

京投发展股份有限公司  
审计报告  
天职业字[2024]16070号

目 录

审计报告	1
2023年度财务报表	5
2023年度财务报表附注	17



京投发展股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的京投发展股份有限公司（以下简称“京投发展公司”或“公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了京投发展公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>收入确认</b>	
<p>房地产开发项目的收入占公司 2023 年度营业收入总额的 99.47%。</p> <p>公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、房屋完工并验收合格；</li> <li>2、与客户签订了销售合同；</li> <li>3、取得了买方付款证明；</li> <li>4、办理完成商品房实物移交手续。</li> </ol> <p>由于房地产开发项目的收入对公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此，我们将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（三十一）及“六、合并财务报表主要项目注释”注释（四十二）。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解公司与房地产开发项目的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性；</li> <li>2、检查公司房产买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求；</li> <li>3、就本期确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款证明及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件。根据合同约定的条款，判断公司是否已实际履行合同约定的商品房交付义务，买受人是否已实质上完成商品房交接，取得商品房的控制权；</li> <li>4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</li> </ol>

#### 四、其他信息

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

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

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

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



## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估京投发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京投发展公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对京投发展公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京投发展公司不能持续经营。

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



审计报告（续）

天职业字[2024]16070 号

(6) 就京投发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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



中国注册会计师  
(项目合伙人):



中国注册会计师:





### 合并资产负债表

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	10,087,661,396.15	4,008,908,444.04	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	483,098,027.97	513,308,332.93	六、(二)
应收款项融资			
预付款项	84,788,936.05	156,196,047.81	六、(四)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	515,088,578.84	690,109,613.85	六、(五)
其中：应收利息		42,312,519.26	六、(五)
应收股利	3,362,827.80	2,468,703.50	六、(五)
△买入返售金融资产			
存货	36,810,583,979.35	37,461,166,122.04	六、(六)
合同资产	85,746,020.70	85,746,020.70	六、(三)
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	700,632,000.01	20,432,069.51	六、(七)
其他流动资产	898,535,245.48	740,516,419.18	六、(八)
流动资产合计	49,666,134,184.55	43,676,383,070.06	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款			
债权投资		601,139,925.00	六、(九)
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	175,864,664.63	199,376,479.94	六、(十)
其他权益工具投资	513,986,352.24	550,022,163.66	六、(十一)
其他非流动金融资产			
投资性房地产	219,193,568.49	231,175,079.88	六、(十二)
固定资产	72,021,764.57	74,601,879.78	六、(十三)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	44,101,148.98	18,678,216.08	六、(十四)
无形资产	31,614,891.91	34,202,524.98	六、(十五)
开发支出			
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	六、(十六)
长期待摊费用	367,618.46	1,701,730.42	六、(十七)
递延所得税资产	1,191,903,008.25	1,585,809,034.16	六、(十八)
其他非流动资产	7,621,660,641.78	7,828,381,048.59	六、(十九)
非流动资产合计	9,882,317,399.81	11,136,691,822.99	
<b>资产总计</b>	<b>59,548,451,584.36</b>	<b>54,813,074,893.05</b>	

法定代表人：孔令洋

主管会计工作负责人：张永涛

会计机构负责人：[Signature]





合并资产负债表 (续)

编制单位: 京投发展股份有限公司

金额单位: 元  
附注编号

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,194,357,307.11	3,424,600,953.73	六、(二十一)
预收款项	19,175,464.36	3,120,669.61	六、(二十二)
合同负债	3,900,555,893.65	10,256,653,441.11	六、(二十三)
△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	30,439,214.86	31,095,368.24	六、(二十四)
应交税费	2,185,934,698.57	1,855,934,940.33	六、(二十五)
其他应付款	6,349,465,861.86	991,269,070.75	六、(二十六)
其中: 应付利息			
应付股利	12,429,762.78	12,429,762.78	六、(二十六)
△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	137,394,279.11	2,112,032,630.26	六、(二十七)
其他流动负债	355,389,450.75	659,501,179.06	六、(二十八)
流动负债合计	16,172,712,170.27	19,334,208,253.09	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	29,029,351,711.91	21,374,427,284.02	六、(二十九)
应付债券	3,759,838,411.38	1,764,826,120.56	六、(三十)
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	24,536,382.83	6,180,928.50	六、(三十一)
长期应付款	17,984,683.03	73,363,812.40	六、(三十二)
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	六、(三十三)
递延收益	192,582,878.68	289,905,692.54	六、(三十四)
递延所得税负债	777,381,361.95	984,581,630.79	六、(十八)
其他非流动负债	76,037,414.55	71,211,331.23	六、(三十五)
非流动负债合计	33,917,492,844.33	24,604,276,800.04	
负债合计	50,090,205,014.60	43,938,485,053.13	
所有者权益			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	六、(三十六)
其他权益工具	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	六、(三十七)
其中: 优先股			
永续债	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	六、(三十七)
资本公积	327,514,574.72	327,514,574.72	六、(三十八)
减: 库存股			
其他综合收益	192,386,645.62	241,083,269.27	六、(三十九)
专项储备			
盈余公积	270,073,118.57	259,593,942.65	六、(四十)
△一般风险准备			
未分配利润	311,830,295.89	1,306,394,082.29	六、(四十一)
归属于母公司所有者权益合计	7,842,582,231.80	8,875,363,465.93	
少数股东权益	1,615,664,337.96	1,999,226,373.99	
所有者权益合计	9,458,246,569.76	10,874,589,839.92	
负债及所有者权益合计	59,548,451,584.36	54,813,074,893.05	

法定代表人: 孔令洋

主管会计工作负责人: 张世峰

会计机构负责人: [Signature]



## 合并利润表

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	10,641,128,429.34	5,552,378,113.60	
其中：营业收入	10,641,128,429.34	5,552,378,113.60	六、(四十二)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	11,745,442,252.85	5,365,187,343.30	
其中：营业成本	9,832,795,735.07	4,467,278,761.50	六、(四十二)
△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	1,365,306,836.99	509,008,629.14	六、(四十三)
销售费用	202,934,145.48	160,678,164.90	六、(四十四)
管理费用	189,625,473.38	167,424,420.35	六、(四十五)
研发费用			
财务费用	154,780,061.93	60,797,367.41	六、(四十六)
其中：利息费用	258,682,740.50	254,962,494.39	六、(四十六)
利息收入	197,358,653.19	284,729,254.09	六、(四十六)
加：其他收益	1,032,375.19	662,761.11	六、(四十七)
投资收益（损失以“-”号填列）	189,219,450.63	155,106,846.02	六、(四十八)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	125,903,594.52	-2,500,216.36	六、(四十八)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-80,440,389.28	-4,851,609.23	六、(四十九)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-138,535,294.80	151,526.83	六、(五十)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	308,815.84		六、(五十一)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,132,728,865.93	338,260,295.03	
加：营业外收入	4,977,088.45	4,675,500.41	六、(五十二)
减：营业外支出	16,300,316.15	7,029,801.06	六、(五十三)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,144,052,093.63	335,905,994.38	
减：所得税费用	-93,255,447.10	158,524,412.15	六、(五十四)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,050,796,646.53	177,381,582.23	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,050,796,646.53	177,381,582.23	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-659,234,610.50	202,272,350.48	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-391,562,036.03	-24,890,768.25	
六、其他综合收益的税后净额	-48,696,623.65	-48,743,978.17	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-48,696,623.65	-48,743,978.17	六、(五十五)
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-48,696,623.65	-48,743,978.17	六、(五十五)
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	-48,696,623.65	-48,743,978.17	六、(五十五)
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-1,099,493,270.18	128,637,604.06	
归属于母公司所有者的综合收益总额	-707,931,234.15	153,528,372.31	
归属于少数股东的综合收益总额	-391,562,036.03	-24,890,768.25	
八、每股收益			
(一) 基本每股收益（元/股）	-1.33	-0.17	十八、(二)
(二) 稀释每股收益（元/股）	-1.33	-0.17	十八、(二)

法定代表人：

孔令洋

主管会计工作负责人：

张群

会计机构负责人：

洪





## 合并现金流量表

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	2023年度	2022年度	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,658,968,587.44	4,498,448,000.94	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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	60,588,920.30	139,057,975.52	
收到其他与经营活动有关的现金	481,691,299.05	273,366,723.16	六、(五十六)、1
经营活动现金流入小计	5,201,248,806.79	4,910,872,699.62	
购买商品、接受劳务支付的现金	7,300,028,392.95	11,574,757,974.84	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	207,730,482.54	270,767,913.57	
支付的各项税费	1,436,684,696.05	804,040,309.22	
支付其他与经营活动有关的现金	582,571,608.15	615,149,916.60	六、(五十六)、1
经营活动现金流出小计	9,527,015,179.69	13,264,716,114.23	
经营活动产生的现金流量净额	-4,325,766,372.90	-8,353,843,414.61	六、(五十七)、1
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1,106,979.87	10,120,483.22	
取得投资收益收到的现金	6,956,430.59	115,886,607.93	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	71,475.00	1,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	475,670,222.23	1,515,223,790.94	六、(五十六)、2
投资活动现金流入小计	483,805,107.69	1,641,231,882.09	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,573,682.76	3,084,012.48	
投资支付的现金	31,500,000.00	145,000,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	50,700,000.00	809,328,281.41	六、(五十六)、2
投资活动现金流出小计	85,773,682.76	957,412,293.89	
投资活动产生的现金流量净额	398,031,424.93	683,819,588.20	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	8,000,000.00	8,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,000,000.00	8,000,000.00	
取得借款收到的现金	13,705,208,175.85	14,487,623,174.12	
收到其他与筹资活动有关的现金	4,310,000,000.00		六、(五十六)、3
筹资活动现金流入小计	18,023,208,175.85	14,495,623,174.12	
偿还债务支付的现金	6,065,783,747.96	5,923,237,397.70	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,787,354,146.49	1,666,472,243.30	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	167,966,077.40	163,922,173.31	六、(五十六)、3
筹资活动现金流出小计	8,021,103,971.85	7,753,631,814.31	
筹资活动产生的现金流量净额	10,002,104,204.00	6,741,991,359.81	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	6,074,369,256.03	-928,032,466.60	六、(五十七)、1
加：期初现金及现金等价物的余额	4,001,779,034.77	4,929,811,501.37	六、(五十七)、1
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	10,076,148,290.80	4,001,779,034.77	六、(五十七)、1

法定代表人：

孔令洋

主管会计工作负责人：

张中峰

会计机构负责人：

王洪



合并股东权益变动表

金额单位:元

2023年度

编制单位:京投发展股份有限公司

项目	归属于母公司所有者权益							小计	少数股东权益	所有者权益合计
	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			
	永续债	其他								
一、上年年末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72		241,083,269.27	259,593,942.65	8,875,363,465.93	1,999,226,373.99	10,874,589,839.92	
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72		241,083,269.27	259,593,942.65	8,875,363,465.93	1,999,226,373.99	10,874,589,839.92	
(一)综合收益总额					-48,696,623.65	10,479,175.92	-1,032,781,234.13	-383,562,036.03	-1,416,343,270.16	
(二)所有者投入和减少资本					-48,696,623.65		-707,931,234.15	-391,562,036.03	-1,099,493,270.18	
1.所有者投入的普通股								8,000,000.00	8,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本								8,000,000.00	8,000,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积						10,479,175.92	-335,329,175.90		-324,849,999.98	
2.提取一般风险准备						10,479,175.92	-10,479,175.92			
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72		192,386,645.62	270,073,118.57	7,842,562,231.80	1,615,664,337.96	9,458,246,569.76	

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:

孔令洋

张雨

付



合并股东权益变动表(续)

金额单位:元

项目	2022年度												
	归属于母公司所有者权益												
	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	少数股东权益	所有者权益合计
永续债	其他												
一、上年年末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72		289,827,247.44		246,644,204.97		1,538,724,303.60		9,143,487,927.73	2,016,275,955.76	11,159,763,883.49
加:会计政策变更							-17,328.87		-484,417.66		-501,746.53	-158,813.52	-660,560.05
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72		289,827,247.44		246,626,876.10		1,538,239,885.94		9,142,986,181.20	2,016,117,142.24	11,159,103,323.44
三、本年期初余额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额					-48,743,978.17		12,967,066.55		-231,845,803.65		-267,622,715.27	-16,890,768.25	-284,513,483.52
(二) 所有者投入和减少资本					-48,743,978.17				202,272,350.48		153,528,372.31	-24,890,768.25	128,637,604.06
1.所有者投入的普通股												8,000,000.00	8,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												8,000,000.00	8,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三) 利润分配													
1.提取盈余公积							12,967,066.55		-434,118,154.13		-421,151,087.58		-421,151,087.58
2.提取一般风险准备							12,967,066.55		-12,967,066.55				
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五) 专项储备提取和使用													
1.本年提取													
2.本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72		241,083,269.27		259,593,942.65		1,306,394,082.29		8,875,363,465.93	1,999,226,373.99	10,874,589,839.92

法定代表人:

孔令祥

主管会计工作负责人:

张冲

会计机构负责人:

江





资产负债表

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	92,910,115.55	258,441,709.52	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	159,486,135.12	1,914,741.49	十七、(一)
应收款项融资			
预付款项	58,457,723.26	61,615,822.93	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	3,107,163,393.37	2,750,522,588.28	十七、(二)
其中：应收利息		42,312,519.26	十七、(二)
应收股利	46,557,648.71	125,663,524.41	十七、(二)
△买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	700,632,000.01	20,432,069.51	
其他流动资产	1,330.70	180,441,330.71	
流动资产合计	4,118,650,698.01	3,273,368,262.44	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资	182,240,000.00	601,139,925.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,605,764,259.83	6,365,880,248.64	十七、(三)
其他权益工具投资	513,986,352.24	550,022,163.66	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	69,555,316.03	73,306,808.38	
固定资产	22,327,983.54	22,764,475.31	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	27,263,402.08	6,375,190.50	
无形资产	444,041.53	671,025.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		324,234.69	
递延所得税资产			
其他非流动资产	2,460,941,956.80	2,694,367,924.84	
非流动资产合计	9,882,523,312.05	10,314,851,996.83	
资产总计	14,001,174,010.06	13,588,220,259.27	

法定代表人：孔令洋

主管会计工作负责人：张由李

会计机构负责人：[Signature]



资产负债表（续）

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
<b>流动负债</b>			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	404,271.99	2,786,683.66	
预收款项	811,011.89	52,000.96	
合同负债		171,893.02	
△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	25,166,141.55	26,467,542.52	
应交税费	9,461,600.71	1,604,294.91	
其他应付款	2,326,022,944.64	1,610,238,847.79	
其中：应付利息			
应付股利	12,429,762.78	12,429,762.78	
△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	79,568,780.68	2,063,109,713.34	
其他流动负债	4,475,206.23	380,746.52	
流动负债合计	2,445,909,957.69	3,704,811,722.72	
<b>非流动负债</b>			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	3,759,838,411.38	1,764,826,120.56	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	16,684,718.78		
长期应付款	182,603.13	55,041,829.40	
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	64,284,210.10	80,511,613.20	
其他非流动负债	259,258.21	259,258.21	
非流动负债合计	3,881,029,201.60	1,940,418,821.37	
负 债 合 计	6,326,939,159.29	5,645,230,544.09	
<b>所有者权益</b>			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	
其他权益工具	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	
资本公积	337,111,719.10	337,111,719.10	
减：库存股			
其他综合收益	192,386,645.62	241,083,269.27	
专项储备			
盈余公积	270,073,118.57	259,593,942.65	
△一般风险准备			
未分配利润	133,885,770.48	364,423,187.16	
所有者权益合计	7,674,234,850.77	7,942,989,715.18	
负债及所有者权益合计	14,001,174,010.06	13,588,220,259.27	

法定代表人：

孔令洋

主管会计工作负责人：

张世峰

会计机构负责人：

江





利润表

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	156,599,232.88	13,004,821.37	
其中：营业收入	156,599,232.88	13,004,821.37	十七、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	62,765,695.06	58,401,059.57	
其中：营业成本	3,823,465.73	4,210,633.43	十七、（四）
△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	2,705,476.84	2,574,859.01	
销售费用			
管理费用	107,289,125.38	88,456,410.33	
研发费用			
财务费用	-51,052,372.89	-36,840,843.20	
其中：利息费用	156,017,673.03	165,805,303.30	
利息收入	300,198,842.94	292,946,105.88	
加：其他收益	298,363.05	53,328.25	
投资收益（损失以“-”号填列）	61,175,334.19	171,657,247.91	十七、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-18,615,988.81	3,537,732.70	十七、（五）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-52,881,351.37	84,923.20	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	102,425,883.69	126,399,261.16	
加：营业外收入	2,720,358.33	3,448,869.05	
减：营业外支出	349,678.00	200,230.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	104,796,564.02	129,647,900.21	
减：所得税费用	4,804.80	-22,765.28	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	104,791,759.22	129,670,665.49	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	104,791,759.22	129,670,665.49	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	-48,696,623.65	-48,743,978.17	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-48,696,623.65	-48,743,978.17	
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	-48,696,623.65	-48,743,978.17	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
七、综合收益总额	56,095,135.57	80,926,687.32	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：孔令洋

主管会计工作负责人：张永林

会计机构负责人：[Signature]



## 现金流量表

编制单位：京投发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	2023年度	2022年度	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	9,012,476.50	24,626,742.60	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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			
收到其他与经营活动有关的现金	476,366,786.68	697,272,856.96	
经营活动现金流入小计	485,379,263.18	721,899,599.56	
购买商品、接受劳务支付的现金	71,973.38	36,652.31	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	68,056,883.87	69,862,245.40	
支付的各项税费	9,413,192.24	23,561,781.31	
支付其他与经营活动有关的现金	97,359,572.21	348,972,791.75	
经营活动现金流出小计	174,901,621.70	442,433,470.77	
经营活动产生的现金流量净额	310,477,641.48	279,466,128.79	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	5,606,979.87	10,120,483.22	
取得投资收益收到的现金	89,658,312.55	711,886,607.93	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	620,148,082.15	1,395,887,224.79	
投资活动现金流入小计	715,413,374.57	2,117,894,315.94	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,325,973.00	812,140.07	
投资支付的现金	293,000,000.00	385,000,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	561,217,890.00	1,171,425,792.52	
投资活动现金流出小计	855,543,863.00	1,557,237,932.59	
投资活动产生的现金流量净额	-140,130,488.43	560,656,383.35	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,991,000,000.00	1,763,030,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,291,000,000.00	1,963,030,500.00	
偿还债务支付的现金	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	472,743,677.76	584,170,948.69	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	154,135,069.26	153,961,444.06	
筹资活动现金流出小计	2,626,878,747.02	2,738,132,392.75	
筹资活动产生的现金流量净额	-335,878,747.02	-775,101,892.75	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-165,531,593.97	65,020,619.39	
加：期初现金及现金等价物的余额	258,441,709.52	193,421,090.13	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	92,910,115.55	258,441,709.52	

法定代表人：

孔令洋

主管会计工作负责人：

张冲

会计机构负责人：

王



股东权益变动表

编制单位：京投发展股份有限公司 2023年度 金额单位：元

项	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	所有者权益合计
	优先股	永续债								
一、上年年末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	337,111,719.10		241,083,269.27		259,593,942.65		364,423,187.16	7,942,989,715.18
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	337,111,719.10		241,083,269.27		259,593,942.65		364,423,187.16	7,942,989,715.18
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(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										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备提取和使用										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	337,111,719.10		192,386,645.62		270,073,118.57		133,885,770.48	7,674,234,850.77

法定代表人：孔令祥

主管会计工作负责人：张江峰

会计机构负责人：[Signature]





