元人民币, 本公司持股比例为 44.63%。本公司不再经营物业管理业务。

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	639,811.36
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	639,811.36

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	639,811.36	100.00	85,670.74	13.39	554,140.62	28,374,430.38	100.00			28,374,430.38
其中：										
组合 1						28,374,430.38	100.00			28,374,430.38
组合 2	639,811.36	100.00	85,670.74	13.39	554,140.62					
合计	639,811.36	/	85,670.74	/	554,140.62	28,374,430.38	/	/	/	28,374,430.38

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 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 (%)
组合 2	639,811.36	85,670.74	13.39
合计	639,811.36	85,670.74	13.39

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(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	304,055.63	47.53	40,713.05
深圳市长城停车场管理建设有限公司北京丰台停车场管理分公司	252,747.25	39.50	33,842.86
北京迈思麦田教育科技有限公司	49,804.20	7.78	6,668.78
北京房佳家房地产经纪有限公司	33,204.28	5.19	4,446.05
合计	639,811.36	100.00	85,670.74

(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	55,266,556.08	21,948,131.16
应收股利	552,875,832.29	786,598,511.11
其他应收款	31,292,663,002.40	30,317,428,267.03
合计	31,900,805,390.77	31,125,974,909.30

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	55,266,556.08	21,948,131.16
合计	55,266,556.08	21,948,131.16

(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
北京世纪鸿城置业有限公司	275,696,155.14	275,696,155.14
北京首城置业有限公司	45,968,350.00	335,289,150.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	59,815,676.87	40,943,809.30
北京城建(海南)地产有限公司		5,516,700.00
北京城建兴怀房地产开发有限公司	42,242,953.61	
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	35,653,038.24
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
合计	552,875,832.29	786,598,511.11

(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
北京世纪鸿城置业有限公司	234,371,855.14	3年以内	尚未支付	否

北京城建兴合房地产开发有限公司	40,943,809.30	3年以内	尚未支付	否
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	2至3年	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	404,468,361.11	/	/	/

(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)	
2020年1月1日余额			93,499,658.43	93,499,658.43
2020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				
2020年12月31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

(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	12,775,547,909.75
1 至 2 年	8,362,704,031.18
2 至 3 年	8,190,040,736.45
3 至 4 年	1,803,700,017.58
4 至 5 年	36,214,118.74

5 年以上	132,457,375.88
合计	31,300,664,189.58

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	950.00	404,868.00
往来款	31,229,216,149.89	30,313,266,343.72
代垫款	56,348,619.27	5,864,380.00
其他	15,098,470.42	0.00
合计	31,300,664,189.58	30,319,535,591.72

(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)	
2020年1月1日余额	671,784.61	1,435,540.08		2,107,324.69
2020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	2,730,194.45	3,163,668.04		5,893,862.49
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	3,401,979.06	4,599,208.12		8,001,187.18

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提						
组合 1	671,784.61	2,730,194.45				3,401,979.06
组合 2	1,435,540.08	3,163,668.04				4,599,208.12
组合 3						
合计	2,107,324.69	5,893,862.49				8,001,187.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
北京城建兴顺房地产开发有限公司	关联方	5,131,708,609.20	4 年以内	16.39	
北京城建兴瑞置业开发有限公司	关联方	5,199,234,423.54	4 年以内	16.61	
北京城建兴胜置业有限公司	关联方	3,029,265,825.00	2 年以内	9.68	
北京世纪鸿城置业有限公司	关联方	2,117,162,732.12	1 年以内	6.76	
北京城建重庆地产有限公司	关联方	2,000,000,000.00	2 年以内	6.39	
合计	/	17,477,371,589.86	/	55.83	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 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	3,861,186,248.72		3,861,186,248.72	3,843,960,996.83		3,843,960,996.83
对联营、合营企业投资	3,064,987,950.92		3,064,987,950.92	2,576,770,903.24		2,576,770,903.24
合计	6,926,174,199.64		6,926,174,199.64	6,420,731,900.07		6,420,731,900.07

(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		
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	10,398,504.06		10,398,504.06			
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			100,000,000.00		
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		15,000,000.00		
北京城建黄山投资发展有限公司	80,000,000.00	20,000,000.00		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		
北京城建重庆物业管理有限公司	2,994,399.85		2,994,399.85			
北京城承物业管理有限责任公司	4,381,844.20		4,381,844.20			
北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）	870,000,000.00			870,000,000.00		
北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000.00			82,800,000.00		
合计	3,843,960,996.83	35,000,000.00	17,774,748.11	3,861,186,248.72		

(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	29,756,083.95			522,734.32						30,278,818.27	

北京科技园建设(集团)股份有限公司	839,074,123.40		688,540.34		71,123,004.62	16,800,000.00			894,085,668.36	
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,529,611,625.59		218,753,130.44	-2,759,142.34					1,745,605,613.69	
国奥投资发展有限公司	129,868,921.05		10,140,407.92						140,009,328.97	
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	48,460,149.25		1,982,665.45						50,442,814.70	
北京新城金郡房地产开发有限公司			-8,783,148.25				8,783,148.25			
北京双城置业开发有限公司		20,400,000.00	-448,960.11						19,951,039.89	
北京建远万誉房地产开发有限公司		49,000,000.00	-3,571,168.47						45,428,831.53	
北京碧桂园文化发展有限公司			-1,208,794.04				1,208,794.04			
北京城安辉泰置业有限公司			-164,662.14				164,662.14			
北京骏泰置业有限公司			-3,417,239.54				3,417,239.54			
北京京城佳业物业股份有限公司		57,940,561.56			81,245,273.95				139,185,835.51	
小计	2,576,770,903.24	127,340,561.56	214,493,505.92	-2,759,142.34	152,368,278.57	16,800,000.00		13,573,843.97	3,064,987,950.92	
合计	2,576,770,903.24	127,340,561.56	214,493,505.92	-2,759,142.34	152,368,278.57	16,800,000.00		13,573,843.97	3,064,987,950.92	

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	29,886,382.11	192,440.73	325,753,614.64	177,344,208.82
其他业务	8,632,750.95		7,601,338.70	
合计	38,519,133.06	192,440.73	333,354,953.34	177,344,208.82

(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		
租赁收入		29,886,382.11
按经营地区分类		
北京		29,886,382.11
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		29,886,382.11

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,784,932,403.57 元，其中：1,784,932,403.57 元预计将于 2021 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	1,015,829,465.45	1,388,622,164.62
权益法核算的长期股权投资收益	214,493,505.92	1,061,768,178.02
处置长期股权投资产生的投资收益	601,495.94	-392,267.06
交易性金融资产在持有期间的投资收益	103,599,852.89	81,742,892.86
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	26,558,557.00	36,829,419.93
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		
合计	1,361,082,877.20	2,568,570,388.37

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	26,905,164.73	
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）	2,331,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	46,519,350.52	
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	381,397,902.07	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	133,589.24	
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	-33,983,284.07	
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	8,632,750.95	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,316,993.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-105,654,870.10	
少数股东权益影响额	4,461,519.53	
合计	321,426,129.79	

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	4.55	0.4440	0.4440
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.07	0.3003	0.3003

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长、总经理、总会计师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

董事长： 陈代华

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 8 日

修订信息

适用 不适用