股东权益变动表(续)

编制单位: 京投发展股份有限公司 金额单位: 元

项目	2022年度			减: 库存股	资本公积	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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额					337,111,719.10	289,827,247.44		246,644,204.97		669,026,635.64	8,283,387,404.15
加: 会计政策变更								-17,328.87		-155,959.84	
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额					337,111,719.10	289,827,247.44		246,626,876.10		668,870,675.80	8,283,214,115.44
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额						-48,743,978.17		12,967,066.55		-304,447,488.64	-340,224,400.26
(二) 所有者投入和减少资本						-48,743,978.17				129,670,665.49	80,926,687.32
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											
1. 提取盈余公积								12,967,066.55		-434,118,154.13	-421,151,087.58
2. 提取一般风险准备								12,967,066.55		-12,967,066.55	
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备提取和使用											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额					337,111,719.10	241,083,269.27		259,593,942.65		364,423,187.16	7,942,989,715.18

法定代表人: 孔令洋

主管会计工作负责人: 张峰

会计机构负责人: 洪



# 京投发展股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

京投发展股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系在浙江省宁波市注册的股份有限公司, 于 1992 年 9 月以募集方式设立, 营业执照统一社会信用代码证号为 91330200144052096U。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股, 并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

本公司的前身为宁波华联集团股份有限公司, 经 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议, 并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记, 公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议, 并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记, 公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。经 2016 年 5 月 18 日公司 2015 年度股东大会审议, 并经宁波市市场监督管理局核准变更登记, 公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本(每 10 股送 2 股), 转增后本公司股本为 282,251,731 股。根据本公司 2008 年第五次临时股东大会决议, 经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241 号文核准, 本公司于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股(面值人民币 1 元), 此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司(以下简称“京投公司”)持有本公司 29.81% 的股份, 成为本公司的第一大股东。2010 年, 根据本公司 2009 年度股东大会决议, 本公司以资本公积转增股本(每 10 股转增 5 股), 转增后总股本为 740,777,597 股。2015 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 1,479,200 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 222,279,200 股, 占公司总股本的 30.01%。2016 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 26,631,947 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 248,911,147 股, 占公司总股本的 33.60%。2017 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 2,953,167 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 251,864,314 股, 占公司总股本的 34.00%。2018 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 14,815,503 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 266,679,817 股, 占公司总股本的 36.00%。2019 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 14,815,574 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 281,495,391 股, 占公司总股本的 38.00%。2022 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 6,590,600 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 288,085,991 股, 占公司总股本的 38.89%。2023 年度, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 8,745,300 股, 累计增持后, 京投公司持有本公司股份 296,310,991 股, 占公司总股本的 40%。

本公司注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层；法定代表人：孔令洋。

公司建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，公司总部共设置 14 个部门，分别为：董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、战略投资部、设计研发部、营销策划部、客户服务部、运营管理部、成本管理部、招采管理部、资本管理部和商业管理部。

公司实际从事的主要经营活动：本公司是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务房地产公司，公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅，公司始终聚焦 TOD 轨道物业开发。

本公司的母公司为北京市基础设施投资有限公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 3 月 29 日批准报出。

本公司的营业期限为 1992 年 9 月 8 日至 2092 年 9 月 7 日。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二）持续经营

公司对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 三、重要会计政策及会计估计

### 具体会计政策和会计估计提示

重要提示：本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2023年修订）的列报和披露要求。

## （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日起至12月31日止。

本公司主要从事房地产开发经营业务，营业周期大于一年，公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

## （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

## （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的债权投资	金额超过1.00亿元
重要的非全资子公司	存货金额超过5.00亿元
重要的合营和联营企业	长期股权投资成本超过3,000.00万元
重要的投资活动现金流量	单项现金流量金额超过3,000.00万元

## （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股

本溢价/资本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

### 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。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应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，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。

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，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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。

## 3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### （七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

#### 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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

## 2. 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 3. 丧失子公司控制权的处理

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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，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。

## 4. 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司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。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额：

(1) 属于“一揽子交易”的，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) 不属于“一揽子交易”的，确认为当期的损益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

(1) 属于“一揽子交易”的，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) 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

#### (八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 1. 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，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。

##### 2. 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

#### (九) 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1. 本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

2. 本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

3. 以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

4. 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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

5. 在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：

第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

6. 每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### (十) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (十一) 外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。



## 2. 外币财务报表折算

外币财务报表资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

### (十二) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、应付款项、借款、应付债券及股本等。

#### 1. 金融资产及金融负债的确认和初始计量

(1) 本公司于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。

(2) 除不具有重大融资成分的应收账款外，本公司在初始确认时对金融资产及金融负债均以公允价值计量。

(3) 对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益。

(4) 对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 2. 金融资产分类和后续计量

##### (1) 金融资产分类

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息

的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

①金融资产同时符合下列条件，本公司分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司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；

该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。

②金融资产同时符合下列条件的，公司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；

该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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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。

不符合分类为以摊余成本计量的金融资产或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条件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。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产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资产。

(2) 本公司金融资产的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益、和采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益之外，产生的利得或损失均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，将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。

### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

### ④以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

## 3. 金融负债分类和后续计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：本公司将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

### (2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

## 4. 衍生金融工具

(1) 本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

(2) 因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

## 5. 金融工具的公允价值

公允价值的确定方法见“三、(九)公允价值计量”。

## 6. 金融资产减值

(1) 本公司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预期信用损失为基础确认损失准备。

(2) 本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(3) 本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

①于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。

金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；

金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；

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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

②对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

③本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

④本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

#### (4) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

②同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；

③对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

④预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化，如债务人市场份额明显下降、主要产品价格急剧持续下跌、主要原材料价格明显上涨、营运资金严重短缺、资产质量下降等；

⑤债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化，如收入、利润等经营指标出现明显不利变化且预期短时间内难以好转；

⑥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，如技术变革、国家或地方政府拟出台相关政策是否对债务人产生重大不利影响；

⑦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的是否发生显著变化；

⑧预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机的是否发生显著变化，如母公司或其他关联公司能够提供的财务支持减少，或者信用增级质量的显著变化；

⑨债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑩本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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。

#### (5) 发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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) 预期信用损失的确定

##### ①应收款项

本公司对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产可以以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司选择单项计算信用损失。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类型	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收关联公司款项
应收账款组合 2	应收购房款
应收账款组合 3	应收物业费
应收账款组合 4	应收租赁款
应收账款组合 5	应收其他款项
其他应收款组合 1	应收关联公司款
其他应收款组合 2	应收合作方（少数股东）经营往来款
其他应收款组合 3	应收出口退税款
其他应收款组合 4	土地相关及其他保证金
其他应收款组合 5	应收股权转让相关款项
其他应收款组合 6	应收其他类别款项

对于划分为组合的应收账款，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预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。预期信用损失率如下：

类别	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	0.70
1-2 年（含 2 年）	3.90
2-3 年（含 3 年）	9.00
3-4 年（含 4 年）	11.70
4-5 年（含 5 年）	19.50
5 年以上	50.00

对于划分为组合的其他应收款，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预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按照未来 12 个月计算预期信用损失的组合，按照千分之一计提信用减值损失；对于按照整个存续期计算预期信用损失的组合，预期信用损失率如下：

类别	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	11.30
1-2 年（含 2 年）	26.70
2-3 年（含 3 年）	29.80
3 年以上	50.00

## ②委托贷款及债权投资

委托贷款及债权投资损失准备：参照其他应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提信用损失准备。

③本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (7) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

### (8) 预期信用损失准备核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## 7. 金融资产转移

(1) 金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

(2) 本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

(3) 本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

## 8. 金融资产和金融负债的抵销

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

## 9. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司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。

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

### (十三) 应收账款

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“三、(十二) 金融工具”。

### (十四) 其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“三、(十二) 金融工具”。

### (十五) 存货

#### 1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

#### 2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

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，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。



维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### 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

存货可变现净值是按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。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### 4. 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

## （十六）合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备，由此形成的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。

合同资产损失准备：参照应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提资产损失准备。

## （十七）持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本集团将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业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。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本集团将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## 2. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个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。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者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）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

## （十八）长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### 1. 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

### 2. 后续计量及损益确认方法

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；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### 4. 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“三、（十七）持有待售的非流动资产或处置组”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“三、（二十四）资产减值”。

#### （十九）投资性房地产

1. 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。本公司投资性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。

2. 本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

3. 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“三、（二十四）资产减值”。

4. 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差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费计入税金及附加）。

#### （二十）固定资产

##### 1. 固定资产确认条件、计价

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5	33.33—19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“三、（二十四）资产减值”。

#### 4. 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

#### （二十一）在建工程

1. 本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

2. 在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

3. 在建工程计提资产减值方法见“三、（二十四）资产减值”。

#### （二十二）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## （二十三）无形资产

### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

### 2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见“三、（二十四）资产减值”。

## （二十四）资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （二十五）长期待摊费用

本公司发生的长期待摊按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### （二十六）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

#### （二十七）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

#### （二十八）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。



### 1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (1) 住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

#### (2) 奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在12个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

### 2. 离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

### 3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

### (二十九) 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

1. 该义务是本公司承担的现时义务；
2. 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
3. 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### （三十）优先股、永续债等其他金融工具

公司发行的除普通股（作为实收资本或股本）以外，按照金融负债和权益工具区分原则分类为权益工具的在其他权益工具核算。

公司发行的永续债到期后有权不限次数展期，对永续债票面利息，公司有权递延支付，公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为其他权益工具。

公司分类为权益工具的金融工具，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

### （三十一）收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

#### （1）收入的确认

本公司的收入主要为房产销售、物业服务和物业租赁等。

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控制权时确认收入。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。

（2）本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

**本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：**

- 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资产。
- ③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

#### ①销售商品

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

#### ②物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

#### ③物业租赁

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。租金收入在预收账款按扣税后的净额直接入账。

④针对其他商品销售业务，当本公司向客户交付商品后，本公司在此时确认商品的销售收入。

### (3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

#### ①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### ②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

### ③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

### ④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

## （三十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

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

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （三十三）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

#### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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；于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

#### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### （三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

2. 本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

3. 各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

4. 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

5. 于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

### (三十五) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

#### (1) 判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低（通常低于 4 万）的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

#### (2) 会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋、建筑物及土地使用权等。使用权资产按照成本模式进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

## 2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

### (1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

### (2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

## (三十六) 分部报告

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内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. 企业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. 企业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。

本公司报告分部包括：

1. 房地产分部，销售及出租开发产品、为房地产项目公司提供技术支持；
2. 外贸分部，进出口贸易及代理；

3. 其他分部，物业服务等。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

#### （三十七）其他重要的会计政策和会计估计

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

##### 1. 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

（1）本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

（2）本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

##### 2. 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

###### （1）固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

###### （2）商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

###### （3）递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转



回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

#### (4) 预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### (5) 存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按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。

#### (6) 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

#### (7) 税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 2%-3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税（注）	应纳税所得额	25%、20%

注：除符合小型微利企业条件的子公司执行企业所得税优惠政策外，本公司及其余子公司企业所得税税率均为 25%。

## （二）重要税收优惠政策及其依据

本公司之子公司京投科技（北京）有限公司、北京睿德发展物业管理服务有限公司、宁波京发物业服务公司及京投发展商业管理（北京）有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）及《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### （一）会计政策的变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”）“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定。对于因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定进行调整。

对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

项目	调整前	调整后
	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
递延所得税资产	1,585,809,034.16	1,585,809,034.16
递延所得税负债	984,017,124.03	984,581,630.79
盈余公积	259,608,994.99	259,593,942.65
未分配利润	1,306,802,712.90	1,306,394,082.29

对可比期间母公司财务报表项目及金额影响如下：

项目	调整前	调整后
	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
递延所得税资产		
递延所得税负债	80,361,089.77	80,511,613.20
盈余公积	259,608,994.99	259,593,942.65
未分配利润	364,558,658.25	364,423,187.16

(二) 会计估计的变更

无。

(三) 前期会计差错更正

无。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2022年12月31日，期末指2023年12月31日，上期指2022年度，本期指2023年度。

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	1,369.90	2,768.61
银行存款	10,034,705,822.82	3,995,630,767.11
其他货币资金	52,954,203.43	13,274,908.32
<u>合计</u>	<u>10,087,661,396.15</u>	<u>4,008,908,444.04</u>

2. 存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项详见附注六、(二十)所有权或使用权受到限制的资产。

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,564,708.31	490,932,453.43
1-2年(含2年)	462,286,604.14	10,081,164.00
2-3年(含3年)	3,000,000.00	10,348,207.20
3-4年(含4年)	10,348,207.20	1,851,694.85
4-5年(含5年)	1,777,760.85	
5年以上	24,634,299.91	96,761.91
减：信用损失准备	21,513,552.44	1,948.46
<u>合计</u>	<u>483,098,027.97</u>	<u>513,308,332.93</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,942,710.70	0.38	1,942,710.70	100.00	
按组合计提坏账准备	502,668,869.71	99.62	19,570,841.74	3.89	483,098,027.97
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	502,668,869.71	99.62	19,570,841.74	3.89	483,098,027.97
<u>合计</u>	<u>504,611,580.41</u>	<u>100.00</u>	<u>21,513,552.44</u>	--	<u>483,098,027.97</u>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	513,310,281.39	100.00	1,948.46		513,308,332.93
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	513,310,281.39	100.00	1,948.46		513,308,332.93
<u>合计</u>	<u>513,310,281.39</u>	<u>100.00</u>	<u>1,948.46</u>	--	<u>513,308,332.93</u>

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 A	1,739,347.85	1,739,347.85	100.00	预计无法收回
客户 B	142,439.75	142,439.75	100.00	预计无法收回
客户 C	20,923.10	20,923.10	100.00	预计无法收回
客户 D	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
<u>合计</u>	<u>1,942,710.70</u>	<u>1,942,710.70</u>	--	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收购房款	474,003,572.06	19,474,951.02	4.11
应收租赁款	1,972,368.92	3,181.69	0.16
应收物业费	2,141,528.73	65,468.40	3.06
应收其他款项	24,551,400.00	27,240.63	0.11
<b>合计</b>	<b>502,668,869.71</b>	<b>19,570,841.74</b>	--

续上表:

名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收购房款	509,932,428.79	1,934.60	
应收租赁款	2,191,731.58		
应收物业费	1,170,249.02		
应收其他款项	15,872.00	13.86	
<b>合计</b>	<b>513,310,281.39</b>	<b>1,948.46</b>	--

### 3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备		1,942,710.70			1,942,710.70
按组合计提坏账准备	1,948.46	19,568,893.28			19,570,841.74
<b>合计</b>	<b>1,948.46</b>	<b>21,511,603.98</b>			<b>21,513,552.44</b>

### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款	合同资产	应收账款和合同	占应收账款和合同资产	坏账准备
	期末余额	期末余额	资产期末余额	期末余额合计数的比例 (%)	期末余额
北京郭公庄投资管理公司	428,816,806.30		428,816,806.30	72.63	17,528,098.34
北京市保障性住房建设投资中心		85,830,351.06	85,830,351.06	14.54	84,330.36
北京政华恒信投资有限公司	42,026,000.00		42,026,000.00	7.12	1,639,014.00
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	24,537,538.00		24,537,538.00	4.16	24,537.54
个人购房者	3,000,000.00		3,000,000.00	0.51	270,000.00
<b>合计</b>	<b>498,380,344.30</b>	<b>85,830,351.06</b>	<b>584,210,695.36</b>	<b>98.96</b>	<b>19,545,980.24</b>

(三) 合同资产

1. 合同资产情况

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收购房款	85,830,351.06	84,330.36	85,746,020.70
<u>合计</u>	<u>85,830,351.06</u>	<u>84,330.36</u>	<u>85,746,020.70</u>

续上表:

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收购房款	85,830,351.06	84,330.36	85,746,020.70
<u>合计</u>	<u>85,830,351.06</u>	<u>84,330.36</u>	<u>85,746,020.70</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
<u>合计</u>	<u>85,830,351.06</u>	<u>100.00</u>	<u>84,330.36</u>	--	<u>85,746,020.70</u>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
<u>合计</u>	<u>85,830,351.06</u>	<u>100.00</u>	<u>84,330.36</u>	--	<u>85,746,020.70</u>

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
应收购房款	85,830,351.06	84,330.36	0.10
<u>合计</u>	<u>85,830,351.06</u>	<u>84,330.36</u>	--

### 3. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
应收购房款	84,330.36			84,330.36
<u>合计</u>	<u>84,330.36</u>			<u>84,330.36</u>

## (四) 预付款项

### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	59,829,634.23	70.56	65,340,997.00	41.83
1-2年(含2年)	711,648.82	0.84	1,552,508.30	0.99
2-3年(含3年)			8,338.44	0.01
3年以上	24,247,653.00	28.60	89,294,204.07	57.17
<u>合计</u>	<u>84,788,936.05</u>	<u>100.00</u>	<u>156,196,047.81</u>	<u>100.00</u>

### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
北京市基础设施投资有限公司	关联方	58,289,439.24	68.75	1年以内	未摊销完毕的担保费
		8,287,853.00	9.77	3年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	6,439,800.00	7.60	3年以上	未达到结算条件的旅游配套设施建设费
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	8,200,000.00	9.67	3年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	1,000,000.00	1.18	3年以上	开发保证金

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇南辛房村股份经济合作社	非关联方	300,000.00	0.35	3年以上	未达到结算条件的土地流转费
<u>合计</u>		<u>82,517,092.24</u>	<u>97.32</u>		

## (五) 其他应收款

### 1. 总表情况

#### 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		42,312,519.26
应收股利	3,362,827.80	2,468,703.50
其他应收款	511,725,751.04	645,328,391.09
<u>合计</u>	<u>515,088,578.84</u>	<u>690,109,613.85</u>

### 2. 应收利息

#### (1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		42,354,874.13
减：信用损失准备		42,354.87
<u>合计</u>		<u>42,312,519.26</u>

#### (2) 按坏账计提方法分类披露坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备					
<u>合计</u>					



续上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	42,354,874.13	100.00	42,354.87	0.10	42,312,519.26
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	42,354,874.13	100.00	42,354.87	0.10	42,312,519.26
<u>合计</u>	<u>42,354,874.13</u>	<u>100.00</u>	<u>42,354.87</u>	—	<u>42,312,519.26</u>

(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022年12月31日余额	42,354.87			<u>42,354.87</u>
2022年12月31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	42,354.87			<u>42,354.87</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额				

3. 应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	期末余额	期初余额
北京基石创业投资基金(有限合伙)	3,362,827.80	2,468,703.50
<u>合计</u>	<u>3,362,827.80</u>	<u>2,468,703.50</u>

(2) 期末不存在重要的账龄超过1年的应收股利

(3) 按坏账计提方法分类披露坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,366,193.99	100.00	3,366.19	0.10	3,362,827.80
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,366,193.99	100.00	3,366.19	0.10	3,362,827.80
<u>合计</u>	<u>3,366,193.99</u>	<u>100.00</u>	<u>3,366.19</u>	—	<u>3,362,827.80</u>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,471,174.67	100.00	2,471.17	0.10	2,468,703.50
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,471,174.67	100.00	2,471.17	0.10	2,468,703.50
<u>合计</u>	<u>2,471,174.67</u>	<u>100.00</u>	<u>2,471.17</u>	—	<u>2,468,703.50</u>

按组合计提坏账准备

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	应收股利	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
北京基石创业投资基金 (有限合伙)	3,366,193.99	3,366.19	0.10
<u>合计</u>	<u>3,366,193.99</u>	<u>3,366.19</u>	—

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022年12月31日余额	2,471.17			<u>2,471.17</u>
2022年12月31日余额在本期				
——转入第二阶段				

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)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	895.02			<u>895.02</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	3,366.19			<u>3,366.19</u>

#### 4. 其他应收款

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	6,807,863.28	430,341,649.78
1-2 年 (含 2 年)	302,257,473.06	6,072,316.23
2-3 年 (含 3 年)	4,610,052.44	40,442,314.27
3 年以上	279,630,229.40	243,614,706.76
减: 信用损失准备	81,579,867.14	75,142,595.95
<u>合计</u>	<u>511,725,751.04</u>	<u>645,328,391.09</u>

##### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫项目开发款及代垫费用	157,342,526.04	162,712,400.35
资金拆借及往来款	355,647,818.70	468,948,725.87
土地相关及其他保证金	24,917,032.60	33,390,032.60
股权转让款	39,780,000.00	39,780,000.00
其他	15,618,240.84	15,639,828.22
减: 信用损失准备	81,579,867.14	75,142,595.95
<u>合计</u>	<u>511,725,751.04</u>	<u>645,328,391.09</u>

## (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	593,305,618.18	100.00	81,579,867.14	13.75	511,725,751.04
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	593,305,618.18	100.00	81,579,867.14	13.75	511,725,751.04
<b>合计</b>	<b>593,305,618.18</b>	<b>—</b>	<b>81,579,867.14</b>	<b>—</b>	<b>511,725,751.04</b>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	720,470,987.04	100.00	75,142,595.95	10.43	645,328,391.09
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	720,470,987.04	100.00	75,142,595.95	10.43	645,328,391.09
<b>合计</b>	<b>720,470,987.04</b>	<b>—</b>	<b>75,142,595.95</b>	<b>—</b>	<b>645,328,391.09</b>

按组合计提坏账准备

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
代垫项目开发款及代垫费用	157,342,526.04	74,984,602.95	47.66
资金拆借及往来款	355,647,818.70	623,643.97	0.18
土地相关及其他保证金	24,917,032.60	24,917.03	0.10
股权转让款	39,780,000.00	39,780.00	0.10
其他	15,618,240.84	5,906,923.19	37.82
<b>合计</b>	<b>593,305,618.18</b>	<b>81,579,867.14</b>	<b>—</b>

## (4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022 年 12 月 31 日余额	541,325.31	74,601,270.64		<u>75,142,595.95</u>
2022 年 12 月 31 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	484.94	8,314,021.03		<u>8,314,505.97</u>
本期转回	121,993.80	1,755,240.98		<u>1,877,234.78</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	419,816.45	81,160,050.69		<u>81,579,867.14</u>

## (5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收合作方(少数股东)						
经营往来款	202,884.48		52,500.00			150,384.48
应收股权转让相关款项	39,780.00					39,780.00
应收关联公司款项	275,270.80	484.94	61,020.80			214,734.94
土地相关及其他保证金	23,390.03		8,473.00			14,917.03
应收其他款项	74,601,270.64	8,314,021.03	1,755,240.98			81,160,050.69
<u>合计</u>	<u>75,142,595.95</u>	<u>8,314,505.97</u>	<u>1,877,234.78</u>			<u>81,579,867.14</u>

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市基础设施投资有限公司	往来款	203,000,000.00	1-2 年	34.22	203,000.00
北京万科企业有限公司	往来款	87,000,000.00	1-2 年	14.66	87,000.00
	往来款	63,384,478.38	3 年以上	10.68	63,384.48

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	107,937,246.88	3年以上	18.19	53,968,623.44
大家投资控股有限责任公司	股权转让款	39,780,000.00	3年以上	6.70	39,780.00
燕郊高新技术产业开发区管理委员会	保证金	12,220,000.00	3年以上	2.06	12,220.00
		126,132.60	1-2年	0.02	126.13
<u>合计</u>		<u>513,447,857.86</u>		<u>86.53</u>	<u>54,374,134.05</u>

## (六) 存货

### 1. 分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料				513,000.00		513,000.00
开发产品	10,182,354,112.28	107,027,298.09	10,075,326,814.19	11,049,965,584.88		11,049,965,584.88
开发成本	26,734,637,063.95		26,734,637,063.95	26,410,078,479.74		26,410,078,479.74
库存商品	18,459.12		18,459.12	6,737.52		6,737.52
周转材料	21,576.76		21,576.76	22,254.57		22,254.57
消耗性生物资产	580,065.33		580,065.33	580,065.33		580,065.33
<u>合计</u>	<u>36,917,611,277.44</u>	<u>107,027,298.09</u>	<u>36,810,583,979.35</u>	<u>37,461,166,122.04</u>		<u>37,461,166,122.04</u>

### 2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		107,027,298.09				107,027,298.09
<u>合计</u>		<u>107,027,298.09</u>				<u>107,027,298.09</u>

### 3. 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	期末跌价准备
北京·阳光花园项目	2010年	3,340,947.21			3,340,947.21	
北京·新里程项目	2016年	3,338,897.06		2,393,357.54	945,539.52	
北京·公园悦府项目	2020年	134,187,679.78	37,088,248.00	35,947,492.32	135,328,435.46	

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
北京·西华府项目	2019年	109,871,572.98		86,206,077.80	23,665,495.18	
北京·琨御府项目	2018年	277,298,370.93		709,067.28	276,589,303.65	
北京·檀谷项目	2022年	3,577,708,081.88	1,678,832,530.31	536,630,185.80	4,719,910,426.39	
北京·锦悦府项目	2021年	2,145,954,291.77		234,463,337.25	1,911,490,954.52	85,694,176.36
无锡·公园悦府项目	2022年	53,109,767.28		5,152,023.29	47,957,743.99	
北京·璟悦府项目	2020年	855,216,645.16		14,037,664.44	841,178,980.72	
北京·臻御府项目	2022年	3,192,274,689.73		2,660,998,668.77	531,276,020.96	
燕郊·倬郡项目	2022年	697,664,641.10	16,739,873.07	22,071,399.49	692,333,114.68	21,333,121.73
北京·岚山项目	2023年		7,555,578,773.39	6,557,241,623.39	998,337,150.00	
<b>合计</b>		<b>11,049,965,584.88</b>	<b>9,288,239,424.77</b>	<b>10,155,850,897.37</b>	<b>10,182,354,112.28</b>	<b>107,027,298.09</b>

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

#### 4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
<b>已开发项目：</b>						
北京·公园悦府项目	2013.12	2025.05	1,196,695.00	1,783,195,747.31	1,822,613,476.44	
北京·岚山项目	2020.01	2024.12	1,057,711.00	2,815,752,072.15	9,597,144,577.85	
北京·檀谷项目	2015.09	2025.12	937,309.00	4,002,701,003.84	4,994,713,947.96	
燕郊·倬郡项目	2020.01	2025.12	206,031.00	338,756,502.30	284,345,604.66	
北京·璟悦府项目	2016.12	2025.12	370,404.00	150,913,847.60	132,420,279.83	
北京·北熙区项目	2022.03	2025.12	2,562,000.00	12,235,708,085.28	9,577,404,333.50	
北京·森与天成项目	2023.10	2026.12	798,795.00	5,406,173,545.97		
<b>拟开发项目：</b>						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
<b>合计</b>			<b>7,128,945.00</b>	<b>26,734,637,063.95</b>	<b>26,410,078,479.74</b>	

#### 5. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

本期存货新增借款费用资本化的金额为1,362,768,761.16元，资本化率5.77%。存货期末余额含有借款费用资本化金额为7,011,594,184.84元。

存货期末余额含有的借款费用资本化计算标准和依据详见附注三、（二十二）借款费用。

#### 6. 存货抵押的账面价值

存货抵押情况详见附注六、（二十）所有权或使用权受到限制的资产。

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	701,333,333.34	20,452,522.03
减：信用损失准备	701,333.33	20,452.52
<u>合计</u>	<u>700,632,000.01</u>	<u>20,432,069.51</u>

1. 一年内到期的债权投资

(1) 一年内到期的债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海礼仕酒店有限公司	701,333,333.34	701,333.33	700,632,000.01			
北京京投颐信健康管理服务有限公司				20,452,522.03	20,452.52	20,432,069.51
<u>合计</u>	<u>701,333,333.34</u>	<u>701,333.33</u>	<u>700,632,000.01</u>	<u>20,452,522.03</u>	<u>20,452.52</u>	<u>20,432,069.51</u>

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海礼仕酒店有限公司		701,333.33		701,333.33
北京京投颐信健康管理服务有限公司	20,452.52		20,452.52	
<u>合计</u>	<u>20,452.52</u>	<u>701,333.33</u>	<u>20,452.52</u>	<u>701,333.33</u>

(2) 期末重要的一年内到期的债权投资

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率(%)
上海礼仕酒店有限公司	600,000,000.00	101,333,333.34	701,333,333.34	701,333.33	9.50
<u>合计</u>	<u>600,000,000.00</u>	<u>101,333,333.34</u>	<u>701,333,333.34</u>	<u>701,333.33</u>	--



## (3) 减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022 年 12 月 31 日余额	20,452.52			<u>20,452.52</u>
2022 年 12 月 31 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	701,333.33			<u>701,333.33</u>
本期转回	20,452.52			<u>20,452.52</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	701,333.33			<u>701,333.33</u>

## (八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	718,395,187.51	572,180,876.41
未抵扣进项税	64,760,962.92	85,054,374.34
合同取得成本	115,379,095.05	83,281,168.43
<u>合计</u>	<u>898,535,245.48</u>	<u>740,516,419.18</u>

## (九) 债权投资

## 1. 债权投资情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款				601,741,666.67	601,741.67	601,139,925.00
<u>合计</u>				<u>601,741,666.67</u>	<u>601,741.67</u>	<u>601,139,925.00</u>

2. 期末重要的债权投资

无。

(十) 长期股权投资

长期股权投资情况

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注1）			
上海礼仕酒店有限公司（注2）			
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,002,866.29		
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（注3）			
无锡望榆地铁生态置业有限公司（注4）			
无锡市汇愉商业管理有限公司（注5）		1,500,000.00	
小计	1,002,866.29	1,500,000.00	
二、联营企业			
北京京投阳光房地产开发有限公司	130,074,992.86		
北京基石信安创业投资有限公司	64,158,465.80		
北京必革家科技有限公司	4,140,154.99		
小计	198,373,613.65		
合计	199,376,479.94	1,500,000.00	

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金红利或利润
		其他综合收益调整	其他权益变动	
一、合营企业				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注1）				
上海礼仕酒店有限公司（注2）				
北京京投颐信健康管理服务有限公司	220.10			
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（注3）				
无锡望榆地铁生态置业有限公司（注4）				
无锡市汇愉商业管理有限公司（注5）	12.79			
小计	232.89			

被投资单位名称	权益法下确认的 投资损益	本期增减变动		宣告发放现金 红利或利润
		其他综合 收益调整	其他权益变动	
二、联营企业				
北京京投阳光房地产开发有限公司	-6,395,839.29			
北京基石信安创业投资有限公司	-18,587,045.49			
北京必革家科技有限公司	-29,163.42			
小计	<u>-25,012,048.20</u>			
合计	<u>-25,011,815.31</u>			

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注1）				
上海礼仕酒店有限公司（注2）				
北京京投颐信健康管理服务有限公司			1,003,086.39	
北京潭拓兴业房地产开发有限公司（注3）				
无锡望榆地铁生态置业有限公司（注4）				
无锡市汇榆商业管理有限公司（注5）			1,500,012.79	
小计			<u>2,503,099.18</u>	
二、联营企业				
北京京投阳光房地产开发有限公司			123,679,153.57	
北京基石信安创业投资有限公司			45,571,420.31	
北京必革家科技有限公司			4,110,991.57	
小计			<u>173,361,565.45</u>	
合计			<u>175,864,664.63</u>	

注1:鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯项目公司”）为本公司的合营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资2013年12月31日余额已为零，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注2:2018年3月公司完成上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）股权变更，公司与其他股东对上海礼仕形成共同控制，公司对上海礼仕的股权投资按权益法核算，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注3：2017年1月19日，公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）联合北京首都开发股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京骏德置业有限公司，以63.30亿元竞得了北京市门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。2017年7月12日，北京潭柘兴业房地产开发有限公司（以下简称“潭柘兴业”）成立，注册资本3亿元。2024年2月19日，潭柘兴业股东之一北京骏德置业有限公司将其持有的10%股权转让首金祺志（天津）投资管理有限公司。京投置地已于2017年8月28日支付首笔入资款2,000.00万元，持股比例40%。公司按权益法核算长期股权投资余额已为零，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注4：公司与无锡地铁集团有限公司、中铁四局集团有限公司合作成立项目公司。2019年3月27日，无锡望榆地铁生态置业有限公司（以下简称“无锡望榆”）成立，注册资本50,000.00万元，本公司持股比例50%，累计出资5,000.00万元，公司按权益法核算长期股权投资余额仍为零，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注5：2023年4月12日，公司全资子公司京投发展商业管理（北京）有限公司（以下简称“商管公司”）与无锡地铁资源开发有限公司共同出资设立，注册资本500.00万元，商管公司持股比例50%，已出资150.00万元，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注6：长期股权投资质押情况详见附注六、（二十）所有权或使用权受到限制的资产。

(十一) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动			其他
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	
北京基石创业投资基金(有限合伙)	138,756,660.78			38,154,092.35	
北京基石慧盈创业投资中心(有限合伙)	138,051,529.79			25,646,676.85	
保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)	105,856,055.45		1,046,979.87		19,813,843.82
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)	96,783,872.99				35,159,958.06
北京基石信创创业投资中心(有限合伙)	70,264,044.65	30,000,000.00		2,552,385.83	
北京中轨交通研究院有限公司	250,000.00		60,000.00		
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00				
<b>合计</b>	<u>550,022,163.66</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>1,106,979.87</u>	<u>28,199,062.68</u>	<u>93,127,894.23</u>

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得		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
			收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	
北京基石创业投资基金(有限合伙)	100,602,568.43	3,366,193.99	100,602,568.43		注
北京基石慧盈创业投资中心(有限合伙)	163,698,206.64		48,698,206.64		注
保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)	84,995,231.76		42,774,407.01		注
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)	61,623,914.93	4,372,823.66	61,623,914.93		注

接上表:

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京基石信创业投资中心(有限合伙)	102,816,430.48		2,816,430.48		注
北京中轨道交通研究院有限公司	250,000.00				注
杭州安琪儿置业股份有限公司		112,432.26			注
<b>合计</b>	<u>513,986,352.24</u>	<u>7,851,449.91</u>	<u>256,515,527.49</u>		

注：公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

## 2. 本期存在终止确认的情况说明

本期杭州安琪儿置业股份有限公司清算注销。

注：其他权益工具投资质押情况详见附注六、（二十）所有权或使用权受到限制的资产。

(十二) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	382,553,277.90	911,291.47	<u>383,464,569.37</u>
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	382,553,277.90	911,291.47	<u>383,464,569.37</u>
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	151,855,249.32	434,240.17	<u>152,289,489.49</u>
2. 本期增加金额	11,955,490.41	26,020.98	<u>11,981,511.39</u>
(1) 计提或摊销	11,955,490.41	26,020.98	<u>11,981,511.39</u>
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	163,810,739.73	460,261.15	<u>164,271,000.88</u>
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	218,742,538.17	451,030.32	<u>219,193,568.49</u>
2. 期初账面价值	230,698,028.58	477,051.30	<u>231,175,079.88</u>

(十三) 固定资产

1. 总表情况

分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	72,021,764.57	74,601,879.78
<u>合计</u>	<u>72,021,764.57</u>	<u>74,601,879.78</u>

## 2. 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	106,618,277.97	20,477,839.98	25,343,476.14	<u>152,439,594.09</u>
2. 本期增加金额		473,964.60	2,261,450.37	<u>2,735,414.97</u>
(1) 外购		473,964.60	2,261,450.37	<u>2,735,414.97</u>
3. 本期减少金额		575,905.00	5,866,271.81	<u>6,442,176.81</u>
(1) 处置或报废		575,905.00	5,866,271.81	<u>6,442,176.81</u>
4. 期末余额	106,618,277.97	20,375,899.58	21,738,654.70	<u>148,732,832.25</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	35,277,500.12	19,071,651.74	22,124,055.63	<u>76,473,207.49</u>
2. 本期增加金额	3,167,939.82	187,571.02	1,413,633.33	<u>4,769,144.17</u>
(1) 计提	3,167,939.82	187,571.02	1,413,633.33	<u>4,769,144.17</u>
3. 本期减少金额		548,138.75	5,347,652.05	<u>5,895,790.80</u>
(1) 处置或报废		548,138.75	5,347,652.05	<u>5,895,790.80</u>
4. 期末余额	38,445,439.94	18,711,084.01	18,190,036.91	<u>75,346,560.86</u>
三、减值准备				
1. 期初余额	1,364,506.82			<u>1,364,506.82</u>
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	1,364,506.82			<u>1,364,506.82</u>
四、账面价值				
1. 期末账面价值	66,808,331.21	1,664,815.57	3,548,617.79	<u>72,021,764.57</u>
2. 期初账面价值	69,976,271.03	1,406,188.24	3,219,420.51	<u>74,601,879.78</u>

### (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
定都峰茶室	2,695,781.77	报批报建手续未完成



(十四) 使用权资产

使用权资产情况

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	6,461,515.14	42,373,820.49	<u>48,835,335.63</u>
2. 本期增加金额		47,186,477.33	<u>47,186,477.33</u>
(1) 第三方租入		47,186,477.33	<u>47,186,477.33</u>
3. 本期减少金额		1,753,120.99	<u>1,753,120.99</u>
(1) 租赁处置		1,753,120.99	<u>1,753,120.99</u>
4. 期末余额	6,461,515.14	87,807,176.83	<u>94,268,691.97</u>
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,389,630.53	28,767,489.02	<u>30,157,119.55</u>
2. 本期增加金额	675,460.44	20,327,295.50	<u>21,002,755.94</u>
(1) 计提	675,460.44	20,327,295.50	<u>21,002,755.94</u>
3. 本期减少金额		992,332.50	<u>992,332.50</u>
(1) 租赁处置		992,332.50	<u>992,332.50</u>
4. 期末余额	2,065,090.97	48,102,452.02	<u>50,167,542.99</u>
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) 租赁处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,396,424.17	39,704,724.81	<u>44,101,148.98</u>
2. 期初账面价值	5,071,884.61	13,606,331.47	<u>18,678,216.08</u>

(十五) 无形资产

无形资产情况

项目	电脑软件	专利权	特许经营使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	24,126,895.46	8,677,813.84	25,000,000.00	<u>57,804,709.30</u>
2. 本期增加金额	724,622.88			<u>724,622.88</u>

项目	电脑软件	专利权	特许经营使用权	合计
(1) 购置	724,622.88			<u>724,622.88</u>
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	24,851,518.34	8,677,813.84	25,000,000.00	<u>58,529,332.18</u>
二、累计摊销				
1. 期初余额	18,566,267.85	4,027,851.97	1,008,064.50	<u>23,602,184.32</u>
2. 本期增加金额	2,041,286.75	867,743.40	403,225.80	<u>3,312,255.95</u>
(1) 计提	2,041,286.75	867,743.40	403,225.80	<u>3,312,255.95</u>
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	20,607,554.60	4,895,595.37	1,411,290.30	<u>26,914,440.27</u>
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	4,243,963.74	3,782,218.47	23,588,709.70	<u>31,614,891.91</u>
2. 期初账面价值	5,560,627.61	4,649,961.87	23,991,935.50	<u>34,202,524.98</u>

注：本期公司无通过内部研发形成的无形资产。

#### (十六) 商誉

##### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
宁波华联房地产开发有限公司	32,992,718.51					32,992,718.51
<u>合计</u>	<u>32,992,718.51</u>					<u>32,992,718.51</u>

## 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
宁波华联房地产开发有限公司	21,388,978.01					21,388,978.01
<u>合计</u>	<u>21,388,978.01</u>					<u>21,388,978.01</u>

## 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

公司原通过非同一控制下企业合并取得子公司慈溪市住宅经营有限责任公司（以下简称“慈溪住宅”）控制权时，于合并报表层面确认商誉32,992,718.51元，后经减值测试确认商誉减值准备21,388,978.01元。2018年度公司全资子公司宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“宁波华联”）吸收合并慈溪住宅，原合并报表层面确认的商誉及商誉减值准备“下推”至宁波华联个别报表层面，与商誉相关的资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。商誉所在资产组或资产组组合的具体信息如下：

名称	所述资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
宁波华联房地产开发有限公司	商誉所在的资产组涉及的资产 (存货、投资性房地产)	房地产分部	是

## 4. 可回收金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
宁波华联房地产开发有限公司资产组	4,754,626.38	65,035,814.23		注		
<u>合计</u>	<u>4,754,626.38</u>	<u>65,035,814.23</u>				

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、(二十六)商誉。

注：包含商誉的的资产组的可收回金额采用商誉所在资产组的公允价值减去处置费用后的净额进行估计。公允价值的确定方式为将待估存货（土地使用权）及投资性房地产（办公楼）与在较近时期内已发生交易的类似交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照时间因素、交易因素、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估资产减值测试基准日市场价格。由于处置费用标准难以确定且占待估资产价值的比例较低，故此次减值测试未对处置费用进行预测估值。

经测试，本期未发现包含商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

(十七) 长期待摊费用

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
装修费摊销	1,308,858.27		1,045,306.43		263,551.84
绿化工程支出摊销	392,872.15		288,805.53		104,066.62
<b>合计</b>	<b>1,701,730.42</b>		<b>1,334,111.96</b>		<b>367,618.46</b>

(十八) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	2,557,799,806.08	637,275,744.54	2,566,577,236.50	639,421,299.54
存货计税差异	1,368,937,028.89	342,234,257.22	1,559,728,107.12	389,932,026.78
应付及预收款项	512,955,179.66	128,238,794.94	1,861,161,813.59	465,290,453.39
内部交易未实现利润	321,977,561.20	80,494,368.78	347,849,325.60	86,962,331.40
减值准备	14,677,083.97	3,572,471.18	17,153,331.78	4,202,923.05
租赁负债	43,340,416.99	10,481,855.33	18,065,019.48	4,175,775.99
<b>合计</b>	<b>4,819,687,076.79</b>	<b>1,202,297,491.99</b>	<b>6,370,534,834.07</b>	<b>1,589,984,810.15</b>

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	2,714,728,974.99	678,682,243.75	3,486,024,342.31	871,506,085.59
其他权益工具投资公允价值变动	256,515,527.48	64,128,881.87	321,444,359.04	80,361,089.77
内部交易未实现损益	135,528,844.00	33,882,211.00	128,599,794.68	32,149,948.67
使用权资产	45,334,771.96	11,082,509.07	20,323,046.54	4,740,282.75
<b>合计</b>	<b>3,152,108,118.43</b>	<b>787,775,845.69</b>	<b>3,956,391,542.57</b>	<b>988,757,406.78</b>

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
	递延所得税资产	10,394,483.74	1,191,903,008.25	4,175,775.99
递延所得税负债	10,394,483.74	777,381,361.95	4,175,775.99	984,581,630.79

#### 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,733,994,277.42	526,193,853.89
可抵扣暂时性差异	692,887,365.60	1,151,921,567.92
<b>合计</b>	<b>2,426,881,643.02</b>	<b>1,678,115,421.81</b>

#### 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

年份	期末余额	期初余额	备注
2023		17,922,568.72	
2024	80,657,321.37	78,901,296.41	
2025	4,587,224.83	9,872,516.87	
2026	627,321,678.92	106,056,779.28	
2027	194,884,645.31	313,440,692.61	
2028	826,543,406.99		
<b>合计</b>	<b>1,733,994,277.42</b>	<b>526,193,853.89</b>	

#### (十九) 其他非流动资产

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
往来资金拆借(注1)	7,991,048,288.15	399,357,646.37	7,591,690,641.78	8,145,335,688.99	346,924,640.40	7,798,411,048.59
信托保障基金(注2)	30,000,000.00	30,000.00	29,970,000.00	30,000,000.00	30,000.00	29,970,000.00
<b>合计</b>	<b>8,021,048,288.15</b>	<b>399,387,646.37</b>	<b>7,621,660,641.78</b>	<b>8,175,335,688.99</b>	<b>346,954,640.40</b>	<b>7,828,381,048.59</b>

#### 注1: 期末往来资金拆借明细

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率(%)
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	2,716,302,488.89	1,101,361,389.20	<u>3,817,663,878.09</u>	3,817,663.88	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,128,888,721.95		<u>1,128,888,721.95</u>	392,495,486.80	4.90
无锡望榆地铁生态置业有限公司	2,927,500,000.00	65,978,908.95	<u>2,993,478,908.95</u>	2,993,478.91	8.00
上海礼仕酒店有限公司	49,700,000.00	1,316,779.16	<u>51,016,779.16</u>	51,016.78	9.50
<b>合计</b>	<b>6,822,391,210.84</b>	<b>1,168,657,077.31</b>	<b>7,991,048,288.15</b>	<b>399,357,646.37</b>	--

公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额1,128,888,721.95元。为真实反映公司截至2023年12月31日的财务状况及经营成果,根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定,公司对鄂尔多斯项目公司借款计提减值准备累计392,495,486.80元。公司对鄂尔多斯项目公司借款年利

率为4.90%，基于谨慎性原则，从2015年1月1日起公司暂停确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入。

注2：信托保障基金系本公司根据中国银监会和财政部制定的《信托业保障基金管理办法》的规定，委托昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）及中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）根据发行信托本金金额的1%代为向中国信托业保障基金有限责任公司认购的信托保障基金。

(二十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	11,513,105.35	11,513,105.35	冻结	注1
存货	10,814,962,721.64	10,697,870,021.64	抵押	注2
长期股权投资	798,905,164.22	798,905,164.22	质押	注3
其他权益工具投资	248,693,438.40	248,693,438.40	质押	注4
<b>合计</b>	<b>11,874,074,429.61</b>	<b>11,756,981,729.61</b>		

续上表：

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,129,409.27	7,129,409.27	冻结	注5
存货	7,152,863,828.38	7,152,863,828.38	抵押	注6
投资性房地产	34,712,939.04	34,712,939.04	抵押	注7
长期股权投资	753,333,743.91	753,333,743.91	质押	注8
<b>合计</b>	<b>7,948,039,920.60</b>	<b>7,948,039,920.60</b>		

期末所有权或使用权受到限制的资产受限情况具体如下：

注1：货币资金的受限余额为1,151.31万元。

(1) 本公司之子公司北京京投兴檀房地产有限公司（以下简称“京投兴檀”）与北京欣风景生态园林工程有限公司因园林景观绿化工程款结算纠纷，双方诉讼至北京市密云区人民法院，京投兴檀银行存款人民币712.94万元被冻结。

(2) 本公司之子公司京投兴檀与沈阳万森木业有限公司因买卖合同纠纷，双方诉讼至北京市密云区人民法院，京投兴檀银行存款人民币438.37万元被冻结。

注 2：存货的受限账面价值为 1,069,787.00 万元。

(1) 本公司之子公司北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德置业”）以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/0078/6007/6002/0055/0058 地块的土地使用权及在建工程（账面价值 307,016.28 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 84,139.71 万元。

(2) 本公司之子公司京投兴檀以北京市密云区檀营北街 3 号院的房产（账面价值为 102,491.35 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 17,806.44 万元。

(3) 本公司之子公司北京京投兴海房地产有限公司（以下简称“京投兴海”）以坐落在海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0002、003、004 地块部分国有建设用地使用权及在建工程（账面价值 212,357.94 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 78,659.02 万元。

(4) 本公司之子公司北京京投润德置业有限公司（以下简称“润德置业”）以坐落在朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A003-1 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）及朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A003-2 地块 R2 二类居住用地的国有建设用地使用权（账面价值 391,449.78 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 209,430.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼（账面价值 56,471.65 万元）作为抵押物，为京投公司上述担保提供反担保，截至 2023 年 12 月 31 日，上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

注 3：长期股权投资的受限余额 79,890.52 万元。

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51% 股权（账面价值 2,550.00 万元）及北京京投丰德房地产有限公司（以下简称“京投丰德”）70% 股权（账面价值 1,400.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 229,500.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40% 股权（账面价值 0.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 305,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51% 股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 71,400.00 万元。

(4) 本公司以持有的无锡嘉仁花园酒店管理有限公司（以下简称“无锡嘉仁”）100% 股权（账面价值 62,123.37 万元）及无锡望愉 50% 股权（账面价值 0.00 元）作为质押的长期借款本金余额为 74,000.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2022 公开发行的“22 京发 01”8.84 亿元、“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2021 年度发行的 30 亿元（含 30 亿元）永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。本公司之子公司京投置地以持有的北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）50% 股权（账面价值

5,000.00 万元)、北京京投兴业置业有限公司(以下简称“兴业置业”)51%股权(账面价值 1,020.00 万元)及北京京投银泰尚德置业有限公司(以下简称“尚德置业”)51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押,为京投公司上述担保提供反担保,截至 2023 年 12 月 31 日,上述永续债本金余额为 30.00 亿元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的润德置业 60%股权(账面价值 1,200.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 926,340.00 万元。

(7) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权为质押物(账面价值 4,557.15 万元),为京投公司上述担保提供反担保,截至 2023 年 12 月 31 日,上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

注 4: 其他权益工具投资的受限余额 24,869.34 万元。

京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心(有限合伙)23%财产份额及保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)16.7785%财产份额作为质押物(账面价值 24,869.34 万元),为京投公司上述担保提供反担保,截至 2023 年 12 月 31 日,上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

期初所有权或使用权受到限制的资产受限情况具体如下:

注 5: 本公司之子公司京投兴檀与北京欣风景生态园林工程有限公司因园林景观绿化工程款结算纠纷,双方诉讼至密云区人民法院,京投兴檀银行存款人民币 7,129,409.27 元被冻结。

注 6: 存货的受限账面价值为 715,286.38 万元。

(1) 本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/0078/6007/6002/0055/0058 地块的土地使用权及在建工程(账面价值 361,029.19 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 111,593.69 万元。

(2) 本公司之子公司京投兴檀以北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块国有土地出让使用权及在建工程(账面价值为 128,197.10 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 27,981.55 万元。

(3) 本公司之子公司京投兴海以坐落在海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0002、003、004 地块部分国有建设用地使用权及在建工程(账面价值 226,060.09 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 88,967.49 万元。

注 7: 投资性房地产的受限余额 3,471.29 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层(账面价值为 3,471.29 万元)作为抵押物的一年以内到期的长期借款本金余额为 650.00 万元。



注 8：长期股权投资的受限余额 75,333.37 万元。

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权(账面价值 2,550.00 万元)及京投丰德 70%股权(账面价值 1,400.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 260,100.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权(账面价值 0.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 101,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 71,400.00 万元。

(4) 本公司以持有的无锡嘉仁 100%股权(账面价值 62,123.37 万元)及无锡望愉 50%股权(账面价值 0.00 元)作为质押的长期借款本金余额为 74,000.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2022 公开发行的“22 京发 01”8.84 亿元、“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2021 年度发行的 30 亿元(含 30 亿元)永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业 50%股权(账面价值 5,000.00 万元)、兴业置业 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)及尚德置业 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押，为京投公司上述担保提供反担保，截至期末上述永续债本金余额为 30 亿元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的润德置业 60%股权(账面价值 1,200.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 650,340.00 万元。

## (二十一) 应付账款

### 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	3,149,021,237.52	3,390,854,639.34
销售佣金	41,817,843.48	29,595,911.80
货款	1,297,744.11	3,530,290.41
保修款	436,792.43	354,658.44
其他	1,783,689.57	265,453.74
<u>合计</u>	<u>3,194,357,307.11</u>	<u>3,424,600,953.73</u>

### 2. 账龄超过1年的重要应付账款

无。

(二十二) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	19,175,464.36	3,120,669.61
<u>合计</u>	<u>19,175,464.36</u>	<u>3,120,669.61</u>

2. 期末账龄超过1年的重要预收账款

无。

(二十三) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	3,890,415,844.86	10,250,172,508.86
货款		171,893.02
其他	10,140,048.79	6,309,039.23
<u>合计</u>	<u>3,900,555,893.65</u>	<u>10,256,653,441.11</u>

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
预收购房款	-6,359,756,664.00	主要系新增合同负债净额 4,317,925,292.38 元，销售结转 10,677,681,956.38 元
<u>合计</u>	<u>-6,359,756,664.00</u>	

3. 合同负债中主要项目预售房产收款情况列示如下：

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积 (万平方米)	累计已预售面积 (万平方米)	预售比例 (%)
北京·新里程项目	172,647.91	4,028,789.34	2016.06	14.22	14.21	99.93
无锡·公园悦府项目	491,675.01	1,945,030.97	2022.07	34.87	34.42	98.71
北京·西华府项目	7,391,508.31	26,290,503.88	2019.10	50.99	50.95	99.92
北京·公园悦府项目	38,456,994.24	32,181,878.00	2025.06	41.88	39.49	94.29
北京·琨御府项目	2,298,828.33	5,475,104.34	2018.09	28.56	28.55	99.96
北京·檀谷项目	43,766,712.94	107,794,867.13	2023.06	14.54	9.03	62.10
北京·璟悦府项目	1,688,073.39	917,431.19	2020.11	10.07	10.05	99.80
北京·锦悦府项目	41,101,315.57	23,648,275.23	2021.08	15.95	7.86	49.28

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积 (万平方米)	累计已预售面积 (万平方米)	预售比例 (%)
燕郊·倬郡项目	8,645,024.83	12,483,140.17	2022.10	4.16	0.71	17.07
北京·臻御府项目	10,716,658.71	2,992,240,789.91	2022.12	14.89	14.58	97.92
北京·岚山项目	134,897,251.26	6,369,588,395.88	2024.12	23.53	13.52	57.46
北京·北熙区项目	3,406,096,459.86	673,278,302.82	2025.09	13.00	7.18	55.23
北京·森与天成项目	194,392,694.50		2028.12	11.62	0.99	8.52
<b>合计</b>	<b>3,890,115,844.86</b>	<b>10,249,872,508.86</b>		<b>278.28</b>	<b>231.54</b>	--

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计可售面积为已取得预售证或现房证的面积；预计可售面积及期末已预售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积。

#### (二十四) 应付职工薪酬

##### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	29,818,727.81	181,370,472.48	181,983,098.41	29,206,101.88
二、离职后福利中-设定提存计划负债	1,276,640.43	17,832,208.85	17,875,736.30	1,233,112.98
三、辞退福利		9,064,754.56	9,064,754.56	
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>31,095,368.24</b>	<b>208,267,435.89</b>	<b>208,923,589.27</b>	<b>30,439,214.86</b>

##### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,226,097.26	140,999,606.22	141,391,427.08	27,834,276.40
二、职工福利费		12,031,006.41	12,031,006.41	
三、社会保险费	796,878.10	10,953,748.81	10,997,530.96	753,095.95
其中：医疗保险费	751,043.81	10,509,324.27	10,550,621.72	709,746.36
工伤保险费	42,199.77	426,616.04	427,709.70	41,106.11
生育保险费	3,634.52	17,808.50	19,199.54	2,243.48
四、住房公积金	35,628.00	13,102,219.02	13,090,768.02	47,079.00
五、工会经费和职工教育经费	757,536.50	2,320,626.52	2,514,366.58	563,796.44
六、短期带薪缺勤	2,587.95	1,963,265.50	1,957,999.36	7,854.09
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>29,818,727.81</b>	<b>181,370,472.48</b>	<b>181,983,098.41</b>	<b>29,206,101.88</b>

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	1,237,544.76	17,286,960.82	17,329,188.99	1,195,316.59
2. 失业保险费	39,095.67	545,248.03	546,547.31	37,796.39
<b>合计</b>	<b>1,276,640.43</b>	<b>17,832,208.85</b>	<b>17,875,736.30</b>	<b>1,233,112.98</b>

### (二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 土地增值税	2,151,156,190.27	1,726,170,434.19
2. 企业所得税	18,319,747.77	79,184,524.07
3. 增值税	9,639,504.11	42,712,216.84
4. 代扣代缴个人所得税	2,390,455.77	2,269,461.93
5. 城市维护建设税	1,115,045.82	1,390,635.41
6. 房产税	2,213,866.11	2,342,409.70
7. 教育费附加	700,372.02	648,080.24
8. 地方教育费附加	280,258.15	228,207.89
9. 土地使用税	38,909.04	82,219.24
10. 其他	80,349.51	906,750.82
<b>合计</b>	<b>2,185,934,698.57</b>	<b>1,855,934,940.33</b>

### (二十六) 其他应付款

#### 1. 总表情况

#### 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,429,762.78	12,429,762.78
其他应付款	6,337,036,099.08	978,839,307.97
<b>合计</b>	<b>6,349,465,861.86</b>	<b>991,269,070.75</b>

#### 2. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
划分为权益工具的永续债股利	9,790,000.00	9,790,000.00	
其中：永续债股利-永续信托贷款	5,399,166.67	5,399,166.67	
永续债股利-债权投资计划	4,390,833.33	4,390,833.33	

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78	注
<u>合计</u>	<u>12,429,762.78</u>	<u>12,429,762.78</u>	

注：法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利2,639,762.78元。

### 3. 其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方拆借款	5,512,219,017.57	100,450,000.00
非关联方往来款及其他	687,170,664.55	788,471,537.41
保证金押金	29,622,532.68	26,606,634.99
代收代扣款项	20,977,363.15	18,093,681.98
意向金及诚意金	87,046,521.13	45,217,453.59
<u>合计</u>	<u>6,337,036,099.08</u>	<u>978,839,307.97</u>

#### (2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京实创科技园开发建设股份有限公司	626,731,576.38	未到结转条件
北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	未到偿还条件
<u>合计</u>	<u>727,181,576.38</u>	

#### (二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		6,500,000.00
其中：保证借款		
抵押借款		6,500,000.00
质押借款		
一年内到期的应付债券		1,997,108,355.18
一年内到期的应付利息（注）	108,836,528.62	97,886,333.09
一年内到期的长期应付款	11,430,819.95	
一年内到期的租赁负债	17,126,930.54	10,537,941.99
<u>合计</u>	<u>137,394,279.11</u>	<u>2,112,032,630.26</u>

注：一年内到期的应付利息包含长期借款、应付债券利息。

(二十八) 其他流动负债

其他流动负债情况

项 目	期末余额	期初余额
未到纳税义务时点的增值税销项税额	355,389,450.75	659,501,179.06
<u>合 计</u>	<u>355,389,450.75</u>	<u>659,501,179.06</u>

(二十九) 长期借款

1. 长期借款分类

借款条件类别	期末余额	期初余额
信用借款(注1)	9,066,600,000.00	7,520,600,000.00
抵押借款	3,900,351,711.91	2,285,427,284.02
质押借款(注1)	16,062,400,000.00	11,568,400,000.00
<u>合计</u>	<u>29,029,351,711.91</u>	<u>21,374,427,284.02</u>

注1：期末长期借款中信用借款及质押借款均来源于京投公司委托贷款。

注2：长期借款年利率从2.95%至8.00%。

注3：用于质押、抵押的资产详见附注六、(二十)所有权或使用权受到限制的资产。

2. 期末不存在已到期未偿还的长期借款。

(三十) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	3,314,916,056.06	1,320,501,036.63
中期票据	444,922,355.32	444,325,083.93
<b>合计</b>	<b>3,759,838,411.38</b>	<b>1,764,826,120.56</b>

2. 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
京投发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (面向专业投资者) (第一期) (简称“20 京发 01”)	100.00	3.90	2020-9-4	3 年	2,000,000,000.00	
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券 (第一期) (简称“22 京发 01”)	100.00	3.27	2022-3-9	3 年	884,000,000.00	881,115,201.23
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券 (第一期) (简称“22 京发 02”)	100.00	3.10	2022-7-12	3 年	441,000,000.00	439,385,835.40
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (简称“22 京投发展 MTN001”)	100.00	2.86	2022-8-19	3 年	446,000,000.00	444,325,083.93
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (简称“23 京发 01”)	100.00	3.07	2023-8-15	3 年	2,000,000,000.00	
<b>合计</b>					<b>5,771,000,000.00</b>	<b>1,764,826,120.56</b>

接上表：

期初重分类	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类	期末余额	是否违约
1,997,108,355.18		52,569,863.02	2,891,644.82	2,000,000,000.00			否
		28,906,800.00	1,253,815.60			882,369,016.83	否
		13,671,000.00	658,342.46			440,044,177.86	否
	2,000,000,000.00	12,755,600.00	597,271.39			444,922,355.32	否
		23,382,465.75	-7,497,138.63			1,992,502,861.37	否
<u>1,997,108,355.18</u>	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>131,285,728.77</u>	<u>-2,096,064.36</u>	<u>2,000,000,000.00</u>		<u>3,759,838,411.38</u>	

### 3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
京投发展股份有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（简称“20京发01”）	25,430,136.98	52,569,863.02	78,000,000.00	
京投发展股份有限公司2022年公开发行公司债券（第一期）（简称“22京发01”）	23,600,620.26	28,906,800.00	28,906,800.00	23,600,620.26
京投发展股份有限公司2022年公开发行公司债券（第一期）（简称“22京发02”）	6,479,679.46	13,671,000.00	13,671,000.00	6,479,679.46
京投发展股份有限公司2022年度第一期中期票据（简称“22京投发展MTN001”）	4,717,824.66	12,755,600.00	12,755,600.00	4,717,824.66
京投发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23京发01”）		23,382,465.75		23,382,465.75
<b>合计</b>	<u>60,228,261.36</u>	<u>131,285,728.77</u>	<u>133,333,400.00</u>	<u>58,180,590.13</u>



(三十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	44,806,472.19	18,134,834.32
减：未确认融资费用金额	3,143,158.82	1,415,963.83
减：重分类至一年内到期的非流动负债	17,126,930.54	10,537,941.99
<u>合计</u>	<u>24,536,382.83</u>	<u>6,180,928.50</u>

(三十二) 长期应付款

1. 总表情况

分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	17,984,683.03	73,363,812.40
<u>合计</u>	<u>17,984,683.03</u>	<u>73,363,812.40</u>

2. 长期应付款

按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
未实现销售的售后回租应付款（抵押借款）		54,859,226.27
人民防空工程使用费	17,802,079.90	18,321,983.00
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
<u>合计</u>	<u>17,984,683.03</u>	<u>73,363,812.40</u>

(三十三) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	39,780,000.00	39,780,000.00	注
<u>合计</u>	<u>39,780,000.00</u>	<u>39,780,000.00</u>	

注：2014年12月，本公司将持有的北京晨枫房地产开发有限公司51%股权转让给盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“盛丰博泰”），根据本公司与盛丰博泰签订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；基于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债39,780,000.00元。

(三十四) 递延收益

递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未实现利息收入(注)	289,602,136.96	53,749,929.29	150,915,409.83	192,436,656.42	注
政府补助	303,555.58		157,333.32	146,222.26	
<u>合计</u>	<u>289,905,692.54</u>	<u>53,749,929.29</u>	<u>151,072,743.15</u>	<u>192,582,878.68</u>	

注：未实现利息收入系公司对合营企业无锡望愉及潭柘兴业借款利息收入中未实现利润应予抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认的递延收益。

(三十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
未到纳税义务时点的增值税销项税额	76,037,414.55	71,211,331.23
<u>合计</u>	<u>76,037,414.55</u>	<u>71,211,331.23</u>

(三十六) 股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)				合计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	740,777,597.00					740,777,597.00	

(三十七) 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

金融工具名称	发行时间	会计分类	股息率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续信托贷款-昆仑信托	2020年6月	权益工具	5.89%	900,000,000.00	5+N		
永续信托贷款-中原信托	2020年6月	权益工具	5.89%	1,200,000,000.00	5+N		
永续信托贷款-昆仑信托	2020年11月	权益工具	5.89%	900,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021年9月	权益工具	4.79%	1,300,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021年9月	权益工具	4.79%	600,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021年12月	权益工具	4.79%	1,100,000,000.00	5+N		
<u>合计</u>				<u>6,000,000,000.00</u>			

## 2. 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明

2020年6月，公司与中原信托签署《永续信托贷款合同》，交易涉及中原信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，金额为不超过12亿元人民币，贷款期限为无固定期限。初始贷款期限为5年，初始贷款期限届满后的每1年为一个延续贷款期限；本合同每笔贷款初始贷款期限内的利率为5.89%/年；自每笔贷款放款日起满5年之日开始调整利率，其后每2年调整一次，每次重置后的利率应在各笔永续债权前一个贷款期限内最后一个核算期所适用的年利率的基础上增加200个基点（即2%），以此类推，但调整后的贷款年利率最高不超过12%。对本合同项下的中原信托所享有的全部永续债权，由京投公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

2020年6月，公司与昆仑信托签署《永续信托贷款合同》，本次交易涉及昆仑信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，金额为不超过18亿元人民币，贷款期限为无固定期限。初始贷款期限为5年，初始贷款期限届满后的每1年为一个延续贷款期限；本合同每笔贷款初始贷款期限内的利率为5.89%/年；自每笔贷款放款日起满5年之日开始调整利率，其后每2年调整一次，每次重置后的利率应在各笔永续债权前一个贷款期限内最后一个核算期所适用的年利率的基础上增加200个基点（即2%），以此类推，但调整后的贷款年利率最高不超过12%。对本合同项下的昆仑信托所享有的全部永续债权，由京投公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

2021年9月，公司与生命保险资产管理有限公司（以下简称“生命资产”）签署《生命资产-京投不动产债权投资计划投资合同》，本次交易涉及生命资产作为受托人发起设立债权投资计划，将募集的投资资金向公司提供融资，投资资金金额为不超过19亿元人民币，投资期限为无固定期限。投资计划各期投资资金初始投资期限为5年，初始投资期限届满后的每一年为该期投资资金对应的一个延续投资期限；投资计划各期投资资金初始投资期限内的利率为4.79%/年，重置利率为初始利率+ $(2*n)\%$ （ $n$ 为第 $n$ 个利率调整周期），但调整后的利率最高不超过12%/年，超过12%/年的，按12%计算。自各期投资资金划拨日起满5年之对应日及其后每2年之对应日为利率调整日，自该期投资资金的某一个利率调整日（含）起至该日相邻的下一个利率调整日（不含）止的期间为该期投资资金的一个利率调整周期。京投公司为本投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

2021年12月，公司与生命资产签署《生命资产-京投北京不动产债权投资计划投资合同》。本次交易涉及生命资产作为受托人发起设立债权投资计划，将募集的投资资金向公司提供融资，投资资金金额为不超过11亿元人民币，投资期限为无固定期限。本投资计划各期投资资金初始投资期限为5年，初始投资期限届满后的每一年为该期投资资金对应的一个延续投资期限。本投资计划各期投资资金初始投资期限内的利率为4.79%/年；重置利率为初始利率+ $(2*n)\%$ （ $n$ 为第 $n$ 个利率调整周期），但调整后的利率最高不超过12%/年，超过12%/年的，按12%计算。自各期投资资金划拨日起满5年之对应日及其后每2年之对应日为利率调整日，自该期投资资金的某一个利率调整日（含）起至该日相邻的下一个利率调整日（不含）止的期间为该期投资资金的一个利率调整周期。京投公司为本投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

3. 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		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
永续信托贷款		3,000,000,000.00						3,000,000,000.00
生命资产-债权投资计划		3,000,000,000.00						3,000,000,000.00
<u>合计</u>		<u>6,000,000,000.00</u>						<u>6,000,000,000.00</u>

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》、《关于印发〈永续债相关会计处理的规定〉的通知（财会[2019]2号）》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

（三十八）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	3,884,787.33			3,884,787.33
<u>合计</u>	<u>327,514,574.72</u>			<u>327,514,574.72</u>

(三十九) 其他综合收益

项目	期初余额	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	本期发生金额		税后归属于 少数股东	期末余额
				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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	241,083,269.27	-64,928,831.55		-16,232,207.90	-48,696,623.65		192,386,645.62
1. 其他权益工具投资公允价值变动	241,083,269.27	-64,928,831.55		-16,232,207.90	-48,696,623.65		192,386,645.62
二、将重分类进损益的其他综合收益							
1. 权益法下可转损益的其他综合收益							
<b>合计</b>	<u>241,083,269.27</u>	<u>-64,928,831.55</u>		<u>-16,232,207.90</u>	<u>-48,696,623.65</u>		<u>192,386,645.62</u>

(四十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	259,593,942.65	10,479,175.92		270,073,118.57
<b>合计</b>	<u>259,593,942.65</u>	<u>10,479,175.92</u>		<u>270,073,118.57</u>

(四十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	1,306,394,082.29	1,538,724,303.60
调整期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)		-484,417.66
调整后期初未分配利润	1,306,394,082.29	1,538,239,885.94
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-659,234,610.50	202,272,350.48
减:提取法定盈余公积	10,479,175.92	12,967,066.55
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		96,301,087.61
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具股利	324,849,999.98	324,849,999.97
期末未分配利润	311,830,295.89	1,306,394,082.29

(四十二) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,638,892,042.94	9,830,442,649.22	5,550,644,414.60	4,466,542,201.70
其他业务	2,236,386.40	2,353,085.85	1,733,699.00	736,559.80
<u>合计</u>	<u>10,641,128,429.34</u>	<u>9,832,795,735.07</u>	<u>5,552,378,113.60</u>	<u>4,467,278,761.50</u>

## 2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	10,641,128,429.34		5,552,378,113.60	
营业收入扣除项目合计金额	2,236,386.40		1,733,699.00	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.02		0.03	
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,236,386.40	其他业务收入	1,733,699.00	其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<u>2,236,386.40</u>		<u>1,733,699.00</u>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
----	-----	--------	-----	--------

入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。

3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。

4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。

5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。

6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。

不具备商业实质的收入小计

三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入

营业收入扣除后金额

10,638,892,042.94

5,550,644,414.60

### 3. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	房地产分部		其他分部		合计
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	
商品类型：					
房地产业务	10,584,639,284.82	9,793,872,988.40			10,584,639,284.82
服务及其他			27,264,926.40	23,242,138.14	27,264,926.40
合计	<u>10,584,639,284.82</u>	<u>9,793,872,988.40</u>	<u>27,264,926.40</u>	<u>23,242,138.14</u>	<u>10,611,904,211.22</u>
按经营地区分类：					
京津冀	10,571,923,103.12	9,789,109,042.98	10,610,361.84	8,155,667.02	10,582,533,464.96
其他地区	12,716,181.70	4,763,945.42	16,654,564.56	15,086,471.12	29,370,746.26
					<u>9,817,115,126.54</u>
					9,793,872,988.40
					23,242,138.14
					19,850,416.54



合同分类	房地产分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	<u>10,584,639,284.82</u>	<u>9,793,872,988.40</u>	<u>27,264,926.40</u>	<u>23,242,138.14</u>	<u>10,611,904,211.22</u>	<u>9,817,115,126.54</u>
市场或客户类型:						
国内市场	10,584,639,284.82	9,793,872,988.40	27,264,926.40	23,242,138.14	10,611,904,211.22	9,817,115,126.54
国际市场						
合计	<u>10,584,639,284.82</u>	<u>9,793,872,988.40</u>	<u>27,264,926.40</u>	<u>23,242,138.14</u>	<u>10,611,904,211.22</u>	<u>9,817,115,126.54</u>

注：上述合同产生的收入不包含物业租赁收入。

#### 4. 履约义务的说明

本公司房地产销售业务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。本公司物业服务业务在提供物业服务过程中确认收入。本公司针对其他商品销售业务，在本公司向客户交付商品时，确认商品的销售收入。

#### 5. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为6,752,492,418.26元，其中：433,385,438.45元预计将于2024年度确认收入。

#### 6. 营业收入前五名情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为123,235,655.87元，占公司营业收入总额的1.16%。主要系公司北京·西华府项目交付北京伊安传世商业管理有限公司整售项目；北京·岚山项目出售个人房产。

(四十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,317,595,597.82	451,338,521.75
城市维护建设税	18,013,555.02	21,598,190.09
教育费附加	16,380,299.88	16,038,780.63
印花税	3,785,386.12	7,888,073.18
环保税	2,032,271.12	3,216,484.08
房产税	5,142,703.20	5,251,021.12
土地使用税	2,261,113.12	3,186,417.60
其他	95,910.71	491,140.69
<u>合计</u>	<u>1,365,306,836.99</u>	<u>509,008,629.14</u>

注：本期税金及附加-土地增值税较上期增加主要系部分项目清算计提土地增值税。

(四十四) 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
销售代理费	96,190,262.56	79,978,516.02
广告宣传及推广费	52,990,654.06	35,135,348.55
房租水电供暖物业费	23,478,571.44	24,942,578.44
销售人员薪酬	13,364,593.21	11,138,824.06
折旧费及摊销费	9,989,870.34	2,096,339.04
咨询费	7,030.18	34,280.62
办公费	367,355.60	677,102.10
业务招待费	161,004.32	235,992.64
车辆使用费	64,250.21	74,893.84
差旅交通费	13,041.44	10,135.55
其他	6,307,512.12	6,354,154.04
<u>合计</u>	<u>202,934,145.48</u>	<u>160,678,164.90</u>

(四十五) 管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	118,702,402.15	115,079,218.30
折旧费及摊销费	15,846,490.95	16,653,582.54
中介服务费	13,570,615.84	6,985,305.04
业务招待费	6,463,149.48	6,122,141.54

费用性质	本期发生额	上期发生额
办公费	5,650,112.67	4,175,604.85
房租水电供暖物业费	2,001,402.54	2,592,320.73
车辆使用费	1,803,905.15	2,825,033.85
差旅交通费	1,712,842.89	473,556.78
会议费	1,462,701.50	1,796,346.54
其他	22,411,850.21	10,721,310.18
<b>合计</b>	<b>189,625,473.38</b>	<b>167,424,420.35</b>

(四十六) 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	258,682,740.50	254,962,494.39
减：利息收入	197,358,653.19	284,729,254.09
汇兑损益	-2,914.82	-14,534.62
手续费及其他	93,453,059.80	90,549,592.49
<b>合计</b>	<b>154,780,061.93</b>	<b>60,797,367.41</b>

(四十七) 其他收益

1. 分类列示

项目	本期发生额	上期发生额
三代手续费返还	585,303.89	231,523.91
政府补助	157,333.32	356,277.87
增值税加计抵减	289,737.98	74,959.33
<b>合计</b>	<b>1,032,375.19</b>	<b>662,761.11</b>

注：其他收益的政府补助情况详见附注九、政府补助。

(四十八) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益(注)	125,903,594.52	-2,500,216.36
债权投资持有期间取得的利息收入	55,464,406.20	58,666,025.83
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	7,851,449.91	98,941,036.55
<b>合计</b>	<b>189,219,450.63</b>	<b>155,106,846.02</b>

注：本期权益法核算的长期股权投资收益变动较大主要系公司与合营企业之间的内部交易未实现损益，以前年度长期股权投资账面价值减记至零，将不足抵消的部分确认为递延收益，本期

内部交易损益得以对外实现，结转至投资收益。

(四十九) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-21,511,603.98	-1,846.70
其他应收款坏账损失	-6,416,640.19	-5,146,730.03
债权投资减值损失	601,741.67	-200,268.74
其他金融资产减值损失	-53,113,886.78	497,236.24
<b>合计</b>	<b>-80,440,389.28</b>	<b>-4,851,609.23</b>

(五十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-107,027,298.09	
预付账款坏账损失	-31,507,996.71	
合同资产减值损失		151,526.83
<b>合计</b>	<b>-138,535,294.80</b>	<b>151,526.83</b>

(五十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产	303,417.61	
固定资产	5,398.23	
<b>合计</b>	<b>308,815.84</b>	

(五十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,320,261.49	3,907,119.49	2,320,261.49
报废、毁损资产处置收入	4,183.41	1,018.59	4,183.41
其他	2,652,643.55	767,362.33	2,652,643.55
<b>合计</b>	<b>4,977,088.45</b>	<b>4,675,500.41</b>	<b>4,977,088.45</b>

注：营业外收入的政府补助情况详见附注九、政府补助。

(五十三) 营业外支出

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
对外捐赠	7,087,654.24	6,859,334.60	7,087,654.24

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
违约金	2,238,329.94		2,238,329.94
赔偿金	6,363,240.00		6,363,240.00
资产报废、毁损损失	486,739.77	340.00	486,739.77
其他	124,352.20	170,126.46	124,352.20
<u>合计</u>	<u>16,300,316.15</u>	<u>7,029,801.06</u>	<u>16,300,316.15</u>

#### (五十四) 所得税费用

##### 1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	-93,255,447.10	158,524,412.15
其中：当期所得税（注）	-296,193,412.07	198,568,016.28
递延所得税	202,937,964.97	-40,043,604.13

##### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-1,144,052,093.63	335,905,994.38
按法定〔或适用〕税率计算的所得税费用	-286,013,023.41	83,976,498.60
某些子公司适用不同税率的影响	-447,392.48	120,471.51
对以前期间当期所得税的调整	-4,674,739.03	-6,530,941.29
归属于合营企业和联营企业的损益	-31,475,896.08	625,054.09
不可抵扣的费用	2,043,073.76	2,656,474.84
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	142,966,344.82	5,702,796.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响		-39,905,021.03
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	150,797,783.63	125,604,903.52
研发费用等费用项目加计扣除	-76,332.85	-38,454.73
其他	-66,375,265.46	-13,687,370.25
<u>所得税费用合计</u>	<u>-93,255,447.10</u>	<u>158,524,412.15</u>

#### (五十五) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释（三十九）其他综合收益”。

(五十六) 现金流量表项目注释

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收押金及诚意金	269,163,533.26	20,044,644.04
收往来款	179,112,180.73	202,067,043.27
利息收入	16,571,747.80	27,291,733.80
代收代付客户契税及专项维修基金	9,861,221.56	16,832,798.19
备用金等	4,662,354.21	3,091,106.38
政府补助	2,320,261.49	4,039,397.48
<u>合计</u>	<u>481,691,299.05</u>	<u>273,366,723.16</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	261,833,090.51	145,477,771.24
付押金保证金	222,478,143.02	7,228,135.88
付往来款	87,529,593.36	382,064,791.20
代付业主的各项费用	6,347,085.18	73,249,809.01
其他	4,383,696.08	7,129,409.27
<u>合计</u>	<u>582,571,608.15</u>	<u>615,149,916.60</u>

2. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回合营企业拆借资金及利息	453,662,222.23	1,515,223,790.94
<u>合计</u>	<u>453,662,222.23</u>	<u>1,515,223,790.94</u>

(2) 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付合营企业拆借资金	49,700,000.00	624,025,792.52
支付保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)投资款		145,000,000.00
<u>合计</u>	<u>49,700,000.00</u>	<u>769,025,792.52</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借资金及利息	475,670,222.23	1,515,223,790.94
<u>合计</u>	<u>475,670,222.23</u>	<u>1,515,223,790.94</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	50,700,000.00	809,328,281.41
<u>合计</u>	<u>50,700,000.00</u>	<u>809,328,281.41</u>

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到股东资金拆借款	4,310,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>4,310,000,000.00</u>	

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
筹资保证金	97,710,000.00	97,710,000.00
归还拆借资金(售后回租)	46,472,474.16	46,472,474.16
已确认使用权资产的租赁付款额及其他	23,783,603.24	19,739,699.15
<u>合计</u>	<u>167,966,077.40</u>	<u>163,922,173.31</u>

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	21,374,427,284.02	11,714,208,175.85		4,059,283,747.96		29,029,351,711.91
应付债券	1,764,826,120.56	1,991,000,000.00	4,012,290.82			3,759,838,411.38
长期应付款	73,363,812.40		3,044,067.84	46,472,474.16	11,950,723.05	17,984,683.03
一年内到期的非流动负债	2,112,032,630.26		1,494,365,795.36	3,469,004,146.51		137,394,279.11
其他应付款-股东借款		4,310,000,000.00	980,000,000.00			5,290,000,000.00
应付股利	12,429,762.78		324,849,999.98	324,849,999.98		12,429,762.78
租赁负债	6,180,928.50		48,644,366.77	23,783,603.24	6,505,309.20	24,536,382.83
合计	<u>25,343,260,538.52</u>	<u>18,015,208,175.85</u>	<u>2,854,916,520.77</u>	<u>7,923,393,971.85</u>	<u>18,456,032.25</u>	<u>38,271,535,231.04</u>



(五十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	-1,050,796,646.53	177,381,582.23
加：资产减值准备	138,535,294.80	-151,526.83
信用减值准备	80,440,389.28	4,851,609.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,750,655.56	17,120,937.36
使用权资产折旧	21,002,755.94	17,973,226.60
无形资产摊销	3,312,255.95	3,943,134.51
长期待摊费用摊销	1,334,111.96	2,601,740.77
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)	-308,815.84	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	482,556.36	-678.59
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	170,775,238.08	87,312,143.41
投资损失(收益以“-”号填列)	-189,219,450.63	-155,106,846.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	393,906,025.91	-341,534,943.68
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-190,968,060.94	301,491,339.55
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,906,509,073.02	-7,203,965,987.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,959,728.12	-610,244,948.24
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,642,481,483.94	-655,514,196.99
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,325,766,372.90</b>	<b>-8,353,843,414.61</b>
<b>二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>三、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	10,076,148,290.80	4,001,779,034.77
减：现金的期初余额	4,001,779,034.77	4,929,811,501.37
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	6,074,369,256.03	-928,032,466.60

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,076,148,290.80	4,001,779,034.77
其中：库存现金	1,369.90	2,768.61
可随时用于支付的银行存款	10,034,705,822.82	3,995,630,767.11
可随时用于支付的其他货币资金	41,441,098.08	6,145,499.05
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	10,076,148,290.80	4,001,779,034.77

## 3. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	理由
受限资金	11,513,105.35	7,129,409.27	注
<u>合计</u>	<u>11,513,105.35</u>	<u>7,129,409.27</u>	

注：详见“附注六、（二十）所有权或使用权受到限制的资产”。

### （五十八）租赁

#### 1. 本公司作为承租人

项目	金额
租赁负债的利息费用	1,026,389.50
计入当期损益的短期租赁费用	1,061,208.18
与租赁相关的总现金流出	23,783,603.24

#### 2. 作为出租人

##### 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入
房产及车位出租	26,987,831.72	
<u>合计</u>	<u>26,987,831.72</u>	

## 七、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动:

1. 公司本期新设二级子公司北京京投隆德置业有限公司, 注册资本 10,000.00 万元, 经营范围为房地产开发经营; 统一社会信用代码 91110106MACLQUQ23U。
2. 公司本期清算注销一级子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司。

## 八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	取得 方式
					直接	间接		
1. 北京京投置地房地产有限公司	北京	2,000,000.00	北京	房地产	100.00		100.00	收购
2. 北京京投万科房地产开发有限公司 (注 1)	北京	40,000.00	北京	房地产		80.00	60.00	设立
3. 北京京投银泰置业有限公司 (注 2)	北京	10,000.00	北京	房地产		50.00	80.00	设立
4. 北京京投银泰尚德置业有限公司 (注 3)	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	100.00	设立
5. 北京京投兴业置业有限公司 (注 3)	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	100.00	设立
6. 北京京投瀛德置业有限公司 (注 3)	北京	5,000.00	北京	房地产		51.00	100.00	设立
7. 北京京投兴平置业有限公司 (注 3)	北京	5,000.00	北京	房地产		51.00	100.00	设立
8. 北京京投兴檀房地产有限公司	北京	100,000.00	北京	房地产		100.00	100.00	设立
9. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	5,000.00	廊坊	房地产		85.00	85.00	设立
10. 北京京投丰德房地产有限公司 (注 4)	北京	2,000.00	北京	房地产		70.00	95.00	设立
11. 北京京投兴海房地产有限公司 (注 3)	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	100.00	设立
12. 北京京投润德置业有限公司 (注 5)	北京	10,000.00	北京	房地产		60.00	100.00	设立
13. 北京京投隆德置业有限公司 (注 6)	北京	10,000.00	北京	房地产		60.00	100.00	设立
14. 北京潭柘投资发展有限公司	北京	41,000.00	北京	房地产	100.00		100.00	设立
15. 北京定都峰旅游开发有限公司	北京	1,000.00	北京	服务业		60.00	60.00	设立
16. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	2,100.00	宁波	房地产	100.00		100.00	设立
17. 宁波京发物业服务有限公司	宁波	500.00	宁波	服务业	100.00		100.00	设立
18. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	43,000.00	无锡	酒店管理	100.00		100.00	收购
19. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	无锡	房地产		100.00	100.00	收购
20. 京投科技 (北京) 有限公司	北京	2,000.00	北京	服务业	100.00		100.00	设立
21. 北京睿德发展物业管理服务有限公司	北京	2,000.00	北京	服务业	100.00		100.00	设立
22. 京投发展商业管理 (北京) 有限公司	北京	1,000.00	北京	服务业	100.00		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：2010 年京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各 50%比例联合投标并成立项目公司北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称“京投万科”），获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。根据京投万科章程规定，公司设董事会成员 5 人，京投置地提名 3 人，北京万科提名 2 人，故京投置地的表决权比例是 60%。在项目销售净利润率高于 9%的情况下，京投置地、北京万科分别按 70%和 30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于 9%（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74%和 26%比例对项目全部利润进行利润分配。

注 2：2011 年 9 月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为 10,000.00 万元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地 50%、京投公司 35%和北京万科 15%）分配项目公司利润。京投置地于 2012 年向北京万科支付股权收购资金 3,500 万元，2014 年 4 月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地 50%、京投公司 35%和北京万科 15%。根据京投银泰置业章程规定，公司设董事会成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，京投公司提名 1 名董事，北京万科提名 1 名董事，董事会决议须经不低于 4/5 董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80%的表决权。

注 3：2023 年 9 月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、北京京投兴平置业有限公司（以下简称“兴平置业”）、京投兴海的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海各 49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海 100%的表决权。

注 4：2023 年 9 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的京投丰德的股权签订了《股权托管协议之补充协议》。上述协议约定京投公司将其持有的京投丰德 25%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有京投丰德 95%的表决权。

注 5：2022 年 2 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的润德置业的股权签订了《股权托管协议》。2023 年 9 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的润德置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》。上述协议约定京投公司将其持有的润德置业 40%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有润德置业 100%的表决权。

注 6: 隆德置业系 2023 年 6 月 26 日由京投置地与京投公司共同出资设立的项目公司。2023 年 6 月, 京投公司与京投置地就京投公司持有的隆德置业的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的隆德置业 40% 的股权托管给京投置地, 托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有隆德置业 100% 的表决权。

## 2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例 (%)	少数股东的表决权比例 (%)	本期归属于少数股东的损益 (万元)	本期向少数股东宣告分配的股利 (万元)	期末少数股东权益余额 (万元)
1. 北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00		-24,208.85		75,818.36
2. 北京京投瀛德置业有限公司	49.00		-3,779.13		10,367.34
3. 北京京投兴平置业有限公司	49.00		-1,721.96		9,666.53
4. 北京京投丰德房地产有限公司	30.00	5.00	4,186.10		-1,832.69
5. 北京京投兴海房地产有限公司	49.00		7,273.26		6,370.24
6. 北京京投润德置业有限公司	40.00		-1,538.88		-1,447.85
7. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	15.00	15.00	-1,287.03		-860.93
8. 北京京投隆德置业有限公司	40.00		-395.43		404.57

注: 子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见附注八、(一) 1. 本公司的构成。

3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额 (万元)						三河市京投发 展致远房地产 开发有限公司	北京京投隆德置 业有限公司
	北京京投银泰尚德 置业有限公司	北京京投瀛德置业 有限公司	北京京投兴平置 业有限公司	北京京投丰德 房地产有限公司	北京京投兴海 房地产有限公司	北京京投海德 置业有限公司		
流动资产	276,572.75	901,482.77	112,902.86	111,156.61	479,652.40	2,124,202.26	107,858.54	568,323.20
非流动资产	22,856.61	12,322.64	1,519.23	4,895.96	6,497.92	25,210.58	45.84	4,053.36
<u>资产合计</u>	<u>299,429.36</u>	<u>913,805.41</u>	<u>114,422.09</u>	<u>116,052.57</u>	<u>486,150.32</u>	<u>2,149,412.84</u>	<u>107,904.38</u>	<u>572,376.56</u>
流动负债	144,698.02	358,411.14	94,694.48	103,937.54	244,207.81	376,657.50	113,643.93	568,076.75
非流动负债		534,236.43		18,224.00	228,942.02	1,776,374.96		3,288.38
<u>负债合计</u>	<u>144,698.02</u>	<u>892,647.57</u>	<u>94,694.48</u>	<u>122,161.54</u>	<u>473,149.83</u>	<u>2,153,032.46</u>	<u>113,643.93</u>	<u>571,365.13</u>
营业收入	13,290.40	51,275.25	2,110.02	308,244.61	663,177.59	16.06	2,354.70	0.14
净利润 (净亏损)	-49,405.81	-7,712.51	-3,514.21	13,953.67	14,843.38	-3,847.19	-8,580.20	-988.57
综合收益总额	-49,405.81	-7,712.51	-3,514.21	13,953.67	14,843.38	-3,847.19	-8,580.20	-988.57
经营活动现金流量	603.45	-39,877.69	-7,755.73	-6,920.06	-8,162.97	73,857.11	-4,034.13	-406,119.28
接上表:								
项目	期初余额或上期发生额 (万元)						北京京投海德 置业有限公司	三河市京投发 展致远 房地产有限公司
	北京京投银泰尚德 置业有限公司	北京京投瀛德 置业有限公司	北京京投兴平 置业有限公司	北京京投丰德 房地产有限公司	北京京投兴海 房地产有限公司	北京京投海德 置业有限公司		
流动资产	336,879.89	875,674.87	104,154.91	407,967.57	1,102,605.19	1,160,454.90	107,227.89	

期初余额或上期发生额(万元)

项目	北京京投银泰尚德置业有限公司	北京京投瀛德置业有限公司	北京京投产平置业有限公司	北京京投丰盛房地产有限公司	北京京投兴海房地产有限公司	北京京投润德置业有限公司	三河市京投发展致远房地产开发有限公司
非流动资产	6,449.66	9,911.84	854.29	28,106.09	25,986.19	11,491.34	964.45
资产合计	<u>343,329.55</u>	<u>885,586.71</u>	<u>105,009.20</u>	<u>436,073.66</u>	<u>1,128,591.38</u>	<u>1,171,946.24</u>	<u>108,192.34</u>
流动负债	139,192.40	234,987.17	81,494.40	434,991.98	876,697.59	77,406.61	105,158.48
非流动负债		621,729.19	272.98	21,144.32	253,736.68	1,094,312.05	193.21
负债合计	<u>139,192.40</u>	<u>856,716.36</u>	<u>81,767.38</u>	<u>456,136.30</u>	<u>1,130,434.27</u>	<u>1,171,718.66</u>	<u>105,351.69</u>
营业收入	1,464.77	22,112.44	17,429.09	274,435.96	0.98		5,347.52
净利润(净亏损)	79.13	-2,648.82	-2,352.03	1,910.34	-699.54	-1,772.43	-571.37
综合收益总额	79.13	-2,648.82	-2,352.03	1,910.34	-699.54	-1,772.43	-571.37
经营活动现金流量	1,488.20	-31,500.17	-1,492.83	-50,892.77	121,435.56	-841,707.84	-14,949.85

注：上表中列示的重要子公司期初余额或上期发生额为各子公司2022年12月31日或2022年度主要项目余额或发生额。

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
一、合营企业						
1. 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		权益法

对合营企业或联营企业投资的会计处理方法

持股比例 (%)

直接 间接

合营企业或联营企业的名称

主要经营地

注册地

业务性质

2. 上海礼仕酒店有限公司 (注 1)	上海	上海	建造、经营及管理宾馆, 物业管理	55.00		权益法
3. 无锡望榆地铁生态置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	50.00		权益法
二、联营企业						
1. 北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房		49.00	权益法
2. 北京基石信安创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	19.35		权益法

注 1: 上海礼兴酒店有限公司 (以下简称“上海礼兴”) 名下拥有位于上海市黄浦区嵩山路 88 号地块 (以下简称“107 地块”) 和位于上海市黄浦区马当路 99 号地块 (以下简称“108 地块”) 两处土地, 并在 107 地块上建成安达仕酒店 (以下简称“107 酒店”), 在 108 地块上建成新天地朗廷酒店 (以下简称“108 酒店”)。根据 2010 年 11 月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定: 上海礼兴拟分拆为 107 酒店和 108 酒店。2016 年 12 月, 上海礼兴三方股东签署了《分立协议》, 约定分立后, 上海礼兴继续存续, 拥有和经营 108 酒店; 新设公司拥有和经营 107 酒店。新设公司上海礼仕于 2017 年 3 月 10 日完成了工商注册登记。2017 年 9 月, 上海礼仕完成了 107 酒店资产变更手续。上海礼仕继续分立前上海礼兴 (107 酒店) 财务状况及经营成果。新设公司和存续公司的股东及持股比例完全一致, 2017 年底公司持有上海礼仕 27.5% 股权, 属于公司联营企业。2018 年 2 月, 公司与 Landton Limited 及 TRILLIONFULL INVESTMENTSLIMITED (以下简称“TrillionFull”) 签署了《上海礼兴酒店有限公司之股权转让协议》及《上海礼仕酒店有限公司之股权转让协议》, 本次股权转让完成后, 公司持有上海礼仕 55% 股权, TrillionFull 持有上海礼仕 45% 股权。公司及 TrillionFull 均不再持有上海礼兴的股权。按上海礼仕公司章程对董事会议事规则的相关规定, 公司及 TrillionFull 对上海礼仕形成共同控制, 性质变更为合营企业。



## 2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额（万元）		
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	上海礼仕酒店有限公司	无锡望榆地铁生态置业有限公司
流动资产	111,940.33	1,735.54	925,966.19
其中：现金和现金等价物	121.57	673.50	17,241.32
非流动资产	2.54	130,078.94	2,174.50
<u>资产合计</u>	<u>111,942.87</u>	<u>131,814.48</u>	<u>928,140.69</u>
流动负债	204,876.91	107,210.17	747,719.96
非流动负债		135,387.20	159,373.68
<u>负债合计</u>	<u>204,876.91</u>	<u>242,597.37</u>	<u>907,093.64</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	-92,934.03	-110,782.89	21,047.06
按持股比例计算的净资产份额	-45,537.68	-60,930.59	10,523.53
调整事项	-49.65		-17,000.00
——商誉			
——内部交易未实现利润	-49.65		-17,000.00
——其他			
对合营企业权益投资的账面价值			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入		17,805.98	512,745.25
财务费用	7,086.34	14,224.86	5.43
所得税费用			5,952.86
净利润	-7,146.27	-17,861.53	17,758.57
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-7,146.27	-17,861.53	17,758.57
本年度收到的来自合营企业的股利			

接上表：

项目	期初余额或上期发生额（万元）		
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	上海礼仕酒店有限公司	无锡望榆地铁生态置业有限公司
流动资产	111,900.31	2,157.38	1,326,970.95
其中：现金和现金等价物	81.53	1,545.14	38,284.59

项目	期初余额或上期发生额（万元）		
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	上海礼仕酒店有限公司	无锡望榆地铁生态置业有限公司
非流动资产	2.54	137,566.60	9,024.05
<u>资产合计</u>	<u>111,902.85</u>	<u>139,723.98</u>	<u>1,335,995.00</u>
流动负债	197,690.61	60,099.65	1,222,050.36
非流动负债		172,545.69	110,656.15
<u>负债合计</u>	<u>197,690.61</u>	<u>232,645.34</u>	<u>1,332,706.51</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	-85,787.76	-92,921.36	3,288.49
按持股比例计算的净资产份额	-42,036.00	-51,106.75	1,644.24
调整事项	-49.65		-20,132.88
——商誉			
——内部交易未实现利润	-49.65		-20,132.88
——其他			
对合营企业权益投资的账面价值			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入		8,732.64	235.50
财务费用	7,081.22	16,216.62	3.23
所得税费用			-759.60
净利润	-7,140.58	-23,718.62	-2,377.71
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-7,140.58	-23,718.62	-2,377.71
本年度收到的来自合营企业的股利			

### 3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额（万元）	
	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司
流动资产	29,245.03	1,854.32
非流动资产	276.78	24,180.17
<u>资产合计</u>	<u>29,521.81</u>	<u>26,034.49</u>
流动负债	4,281.16	
非流动负债		2,489.26
<u>负债合计</u>	<u>4,281.16</u>	<u>2,489.26</u>
少数股东权益		

项目	期末余额或本期发生额（万元）	
	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司
归属于母公司股东权益	25,240.64	23,545.23
按持股比例计算的净资产份额	12,367.92	4,557.14
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他		
对联营企业权益投资的账面价值	12,367.92	4,557.14
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,305.27	-9,603.31
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,305.27	-9,603.31
本年度收到的来自联营企业的股利		

接上表：

项目	期初余额或上期发生额（万元）	
	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司
流动资产	30,118.01	335.95
非流动资产	1,538.53	38,014.73
<b>资产合计</b>	<b>31,656.54</b>	<b>38,350.68</b>
流动负债	5,110.63	
非流动负债		5,202.14
<b>负债合计</b>	<b>5,110.63</b>	<b>5,202.14</b>
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	26,545.91	33,148.54
按持股比例计算的净资产份额	13,007.50	6,415.85
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他		
对联营企业权益投资的账面价值	13,007.50	6,415.85

项目	期初余额或上期发生额（万元）	
	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入	40.71	
净利润	-1,232.23	1,722.33
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,232.23	1,722.33
本年度收到的来自联营企业的股利		

#### 4. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	期初余额
合营企业：		
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,003,086.39	1,002,866.29
北京潭柘兴业房地产开发有限公司		
无锡市汇榆商业管理有限公司	1,500,012.79	
<u>投资账面价值小计</u>	<u>2,503,099.18</u>	<u>1,002,866.29</u>
联营企业：		
北京必革家科技有限公司	4,110,991.57	4,140,154.99
<u>投资账面价值小计</u>	<u>4,110,991.57</u>	<u>4,140,154.99</u>
<u>投资账面价值合计</u>	<u>6,614,090.75</u>	<u>5,143,021.28</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-28,930.53	204,184.35
——其他综合收益		
——综合收益总额	-28,930.53	204,184.35

#### 5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累计 未确认的损失
合营企业：			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	420,856,489.06	35,016,725.74	455,873,214.80
上海礼仕酒店有限公司	511,067,474.48	98,238,394.85	609,305,869.33
<u>合计</u>	<u>931,923,963.54</u>	<u>133,255,120.59</u>	<u>1,065,179,084.13</u>

## 九、政府补助

### (一) 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业外 收入金额	本期转入 其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/ 收益相关
递延收益	303,555.58			157,333.32		146,222.26	与资产相关
<u>合计</u>	<u>303,555.58</u>			<u>157,333.32</u>		<u>146,222.26</u>	

### (二) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	2,320,261.49	4,039,397.48
与资产相关	157,333.32	223,999.88
<u>合计</u>	<u>2,477,594.81</u>	<u>4,263,397.36</u>

## 十、与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、债权投资、其他权益工具投资、应付款项、金融机构借款、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

### (一) 金融工具分类

#### 1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

##### (1) 2023年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动计	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
货币资金	10,087,661,396.15			<u>10,087,661,396.15</u>
应收账款	483,098,027.97			<u>483,098,027.97</u>

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动计	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
其他应收款	515,088,578.84			<u>515,088,578.84</u>
一年内到期的非流动资产	700,632,000.01			<u>700,632,000.01</u>
其他权益工具投资			513,986,352.24	<u>513,986,352.24</u>
其他非流动资产	7,621,660,641.78			<u>7,621,660,641.78</u>

(2) 2022年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动计	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
货币资金	4,008,908,444.04			<u>4,008,908,444.04</u>
应收账款	513,308,332.93			<u>513,308,332.93</u>
其他应收款	690,109,613.85			<u>690,109,613.85</u>
一年内到期的非流动资产	20,432,069.51			<u>20,432,069.51</u>
债权投资	601,139,925.00			<u>601,139,925.00</u>
其他权益工具投资			550,022,163.66	<u>550,022,163.66</u>
其他非流动资产	7,828,381,048.59			<u>7,828,381,048.59</u>

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2023年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入	其他金融负债	合计
	当期损益的金融负债		
应付账款		3,194,357,307.11	<u>3,194,357,307.11</u>
其他应付款		6,349,465,861.86	<u>6,349,465,861.86</u>
一年内到期的非流动负债		137,394,279.11	<u>137,394,279.11</u>
长期借款		29,029,351,711.91	<u>29,029,351,711.91</u>
应付债券		3,759,838,411.38	<u>3,759,838,411.38</u>
租赁负债		24,536,382.83	<u>24,536,382.83</u>
长期应付款		17,984,683.03	<u>17,984,683.03</u>

(2) 2022年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入	其他金融负债	合计
	当期损益的金融负债		
应付账款		3,424,600,953.73	<u>3,424,600,953.73</u>
其他应付款		991,269,070.75	<u>991,269,070.75</u>
一年内到期的非流动负债		2,112,032,630.26	<u>2,112,032,630.26</u>
长期借款		21,374,427,284.02	<u>21,374,427,284.02</u>
应付债券		1,764,826,120.56	<u>1,764,826,120.56</u>
租赁负债		6,180,928.50	<u>6,180,928.50</u>
长期应付款		73,363,812.40	<u>73,363,812.40</u>

## (二) 市场风险

### 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期借款、一年以内到期的非流动负债有关。2023年12月31日,本公司86.56%计息借款按固定利率计息,利率变动对净利润影响有限。

### (三) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产等金融资产,这些金融资产的信用风险源自交易对手违约,最大风险敞口等于这些工具的账面金额,本公司还因提供财务担保而面临信用风险,具体包括:

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行,故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对前述金融资产余额进行持续监控,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因前述金融资产产生的信用风险敞口量化数据详见附注六的相关披露。截至本报告期末,公司已对鄂尔多斯项目公司借款计提的减值准备详见附注六、(十九)其他非流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联合营企业提供财务担保,担保面临的风险敞口详见附注十二、(六)、5.关联担保情况,本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

### (四) 流动性风险

流动风险为本公司在负债到期日无法履行偿付义务的风险,本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于对企业信誉造成影响。本公司管理层认为保持了充分的现金及现金等价物并对其进行监控,以满足本公司经营需要,并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款、公司债券及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定。本公司运用银行借款、其他计息借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2023年12月31日			合计
	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	
应付账款	3,193,920,514.68	436,792.43		<u>3,194,357,307.11</u>
其他应付款	6,312,208,915.28	31,790,098.12	5,466,848.46	<u>6,349,465,861.86</u>
一年内到期的非流动负债	137,394,279.11			<u>137,394,279.11</u>
长期借款		17,263,082,824.01	11,766,268,887.90	<u>29,029,351,711.91</u>
应付债券		3,759,838,411.38		<u>3,759,838,411.38</u>
租赁负债		22,223,597.90	2,312,784.93	<u>24,536,382.83</u>
长期应付款		6,561,126.50	11,423,556.53	<u>17,984,683.03</u>

接上表：

项目	2022年12月31日			合计
	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	
应付账款	3,424,246,295.29	354,658.44		<u>3,424,600,953.73</u>
其他应付款	959,630,784.38	26,171,437.91	5,466,848.46	<u>991,269,070.75</u>
一年内到期的非流动负债	2,112,032,630.26			<u>2,112,032,630.26</u>
长期借款		5,619,152,674.12	15,755,274,609.90	<u>21,374,427,284.02</u>
应付债券		1,764,826,120.56		<u>1,764,826,120.56</u>
租赁负债		2,973,670.28	3,207,258.22	<u>6,180,928.50</u>
长期应付款	43,919,002.82	17,501,349.95	11,943,459.63	<u>73,363,812.40</u>

## 十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第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	

### 一、持续的公允价值计量

(一) 交易性金融资产



项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	
1. 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				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(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			513,986,352.24	<u>513,986,352.24</u>
(四) 投资性房地产				
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			513,986,352.24	<u>513,986,352.24</u>
(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. 指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

(二) 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

无。

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

无。

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

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为本公司持有的未上市股权投资，其中：对于本公司持有基金投资公司股权，因基金投资公司财务报表已按公允价值计量其持有的对外投资，基金投资公司财务报表期末净资产已反映其公允价值，故本公司根据基金投资公司财务报表期末净资产及本公司对其投资比例确定公允价值；对于本公司持有的其他未上市股权投资，因被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，故本公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

(五) 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

无。

(六) 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

无。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 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

截至 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，本公司不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

## 十二、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)
北京市基础设施投资有限公司	国有独资	北京	郝伟亚	基础设施项目的投融资和资本运营	17,315,947.49

接上表：

母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方	统一社会信用代码
40.00	40.00	北京市人民政府国有资产 监督管理委员会	911100001011241849

（三）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）在子公司中的权益。

（四）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

（五）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	其他
北京基石信创创业投资中心（有限合伙）	其他
北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
基石国际融资租赁有限公司	其他
北京城建设计发展集团股份有限公司	其他

（六）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
北京城建设计发展集团股份有限公司	咨询设计服务费	1,176.24	59.62
北京市基础设施投资有限公司	施工配合服务	617.92	
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费	0.56	

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
银泰百货宁波海曙有限公司	物业服务	250.67	250.67
无锡望榆地铁生态置业有限公司	物业及咨询服务	347.04	48.58
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	物业服务	199.21	

## 2. 关联受托管理

### 本公司受托管理:

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益 定价依据	年度确认 的托管收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35% 股权	股权托管	2011 年 12 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49% 股权	股权托管	2013 年 2 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49% 股权	股权托管	2013 年 2 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49% 股权	股权托管	2014 年 10 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49% 股权	股权托管	2015 年 11 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德 25% 股权	股权托管	2019 年 3 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海 49% 股权	股权托管	2019 年 3 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	润德置业 40% 股权	股权托管	2022 年 2 月	2024 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	隆德置业 40% 股权	股权托管	2023 年 7 月	2024 年 8 月		

注: 详见附注八、(一) 在子公司中的权益。

### 3. 关联方资金占用利息收支情况

公司名称	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
无锡望榆地铁生态置业有限公司	利息收入	23,286.53	25,783.70
北京潭柘兴业房地产开发公司	利息收入		10,206.74
上海礼仕酒店有限公司	利息收入	5,523.92	5,387.50

公司名称	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
北京投颐信健康管理服务有限公司	利息收入	146.74	149.21
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	133,441.49	100,279.39
基石国际融资租赁有限公司	利息支出	304.41	650.63
北京市基础设施投资有限公司	担保费	9,296.54	9,004.02

#### 4. 关联租赁情况

本公司作为出租方:

公司出租情况表

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费 (万元)	上期确认的租赁费 (万元)
银泰百货宁波海曙有限公司 (注)	本公司	华联大厦<7-49>、<8-54>	2017-01-01	2033-12-31	市价/董事会	266.67	255.24
北京市基础设施投资有限公司	北京京投银泰尚德置业有限公司	昆玉嘉园地下车位	2022-01-01	2022-01-31	市价/董事会		1.38
<b>合计</b>						<u>266.67</u>	<u>256.62</u>

关联方租赁情况说明:

注: 2016年12月29日, 本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同, 租赁标的为宁波华联大厦地上主楼及裙楼7、8层 (面积9,984.70平方米), 租赁期限为2017年1月1日至2033年12月31日, 计租年度第1年至第6年的每年租金为268.00万元, 第7年至第12年的每年租金为280.00万元, 第13年至17年的每年租金为290.00万元; 本报告期确认租金收入266.67万元。

### 5. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司作为担保方:					
本公司 (注 1)	上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2023-2-24	2042-1-20	否
本公司 (注 2)	上海礼仕酒店有限公司	8,500.00	2022-7-8	2025-7-8	否
本公司 (注 3)	上海礼仕酒店有限公司	1,500.00	2022-9-20	2025-9-20	否
本公司 (注 4)	北京京投置地房地产有限公司	520,000.00	2020-9-18	2025-9-18	否
本公司 (注 5)	北京京投兴檀房地产有限公司	70,000.00	2021-12-8	2026-12-2	否
本公司作为被担保方:					
北京京投置地房地产有限公司 (注 6)	本公司	20,000.00	2019-3-11	2024-3-11	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 7)	本公司	200,000.00	2023-8-15	2026-8-15	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 8)	本公司	300,000.00	2020-06-05	永续	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 9)	本公司	190,000.00	2021-09-27	永续	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 10)	本公司	110,000.00	2021-12-28	永续	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 11)	本公司	88,400.00	2022-03-09	2025-03-09	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 12)	本公司	44,100.00	2022-07-12	2025-07-12	否
子公司之间的担保:		44,600.00	2022-08-19	2025-08-19	否
北京京投置地房地产有限公司 (注 13)	北京京投瀛德置业有限公司	306,000.00	2021-11-26	2026-11-25	否
北京京投置地房地产有限公司 (注 14)	北京京投兴海房地产有限公司	178,500.00	2021-11-26	2026-11-25	否
北京京投置地房地产有限公司 (注 15)	北京京投润德置业有限公司	1,170,000.00	2022-03-14	2027-03-14	否

关联担保情况说明：

注1：上海礼仕向贷款人华夏银行股份有限公司上海分行申请了128,000.00万元的贷款，借款期限自2023年2月24日至2042年1月20日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为128,000.00万元，担保期限为2023年2月24日至2042年1月20日，合作方复地（集团）股份有限公司为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金金额为人民币25,600.00万元）提供反担保。

注2：公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司8,500.00万元售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为2022年7月8日至2025年7月8日。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币1,700.00万元）提供反担保。合作方WISECHANCEHOLDINGSLIMITED同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的15%的部分（最高本金余额为人民币1,275.00万元）提供反担保。

注3：公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司1,500.00万元售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为2022年9月20日至2025年9月20日。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币300万元）提供反担保。

注4：公司以持有的无锡嘉仁100%股权及无锡望愉50%股权为全资子公司京投置地520,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为74,000.00万元，担保期限为2020年9月18日至2025年9月18日。

注5：公司为全资子公司京投兴檀70,000.00万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为17,806.44万元，担保期限为2021年12月8日至2026年12月2日。

注6：全资子公司京投置地为本公司向基石国际融资租赁有限公司申请的融资租赁提供连带责任保证担保，租赁本金为20,000.00万元，截至本报告期末应付融资租赁费金额为1,143.08万元，担保期限为2019年3月11日至2024年3月11日。

注7：京投公司为本公司公开发行债券（“23京发01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额20亿元，担保期限为2023年8月15日至2026年8月15日。

注8：京投公司为本公司永续信托贷款提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额300,000.00万元，担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起2年。

注9：京投公司为本公司永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为300,000.00万元，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。保证期间为《投资合同》约定的投资计划终止日起2年。或债权人按照《投资合同》或担保函的约定提前实现债权、或发生法律、行政法规规定和《投资合同》约定的永续投资资金履行期提前届满情形时，保证期间自债权人确定的投资计划到期日起2年。或《投资合同》约定融资主体可分期/分笔履行债务的（包括但不限于投资资金本金、利息、递延利息、累计计息及其他应付款），各期/各笔债务的保证期

间分别计算，每期/每笔债务的保证期间为该期/该笔债务履行期限届满之日起，计至最后一期/最后一笔投资资金到期日起2年止。

注10：京投公司为本公司公开发行公司债券（“22京发01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额8.84亿元，担保期限为2022年3月9日至2025年3月9日。

注11：京投公司为本公司公开发行公司债券（“22京发02”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额4.41亿元，担保期限为2022年7月12日至2025年7月12日。

注12：京投公司为本公司公开发行中期票据（“22京投发展MTN001”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额4.46亿元，担保期限为2022年8月19日至2025年8月19日。

注13：全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权和京投丰德70%股权为瀛德置业306,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为229,500.00万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

注14：全资子公司京投置地以其持有的京投兴海51%股权为京投兴海178,500.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为71,400.00万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

注15：全资子公司京投置地以其持有的润德置业60%股权为润德置业1,170,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为926,340.00万元，担保期限为2022年3月14日至2027年3月14日。

#### 6. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	980,000,000.00	2023-06-26	2024-06-26	协议借款，年利率5.50%
北京市基础设施投资有限公司	280,000,000.00	2023-07-19	2024-06-26	协议借款，年利率5.50%
北京市基础设施投资有限公司	1,220,000,000.00	2023-07-24	2024-06-26	协议借款，年利率5.50%
北京市基础设施投资有限公司	2,650,000,000.00	2023-08-21	2024-06-26	协议借款，年利率5.50%
北京市基础设施投资有限公司	120,000,000.00	2023-09-26	2024-06-26	协议借款，年利率5.50%
北京市基础设施投资有限公司	40,000,000.00	2023-10-27	2024-06-26	协议借款，年利率5.50%
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2023-03-24	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2023-06-16	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	240,000,000.00	2023-06-28	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	50,000,000.00	2023-09-18	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2023-09-21	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	650,000,000.00	2023-12-19	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	500,000,000.00	2023-12-25	2026-11-25	委托贷款，年利率6.00%
北京市基础设施投资有限公司	150,000,000.00	2023-06-16	2025-3-14	委托贷款，年利率7.00%



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京市基础设施投资有限公司	830,280,000.00	2023-12-25	2027-07-31	委托贷款, 年利率 7.00%
北京市基础设施投资有限公司	169,720,000.00	2023-12-25	2025-03-14	委托贷款, 年利率 7.00%
北京市基础设施投资有限公司	6,000,000,000.00	2023-12-26	2027-7-31	委托贷款, 年利率 7.00%
拆出				
上海礼仕酒店有限公司	8,000,000.00	2023-06-19	2025-6-18	协议贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	18,700,000.00	2023-07-18	2025-6-18	协议贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	23,000,000.00	2023-12-19	2025-6-18	协议贷款, 年利率 9.50%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,000,000.00	2023-04-14	2025-1-26	协议借款, 年利率 4.90%

## 7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
关键管理人员报酬	767.37	1,199.16

## (七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京市基础设施投资有限公司	58,289,439.24		60,403,527.04	
应收利息	上海礼仕酒店有限公司			42,354,874.13	42,354.87
应收股利	北京基石创业投资基金(有限合伙)	3,366,193.99	3,366.19	2,471,174.67	2,471.17
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,250,000.00	1,250.00	2,250,000.00	2,250.00
其他应收款	基石国际融资租赁有限公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	北京市基础设施投资有限公司	203,000,000.00	203,000.00	262,500,000.00	262,500.00

### 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	100,450,000.00
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	770,000.00	770,000.00
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	5,411,435,416.65	
预收款项	银泰百货宁波海曙有限公司	666,666.67	

### 3. 关联方债权债务往来补充表

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
一年内到期的非流动资产（委托贷款）	北京京投颐信健康管理服务有限公司		20,452,522.03
一年内到期的非流动资产减值准备	北京京投颐信健康管理服务有限公司		20,452.52
一年内到期的非流动资产（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司	701,333,333.34	
一年内到期的非流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司	701,333.33	
债权投资（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司		601,741,666.67
债权投资减值准备	上海礼仕酒店有限公司		601,741.67
其他非流动资产	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	3,817,663,878.09	3,817,143,078.10
其他非流动资产减值准备	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	3,817,663.88	3,817,143.08
其他非流动资产	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	1,128,888,721.95	1,127,888,721.95
其他非流动资产减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	392,495,486.80	339,907,193.43
其他非流动资产	无锡望愉地铁生态置业有限公司	2,993,478,908.95	3,200,303,888.94
其他非流动资产减值准备	无锡望愉地铁生态置业有限公司	2,993,478.91	3,200,303.89
其他非流动资产	上海礼仕酒店有限公司	51,016,779.16	
其他非流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司	51,016.78	
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	25,129,000,000.00	19,089,000,000.00
一年内到期的非流动负债（长期借款利息）	北京市基础设施投资有限公司	45,150,638.97	33,779,944.41
长期应付款	基石国际融资租赁有限公司		54,859,226.27
一年内到期的非流动负债	基石国际融资租赁有限公司	11,430,819.95	

#### （八）其他关联事项

1. 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对公开发行不超过20.00亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2商业及BS-3公交综合楼作为抵押物、公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额、保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额及北京基石信安创业投资有限公司19.3548%股权作为质押物、为京投公司上述担保提供反担保，反担保金额为人民币20亿元。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为1%。2023年8月15日，公司发行公司债券“23京发01”20亿元。2023年9月，公司已支付京投公司当期担保费2,000.00万元。

2. 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过15.00亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业50%股权、兴业置业51%股权及尚德置业51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为1%。2022年3月9日，公开发行公司债券“22京发01”8.84亿元，2023年3月，已支付当期担保费884.00万元。2022年7月12日，公开发行公司债券“22京发02”4.41亿元，2023年7月，已支付当期担保费441.00万元。

3. 公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过5.00亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业50%股权、兴业置业51%股权及尚德置业51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为1%。2022年8月17日，公开发行“22年京发MTN001”4.46亿元，2023年8月，已支付当期担保费446.00万元。

4. 公司与京投公司签署了《关于永续信托贷款的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过18.00亿元永续信托贷款融资提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为1%。2020年6月8日，进行永续信托贷款融资9.00亿元，2023年6月，已支付当期担保费900.00万元。2020年11月6日，进行永续信托贷款融资9.00亿元，2023年11月，已支付当期担保费900.00万元。

5. 公司与京投公司签署了《关于永续信托贷款的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过12.00亿元永续信托贷款融资提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为1%。2020年6月8日，进行永续信托贷款融资12.00亿元，2023年6月，已支付当期担保费1,200.00万元。

6. 公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过19.00亿元永续债融资提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业50%股权、兴业置业51%股权及尚德置业51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为1%。2021年9月27日，进行永续债融资13.00亿元，2023年9月，已支付当期担保费1,300.00万元。2021年9月27日，进行永续债融资6.00亿元，2023年9月，已支付当期担保费600.00万元。

7. 公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过11.00亿元永续债融资提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保

证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业50%股权、兴业置业51%股权及尚德置业51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为1%。2021年12月，进行永续债融资11.00亿元，2023年12月，已支付当期担保费1,100.00万元。

8. 公司于2018年12月28日与基石国际融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同》，将部分不动产以售后回租方式向基石国际融资租赁有限公司融资，融资金额人民币2.00亿元，融资期限60个月，融资年利率5.80%。本次售后回租由公司全资子公司京投置地提供全额不可撤销连带责任担保。2019年3月11日，公司收到融资款2.00亿元。公司本报告期偿还融资本息合计4,647.25万元。

9. 2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资该基金，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元。公司累计已收回投资25,150.00万元。

10. 2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资基石仲盈，公司出资额不超过12,000.00万元。公司累计已收回投资12,000.00万元。

11. 2017年11月15日，公司九届二十六次董事会审议通过了《关于投资保定基石连盈创业投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以现金出资认缴方式参与投资基石仲盈，公司出资额5,000.00万元。公司本报告期收回投资款104.70万元，累计已收回投资777.92万元。

12. 2021年8月30日，公司于召开的十一届六次董事会、2021年9月15日召开的2021年第三次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石信创创业投资中心（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、现金方式参与投资北京基石信创创业投资中心（有限合伙），公司出资总额为10,000万元。公司本报告期内出资3,000.00万元，累计出资10,000.00万元。

13. 2022年4月27日，公司于召开的十一届十三次董事会《关于投资北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、现金方式参与投资北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙），公司出资总额为11,500万元。

14. 公司之控股子公司京投兴海与北京市基础设施投资有限公司（以下简称“甲方”）签订了《北京市海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目（联检库、运用库上盖及咽喉区上盖部分）保护区内施工补偿协议》，为实施上述项目，须邻近地铁16号线北安河车辆段施工。在京投兴海取得合法审批手续并确保轨道交通线路设施正常运行及安全的前提下，甲方同意京投兴海在轨道交通保护区内实施上述项目。京投兴海同意就上述施工，给予甲方适当的经济补偿。本报告期，京投兴海一次性支付了上述施工补偿费655.00万元，其中除税金额617.92万元。

### 十三、股份支付

无。

### 十四、承诺及或有事项

#### （一）重要承诺事项

2010年，本公司的全资子公司京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各50%比例联合投标并成立京投万科项目公司，获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股20%，京投置地持股80%。在项目销售净利润率高于9%的情况下，京投置地、北京万科分别按70%和30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于9%（含9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按74%和26%比例对项目全部利润进行利润分配。

截至2023年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

#### （二）或有事项

1. 截至2023年12月31日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十二、（六）、5. 关联担保情况。

2. 截至2023年12月31日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为228,112.00万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

3. 截至2023年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

### 十五、资产负债表日后事项

无。

## 十六、其他重要事项

### (一) 分部信息

#### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

报告分部的确定依据与会计政策见附注三、(三十六) 分部报告。

#### 2. 报告分部的财务信息

项目	房地产分部		外贸分部		其他		减：抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	10,612,442,524.59	5,529,484,339.45			28,685,904.75	22,893,774.15			10,641,128,429.34	5,552,378,113.60
二、分部间交易收入	689,132.93	248,878.10			53,497,234.57	23,410,119.98	54,186,367.50	23,658,998.08		
三、对联营和合营企业的投资收益	125,903,581.73	-2,500,216.36			12.79				125,903,594.52	-2,500,216.36
四、资产减值损失	-138,535,294.80	151,526.83							-138,535,294.80	151,526.83
五、信用减值损失	-80,364,336.11	-4,563,472.63			-71,758.87	-294,256.72			-80,440,389.28	-4,851,609.23
六、折旧费和摊销费	38,624,603.37	37,762,341.62			3,775,176.04	3,873,786.67			42,399,779.41	41,639,039.24
七、利润总额(亏损总额)	-1,178,521,028.97	344,369,399.30	499,807.95	-363,629.04	-546,462.28	-3,570,267.72	-34,515,589.67	4,529,508.16	-1,144,052,093.63	335,905,994.38
八、所得税费用	-93,510,959.49	158,339,529.39	3,611.43	5,639.53	-226,151.01	158,294.56	-478,051.97	-20,948.67	-93,255,447.10	158,524,412.15
九、净利润(净亏损)	-1,085,010,069.48	186,029,869.91	496,196.52	-369,268.57	-320,311.27	-3,728,562.28	-34,037,537.70	4,550,456.83	-1,050,796,646.53	177,381,582.23
十、资产总额	59,539,372,385.57	54,820,296,637.92	3,417,429.90	11,341,889.13	134,928,039.26	109,891,357.35	129,266,270.37	128,454,991.35	59,548,451,584.36	54,813,074,893.05
十一、负债总额	50,112,197,523.02	43,967,658,540.19	451,469.35	870,034.04	92,234,075.99	79,877,082.81	114,678,063.76	109,920,603.91	50,090,205,014.60	43,938,485,053.13

## （二）借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额 1,362,768,761.16 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.77%。

## （三）外币折算

计入当期损益的汇兑净损益是-2,914.82 元。

## （四）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 关于申请向特定对象发行 A 股股票的事项

2023 年 10 月 30 日，公司召开第十一届董事会第二十七次会议，同意公司向特定对象发行 A 股股票，拟发行对象为公司控股股东京投公司，拟发行 A 股股票数量为 130,725,552 股，不超过本次发行前公司总股本的 30.00%。本次向特定对象发行募集资金总额为 74,644.29 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟全部用于补充流动资金和偿还有息债务。本次向特定对象发行 A 股股票事项已经公司股东大会审议通过，并获得国有资产监督管理机构(或国家出资企业)批复。本事项正在准备申报阶段，尚需上海证券交易所审核通过及中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施。

## 十七、母公司财务报表项目注释

### （一）应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	159,493,521.86	1,914,741.49
1-2 年（含 2 年）	156,388.45	
减：信用损失准备	163,775.19	
<b>合计</b>	<b>159,486,135.12</b>	<b>1,914,741.49</b>

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	163,362.85	0.10	163,362.85	100.00	
按组合计提坏账准备	159,486,547.46	99.90	412.34		159,486,135.12
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	159,486,547.46	99.90	412.34		159,486,135.12
<b>合计</b>	<b>159,649,910.31</b>	<b>100.00</b>	<b>163,775.19</b>	--	<b>159,486,135.12</b>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,914,741.49	100.00			1,914,741.49
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,914,741.49	100.00			1,914,741.49
<u>合计</u>	<u>1,914,741.49</u>	<u>100.00</u>		--	<u>1,914,741.49</u>

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
客户 A	142,439.75	142,439.75	100.00
客户 B	20,923.10	20,923.10	100.00
<u>合计</u>	<u>163,362.85</u>	<u>163,362.85</u>	--

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
应收关联公司款项	159,427,642.14		
应收租赁款	58,905.32	412.34	0.70
<u>合计</u>	<u>159,486,547.46</u>	<u>412.34</u>	--

(二) 其他应收款

1. 总表情况

分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		42,312,519.26
应收股利	46,557,648.71	125,663,524.41
其他应收款	3,060,605,744.66	2,582,546,544.61
<u>合计</u>	<u>3,107,163,393.37</u>	<u>2,750,522,588.28</u>



## 2. 应收利息

### (1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		42,354,874.13
减：信用损失准备		42,354.87
<u>合计</u>		<u>42,312,519.26</u>

### (2) 按坏账计提方法分类披露坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备					
<u>合计</u>					

续上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	42,354,874.13	100.00	42,354.87	0.10	42,312,519.26
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	42,354,874.13	100.00	42,354.87	0.10	42,312,519.26
<u>合计</u>	<u>42,354,874.13</u>	<u>100.00</u>	<u>42,354.87</u>	—	<u>42,312,519.26</u>

### (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022年12月31日余额	42,354.87			<u>42,354.87</u>
2022年12月31日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

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)	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	42,354.87			<u>42,354.87</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额				

### 3. 应收股利

#### (1) 应收股利

被投资单位（或投资项目）	期末余额	期初余额
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00	119,000,000.00
京投科技（北京）有限公司	4,194,820.91	4,194,820.91
北京基石创业投资基金（有限合伙）	3,362,827.80	2,468,703.50
<u>合计</u>	<u>46,557,648.71</u>	<u>125,663,524.41</u>

#### (2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及判断依据
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00	4-5 年	被投资企业暂未支付	否
京投科技（北京）有限公司	4,194,820.91	4-5 年	被投资企业暂未支付	否
<u>合计</u>	<u>43,194,820.91</u>			

#### (3) 按坏账计提方法分类披露坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	46,561,014.90	100.00	3,366.19	0.01	46,557,648.71
其中：					

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	46,561,014.90	100.00	3,366.19	0.01	46,557,648.71
<u>合计</u>	<u>46,561,014.90</u>	<u>100.00</u>	<u>3,366.19</u>	--	<u>46,557,648.71</u>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	125,665,995.58	100.00	2,471.17		125,663,524.41
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	125,665,995.58	100.00	2,471.17		125,663,524.41
<u>合计</u>	<u>125,665,995.58</u>	<u>100.00</u>	<u>2,471.17</u>	--	<u>125,663,524.41</u>

按组合计提坏账准备

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	期末余额		
	应收股利	坏账准备	计提比例 (%)
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00		
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91		
北京基石创业投资基金(有限合伙)	3,366,193.99	3,366.19	0.10
<u>合计</u>	<u>46,561,014.90</u>	<u>3,366.19</u>	--

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年12月31日余额	2,471.17			<u>2,471.17</u>
2022年12月31日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

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)	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	895.02			<u>895.02</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	3,366.19			<u>3,366.19</u>

#### 4. 其他应收款

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	573,109,536.78	820,387,220.49
1-2 年 (含 2 年)	815,412,840.00	1,678,017,240.00
2-3 年 (含 3 年)	1,589,241,055.00	7,139,300.15
3 年以上	85,228,072.24	79,135,748.97
减: 信用损失准备	2,385,759.36	2,132,965.00
<u>合计</u>	<u>3,060,605,744.66</u>	<u>2,582,546,544.61</u>

##### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金拆借及往来款	3,007,805,714.14	2,530,008,922.60
股权转让款	39,780,000.00	39,780,000.00
保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
代垫费用	2,075,961.78	1,602,433.14
其他	3,329,828.10	3,288,153.87
减: 信用损失准备	2,385,759.36	2,132,965.00
<u>合计</u>	<u>3,060,605,744.66</u>	<u>2,582,546,544.61</u>

## (3) 按坏账计提方法分类披露坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,062,991,504.02	100.00	2,385,759.36	0.08	3,060,605,744.66
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,062,991,504.02	100.00	2,385,759.36	0.08	3,060,605,744.66
<b>合计</b>	<b>3,062,991,504.02</b>	<b>—</b>	<b>2,385,759.36</b>	<b>—</b>	<b>3,060,605,744.66</b>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,584,679,509.61	100.00	2,132,965.00	0.08	2,582,546,544.61
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,584,679,509.61	100.00	2,132,965.00	0.08	2,582,546,544.61
<b>合计</b>	<b>2,584,679,509.61</b>	<b>—</b>	<b>2,132,965.00</b>	<b>—</b>	<b>2,582,546,544.61</b>

按组合计提坏账准备

组合计提项目: 信用风险特征组合

名称	期末余额		计提比例 (%)
	其他应收款	坏账准备	
资金拆借及往来款	3,007,805,714.14	55,398.20	
股权转让款	39,780,000.00	39,780.00	0.10
保证金	10,000,000.00	10,000.00	0.10
代垫费用	2,075,961.78	786,756.61	37.90
其他	3,329,828.10	1,493,824.55	44.86
<b>合计</b>	<b>3,062,991,504.02</b>	<b>2,385,759.36</b>	<b>—</b>

## (4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022 年 12 月 31 日余额	52,030.00	2,080,935.00		<u>2,132,965.00</u>
2022 年 12 月 31 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	484.94	1,348,377.11		<u>1,348,862.05</u>
本期转回	1,000.00	1,095,067.69		<u>1,096,067.69</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	51,514.94	2,334,244.42		<u>2,385,759.36</u>

## (5) 坏账准备的情况

类别	期初	本期变动金额			期末余额
	余额	计提	收回或转回	转销或核销	
应收关联公司款	12,250.00	484.94	1,000.00		11,734.94
应收股权转让相关款项	39,780.00				39,780.00
应收其他款项	2,080,935.00	1,348,377.11	1,095,067.69		2,334,244.42
<u>合计</u>	<u>2,132,965.00</u>	<u>1,348,862.05</u>	<u>1,096,067.69</u>		<u>2,385,759.36</u>

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
	资金拆借及往来款	340,885,611.64	1 年以内	11.13	
北京京投瀛德置业有限公司	资金拆借及往来款	599,000,000.00	1-2 年	19.56	
	资金拆借及往来款	222,241,055.00	2-3 年	7.26	
	资金拆借及往来款	81,184,528.89	1 年以内	2.65	
北京京投兴檀房地产有限公司	资金拆借及往来款	136,400,000.00	1-2 年	4.45	
	资金拆借及往来款	930,000,000.00	2-3 年	30.36	
北京京投兴海房地产有限公司	资金拆借及往来款	139,596,222.21	1 年以内	4.56	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
	资金拆借及往来款	80,000,000.00	1-2年	2.61	
	资金拆借及往来款	435,000,000.00	2-3年	14.20	
大家投资控股有限责任公司	股权转让款	39,780,000.00	3年以上	1.30	39,780.00
北京潭拓投资发展有限公司	资金拆借及往来款	2,000,000.00	2-3年	0.07	
	资金拆借及往来款	28,640,000.00	3年以上	0.94	
<b>合计</b>		<b>3,034,727,417.74</b>		<b>99.09</b>	<b>39,780.00</b>

### (三) 长期股权投资

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	6,555,078,761.56		6,555,078,761.56	6,296,578,761.56		6,296,578,761.56
对联营、合营企业投资	50,685,498.27		50,685,498.27	69,301,487.08		69,301,487.08
<b>合计</b>	<b>6,605,764,259.83</b>		<b>6,605,764,259.83</b>	<b>6,365,880,248.64</b>		<b>6,365,880,248.64</b>

#### 1. 对子公司投资

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
北京京投置地房地产有限公司	5,172,099,438.20	250,000,000.00		5,422,099,438.20		
北京潭拓投资发展有限公司	410,000,000.00			410,000,000.00		
京投科技(北京)有限公司	6,000,000.00	3,000,000.00		9,000,000.00		
北京睿德发展物业管理服务有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00		4,500,000.00			
宁波华联房地产开发有限公司	57,745,579.45			57,745,579.45		
宁波京发物业服务服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	621,233,743.91			621,233,743.91		
京投发展商业管理(北京)有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
<b>合计</b>	<b>6,296,578,761.56</b>	<b>263,000,000.00</b>	<b>4,500,000.00</b>	<b>6,555,078,761.56</b>		

#### 2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司			
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,002,866.29		
上海礼仕酒店有限公司			
无锡望榆地铁生态置业有限公司			
小计	1,002,866.29		
二、联营企业			
北京基石信安创业投资有限公司	64,158,465.80		
北京必革家科技有限公司	4,140,154.99		
小计	68,298,620.79		
合计	69,301,487.08		

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的 投资损益	本期增减变动		宣告发放现金红 利或利润
		其他综合 收益调整	其他权益变动	
一、合营企业				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司				
北京京投颐信健康管理服务有限公司	220.10			
上海礼仕酒店有限公司				
无锡望榆地铁生态置业有限公司				
小计	220.10			
二、联营企业				
北京基石信安创业投资有限公司	-18,587,045.49			
北京必革家科技有限公司	-29,163.42			
小计	-18,616,208.91			
合计	-18,615,988.81			

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司				



被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
北京京投颐信健康管理服务有限公司			1,003,086.39	
上海礼仕酒店有限公司				
无锡望榆地铁生态置业有限公司				
小计			1,003,086.39	
二、联营企业				
北京基石信安创业投资有限公司			45,571,420.31	
北京必革家科技有限公司			4,110,991.57	
小计			49,682,411.88	
合计			50,685,498.27	

#### (四) 营业收入、营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	156,599,232.88	3,823,465.73	12,605,964.04	3,788,144.66
其他业务			398,857.33	422,488.77
合计	156,599,232.88	3,823,465.73	13,004,821.37	4,210,633.43

##### 2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	房地产分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型						
房产销售						
进出口贸易						
服务及其他	150,403,435.98				150,403,435.98	
合计	150,403,435.98				150,403,435.98	
按经营地区分类						
京津冀	150,403,435.98				150,403,435.98	
其他地区						
合计	150,403,435.98				150,403,435.98	
市场或客户类型						
国内市场	150,403,435.98				150,403,435.98	
国际市场						
合计	150,403,435.98				150,403,435.98	

注：上述合同产生的收入情况不包含物业租赁收入。

### 3. 履约义务的说明

本公司针对其他商品销售业务，在本公司向客户交付商品时，确认商品的销售收入。

### 4. 分摊至剩余履约义务的说明

无。

## (五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-18,615,988.81	3,537,732.70
成本法核算的长期股权投资收益	2,701,881.96	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	7,851,449.91	98,941,036.55
债权投资持有期间取得的利息收入	69,237,991.13	69,178,478.66
<u>合计</u>	<u>61,175,334.19</u>	<u>171,657,247.91</u>

## 十八、补充资料

### (一) 当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	308,815.84	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,477,594.81	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,242,244.50	注 1
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益	53,996,974.15	注 2
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		

非经常性损益明细	金额	说明
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,643,489.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,726,491.78	注3
减：所得税影响金额	13,277,157.97	
少数股东权益影响额（税后）	-4,025,695.27	
<u>合计</u>	43,857,169.19	

注1：计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费系收取参股公司协议借款利息。

注2：对外委托贷款取得的损益系收取参股公司委托贷款利息。

注3：其他符合非经常性损益定义的损益项目主要系收取北京基石创业投资基金（有限合伙）、北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）股利。

注4：本公司对非经常性损益项目的确认按照《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》（证监会公告（2023）65号）的规定执行。

## （二）净资产收益率及每股收益

归属于公司普通股股东的净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-41.72	-1.33	-1.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-43.58	-1.39	-1.39

注：计算每股收益、加权平均净资产收益率时，归属于普通股股东的净利润扣除了永续债利息。基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算，稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的母公司发行在外普通股的加权平均数计算。报告期本公司无稀释性的潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。



证书序号: 0000175

### 说明

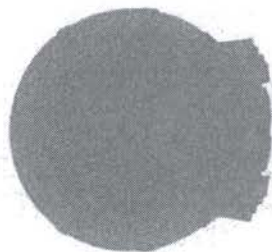
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

## 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
与原件核对一致  
(1)

邱靖之

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

名称:

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期: