

北京首都开发股份有限公司
二〇二二年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

审计报告	1-6
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-139



审计报告

致同审字（2023）第 110A016510 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开股份 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及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，我们独立于首开股份，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。

（一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26 和附注五、42。

1、事项描述



2022年度首开股份房地产开发项目的收入占营业收入总额的97.62%。首开股份在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。由于房地产开发项目的收入对首开股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对首开股份的利润产生重大影响，因此，我们将首开股份房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

（1）了解及评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查公司的房产销售合同条款，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相关会计准则的要求；

（3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及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已按照公司的收入确认政策确认；

（4）对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价进行比较；

（5）获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；

（6）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向购买方办理交付手续的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注三、12、附注三、34和附注五、5。

1、事项描述

首开股份存货按照成本与可变现净值孰低计量。首开股份管理层（以下简称“管理层”）在确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个存货项目的



预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对首开股份资产的重要性，2022年末首开股份的存货占总资产的53.82%，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

（1）了解及评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目总开发成本预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

（4）选取样本，就首开股份以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性；

（5）对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；

（6）获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

（三）土地增值税的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、34、附注四和附注五、26、附注五、29、附注五、43。

1、事项描述

首开股份销售开发的房地产项目需要就土地增值额按照超率累进税率缴纳土地增值税。在每个资产负债表日，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，主要考虑的要素包括相关税务法律、法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等，实际应付税金可能与首开股份预估的金



额存在差异。由于土地增值税的计提对首开股份的重要性，且管理层需要作出重大估计和判断，因此，我们将首开股份土地增值税的计提作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对土地增值税的计提实施的审计程序主要包括：

（1）了解及评价管理层与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

（3）检查首开股份土地增值税汇算清缴报告及缴款书，与管理层已计提的土地增值税金额进行比较；

（4）重新计算土地增值税，并与管理层已计提的土地增值税金额进行比较。

四、其他信息

首开股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括首开股份 2022 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

首开股份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，管理层负责评估首开股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算首开股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督首开股份的财务报告过程。

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，就可能导致对首开股份的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首开股份不能持续经营。

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



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

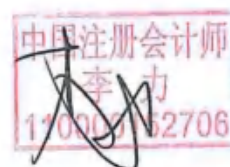
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

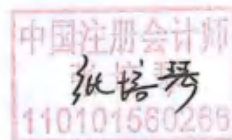
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二三年四月二十七日



合并及公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	20,534,717,249.87	6,135,411,696.53	31,400,338,581.28	9,272,070,627.46
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2 十四、1	767,832,574.60	7,596,931.42	448,911,323.11	118,407,126.13
应收款项融资					
预付款项	五、3	387,329,561.25		360,766,780.30	
其他应收款	五、4 十四、2	52,936,396,499.18	72,214,904,996.99	54,323,376,535.41	78,176,141,213.85
其中：应收利息					
应收股利	五、4 十四、2	448,276,724.90	117,472,663.07	448,276,724.90	117,472,663.07
存货	五、5	149,768,039,761.39	1,679,359,173.66	170,115,832,005.60	3,715,378,232.23
合同资产	五、6	56,041,313.00		35,202,011.96	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	5,291,977,321.92	15,183,558.94	6,633,651,259.31	1,401,491,536.58
流动资产合计		229,762,334,281.21	80,052,456,357.54	263,318,078,496.97	92,683,488,736.25
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款	五、8	177,976,000.00	1,308,922,096.52	905,030,970.64	3,720,844,771.52
长期股权投资	五、9 十四、3	30,728,491,984.08	74,909,194,490.12	31,074,936,052.45	68,716,061,135.71
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、10	3,576,956,109.13	1,500,000.00	3,960,691,090.67	1,500,000.00
投资性房地产	五、11	8,244,938,263.81	3,093,148,577.55	8,394,607,035.27	2,780,962,173.00
固定资产	五、12	1,634,439,973.72	5,253,530.98	1,767,084,359.24	5,675,783.55
在建工程	五、13	40,597,968.54		6,715,745.07	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、14	604,535,481.12	13,058,513.76	639,929,318.14	29,493,698.53
无形资产	五、15	16,808,656.87	815,423.91	19,957,173.01	1,366,247.59
开发支出					
商誉	五、16	18,620,669.81		18,736,622.33	
长期待摊费用	五、17	350,475,551.00	202,800.00	430,269,431.93	121,151.63
递延所得税资产	五、18	2,968,505,050.44		3,309,856,993.30	
其他非流动资产	五、19	170,918,191.26	12,418,191.26	12,868,397.62	12,868,397.62
非流动资产合计		46,533,263,899.78	79,344,513,624.10	50,540,683,169.67	75,268,893,359.15
资产总计		278,295,598,180.99	159,396,969,981.64	313,858,761,666.64	167,952,382,095.40



合并及公司资产负债表(续)

2022年12月31日

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五、20	20,000,000.00		20,000,000.00	
交易性金融负债					
应付票据	五、21	52,641,664.07		242,014,541.54	
应付账款	五、22	11,628,056,252.74	1,985,684,632.69	11,091,676,946.74	2,144,426,201.64
预收款项	五、23	63,892,432.80	3,010,128.52	68,200,536.71	2,375,766.45
合同负债	五、24	47,279,297,255.83	132,265,821.09	55,796,330,446.21	1,683,706,498.25
应付职工薪酬	五、25	37,012,677.72	7,586,464.10	52,596,976.45	3,406,801.21
应交税费	五、26	1,547,395,660.80	41,303,960.20	5,005,174,546.10	38,562,430.51
其他应付款	五、27	18,456,096,015.88	49,447,761,929.17	23,879,809,472.29	49,852,889,508.60
其中: 应付利息					
应付股利	五、27	167,024,937.29	140,593,602.85	7,871,769.05	4,763,769.05
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、28	17,861,071,478.83	10,791,525,093.63	21,397,771,593.70	13,167,809,276.76
其他流动负债	五、29	8,889,440,914.89	188,417,857.92	10,493,922,378.85	869,372,572.37
流动负债合计		105,834,904,253.56	62,597,575,887.32	128,047,497,438.59	67,761,551,055.79
非流动负债:					
长期借款	五、30	49,151,704,026.57	19,630,321,440.35	59,918,005,971.24	24,475,310,710.65
应付债券	五、31	51,536,996,302.21	51,536,996,302.21	45,750,804,831.71	45,750,804,831.71
租赁负债	五、32	513,487,858.33	7,166,265.70	573,706,701.97	22,541,893.43
长期应付款	五、33	3,687,426,661.91	3,300,000,000.00	12,463,042,075.16	5,706,978,851.65
长期应付职工薪酬	五、34	75,870.39		164,502.44	
预计负债					
递延收益	五、35	69,530,448.75		71,499,566.04	
递延所得税负债	五、36	469,621,871.86		466,036,067.40	
其他非流动负债					
非流动负债合计		105,428,843,040.02	74,474,484,008.26	119,243,259,715.96	75,955,636,087.44
负债合计		211,263,747,293.58	137,072,059,895.58	247,290,757,154.55	143,717,187,143.23
股东权益:					
股本	五、36	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具	五、37	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中: 优先股					
永续债	五、37	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	五、38	7,645,920,122.02	9,890,606,466.68	7,540,387,465.28	9,798,926,802.37
减: 库存股					
其他综合收益	五、39	1,253,597.66		-3,549,715.46	
专项储备					
盈余公积	五、40	1,934,746,046.42	1,385,592,329.80	1,934,746,046.42	1,385,592,329.80
未分配利润	五、41	12,652,457,391.95	5,469,146,047.58	13,573,867,953.26	5,471,110,578.00
归属于母公司股东权益合计		27,813,942,400.05	22,324,910,086.06	30,625,016,991.50	24,235,194,952.17
少数股东权益		39,217,906,487.36		35,942,967,540.59	
股东权益合计		67,031,850,887.41	22,324,910,086.06	66,568,004,532.09	24,235,194,952.17
负债和股东权益总计		278,295,598,180.99	159,396,969,981.64	313,858,761,686.64	167,952,382,095.40

公司法定代表人:

李勇

主管会计工作的公司负责人:

宋军

公司会计机构负责人:

王玲





合并及公司利润表

2022年度

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、42	47,920,858,544.20	2,742,428,777.87	67,802,259,765.09	2,452,121,151.37
减：营业成本	五、42	39,957,811,719.45	2,305,333,540.41	54,368,150,568.62	1,342,046,930.42
税金及附加	五、43	835,474,819.29	488,789.35	3,013,102,834.04	202,990,206.88
销售费用	五、44	1,380,835,003.70	71,287,205.13	1,741,001,538.42	107,415,495.45
管理费用	五、45	1,118,038,062.72	267,404,559.73	1,152,562,641.68	217,027,041.87
研发费用	五、46	9,694,008.98	6,477,533.43	6,430,816.74	6,430,816.74
财务费用	五、47	2,771,767,589.21	2,119,502,827.35	2,788,152,284.81	2,346,989,356.99
其中：利息费用	五、47	3,576,052,394.81	3,305,689,709.78	3,520,502,055.53	3,296,153,298.37
利息收入	五、47	828,089,690.04	1,203,437,685.98	1,169,063,896.59	980,848,741.11
加：其他收益	五、48	12,638,252.24	790,648.11	21,473,574.13	3,445,691.47
投资收益(损失以“-”号填列)	五、49	900,321,694.68	2,452,107,154.34	50,279,806.73	1,960,668,225.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、49	-689,263,105.48	122,639,341.69	-11,297,957.68	870,530,554.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)	十四、5				
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、50	-541,937,710.35		318,090,210.02	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、51	-488,841,662.94	-50,120,019.00	-137,921,380.72	-6,687,088.97
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、52	-50,091,736.66	-25,141,689.53	-1,489,179,530.75	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、53	36,193,670.87	459,945.91	151,076,081.84	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,715,550,866.68	359,021,262.30	3,646,677,862.03	186,648,121.48
加：营业外收入	五、54	148,290,913.71	115,772,168.51	38,784,727.76	4,274,225.33
减：营业外支出	五、55	40,686,851.04	1,437.03	21,249,256.79	2,813.11
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,822,954,929.35	465,791,993.78	3,662,213,333.00	190,919,533.71
减：所得税费用	五、56	903,969,369.72		1,894,975,056.19	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		918,985,559.63	465,791,993.78	1,667,238,276.81	190,919,533.71
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		918,985,559.63	465,791,993.78	1,667,238,276.81	190,919,533.71
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-460,946,491.82		263,691,330.14	
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,379,932,051.45		1,403,546,946.67	
五、其他综合收益的税后净额		4,812,490.25		-3,000,148.57	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		4,803,313.12		-2,952,652.98	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		284,491.04		-1,472,353.27	
1. 其他权益工具投资公允价值变动		284,491.04		-1,472,353.27	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		4,518,822.08		-1,480,289.71	
1. 外币财务报表折算差额		4,518,822.08		-1,480,289.71	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		9,177.13		-47,495.59	
六、综合收益总额		923,798,049.88	465,791,993.78	1,664,238,128.24	190,919,533.71
归属于母公司股东的综合收益总额		-456,143,176.70		260,738,677.16	
归属于少数股东的综合收益总额		1,379,941,226.58		1,403,499,451.08	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-0.2586		0.0208	
(二) 稀释每股收益		-0.2586		0.0208	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司现金流量表

2022年度

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		39,445,469,432.75	1,170,170,889.85	63,837,083,234.88	3,254,041,063.50
收到的税费返还		1,744,188,429.66	12,553,342.14	270,022,997.70	73,390,862.09
收到其他与经营活动有关的现金	五、57	31,644,069,900.65	63,755,938,526.85	42,132,605,941.98	112,853,896,112.55
经营活动现金流入小计		72,833,724,763.06	64,938,862,758.84	106,239,712,174.56	116,191,428,038.14
购买商品、接受劳务支付的现金		25,004,153,976.15	6,720,241,275.42	37,036,564,432.08	11,043,423,900.67
支付给职工以及为职工支付的现金		1,119,846,828.15	207,102,313.96	1,168,198,852.83	196,840,752.82
支付的各项税费		6,905,705,241.17	598,425,922.35	6,530,852,087.89	541,251,333.27
支付其他与经营活动有关的现金	五、57	35,385,379,927.94	48,071,224,438.94	54,103,688,625.28	100,563,022,765.71
经营活动现金流出小计		68,415,087,973.41	55,596,993,950.69	98,836,303,998.08	112,344,538,752.47
经营活动产生的现金流量净额		4,418,636,789.65	9,341,868,808.15	7,403,408,176.48	3,846,889,285.67
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		994,039,771.18	4,086,271,669.00	385,680,711.57	306,490,128.74
取得投资收益收到的现金		361,245,807.76	337,943,916.86	169,936,260.68	83,242,747.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		480,767,747.15	280,063,468.79	215,345,455.40	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、58	1,788,595,261.74			
收到其他与投资活动有关的现金	五、57	10,000,000.00	10,000,000.00		
投资活动现金流入小计		3,634,638,587.83	4,724,279,352.65	790,962,427.65	389,732,876.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		580,680,363.84	264,357,107.56	773,076,375.60	2,105,916.09
投资支付的现金		1,917,477,496.97	6,152,115,124.13	3,800,307,847.50	6,705,823,720.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五、58	248,771,356.83			
支付其他与投资活动有关的现金	五、57	513,417,056.95	10,000,000.00	293,848,098.16	
投资活动现金流出小计		3,280,346,274.69	6,426,472,231.69	4,867,232,321.26	6,707,929,636.59
投资活动产生的现金流量净额		374,292,313.14	-1,702,192,879.04	-4,076,269,893.61	-6,318,196,759.99
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		3,112,120,551.54		3,532,248,026.50	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,112,120,551.54		3,532,248,026.50	
取得借款收到的现金		17,331,832,332.85	28,639,012,731.20	23,220,624,394.34	33,999,340,000.00
发行债券收到的现金		24,345,180,000.00		21,843,340,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、57	153,288,978.66	117,595,000.00	118,976,982.22	72,483,600.42
筹资活动现金流入小计		44,942,421,863.05	28,756,607,731.20	48,715,189,403.06	34,071,803,600.42
偿还债务支付的现金		51,536,845,420.96	33,617,712,001.50	47,944,096,017.23	30,581,972,001.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,404,969,952.42	3,830,450,859.55	8,274,455,505.31	5,140,917,967.78
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		338,654,073.27		235,675,758.93	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、57	2,181,781,650.12	2,087,768,777.50	227,285,156.64	139,002,919.50
筹资活动现金流出小计		60,123,617,023.50	39,535,931,638.55	56,445,845,678.18	35,861,892,888.78
筹资活动产生的现金流量净额		-15,181,195,160.45	-10,779,323,907.35	-7,730,656,275.12	-1,790,089,288.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		4,971,650.12		-1,629,138.39	
五、现金及现金等价物净增加额	五、58	-10,383,294,407.54	-3,139,847,978.24	-4,405,147,130.64	-4,261,396,762.60
加：期初现金及现金等价物余额	五、58	30,569,926,949.14	9,225,518,135.39	34,975,074,079.78	13,486,914,698.07
六、期末现金及现金等价物余额	五、58	20,186,632,541.60	6,085,670,157.15	30,569,926,949.14	9,225,518,135.39

公司法定代表人：

李昌

主管会计工作的公司负责人：

张晨

公司会计机构负责人：

王娟





合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

本期金额												
项目	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,579,565,242.00		5,000,000,000.00		7,540,387,465.28		-3,549,715.46		1,934,746,046.42	13,373,897,953.26	35,842,987,540.99	56,563,004,532.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	2,579,565,242.00		5,000,000,000.00		7,540,387,465.28		-3,549,715.46		1,934,746,046.42	13,373,897,953.26	35,842,987,540.99	56,563,004,532.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,000,000,000.00		105,532,655.74		4,803,313.12			-921,410,561.31	3,274,920,948.77	463,846,355.32
（一）综合收益总额			-2,000,000,000.00		105,532,655.74		4,803,313.12			-921,410,561.31	3,274,920,948.77	463,846,355.32
（二）股东投入和减少资本			-2,000,000,000.00									
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他			-2,000,000,000.00									
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他综合收益结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,579,565,242.00		3,000,000,000.00		7,645,920,122.02		1,253,597.65		1,934,746,046.42	12,652,487,391.95	39,217,508,487.36	67,031,859,887.41

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



公司股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：北京首都开发股份有限公司



项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,579,565,242.00		5,000,000,000.00		9,798,926,892.37				1,385,592,329.80	5,471,110,578.00	24,235,194,952.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,579,565,242.00		5,000,000,000.00		9,798,926,892.37				1,385,592,329.80	5,471,110,578.00	24,235,194,952.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,000,000,000.00		91,679,664.31				-1,964,530.42	-1,964,530.42	-1,910,284,866.11
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股			-2,000,000,000.00		91,679,664.31				486,791,993.78	486,791,993.78	486,791,993.78
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他			-2,000,000,000.00						-1,908,320,335.00	-1,908,320,335.00	-1,908,320,335.00
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本					91,679,664.31						91,679,664.31
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他综合收益结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用（以负号填列）											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,579,565,242.00		3,000,000,000.00		9,890,606,456.68				1,385,592,329.80	5,469,146,047.58	22,324,910,086.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



公司股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元



编制单位：北京圣德开发投资有限公司

项 目	上期金额				专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他权益工具	其他				
一、上年年末余额	2,579,565,242.00					1,385,592,329.80	6,562,425,030.87	25,316,509,404.64
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,579,565,242.00					1,385,592,329.80	6,562,425,030.87	25,316,509,404.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 专项储备								
2. 专项使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00				1,385,592,329.80	5,471,110,578.60	24,215,194,952.17

公司法定代表人：

张 强

主管会计工作负责人：

张 强

公司会计机构负责人：

王 强



财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

北京首都开发股份有限公司（以下简称公司或本公司），曾用名北京天鸿宝业房地产股份有限公司，成立于 1993 年 12 月 29 日，是经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文件和京体改委字（1993）第 152 号文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为 6,825 万股，出资方式全部为现金出资。

1996 年 12 月 24 日，经北京市人民政府办公厅京政办函〔1996〕145 号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于 1996 年 12 月 31 日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。

2001 年 1 月 15 日，本公司在上交所上网定价发行 4,000 万 A 股股票，2001 年 3 月 12 日在上海交易所挂牌上市。

2002 年 4 月 25 日，根据公司 2001 年度股东大会审议通过的《股份公司 2001 年度利润分配预案》，以 10,825 万股为基数，每 10 股送 6 股股票股利，每股面值 1 元，共分配 6,495 万元。

2006 年 1 月 19 日，根据公司股东大会通过的公司股权分置改革方案，公司流通股股东每 10 股获得股票 3 股。

2006 年 6 月 14 日，根据公司 2005 年度股东大会审议通过的《股份公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以 17,320 万股为基数，每 10 股转增 5 股，每股面值 1 元，共分配 8,660 万元。

根据公司 2007 年第二次临时股东大会决议，并经过 2007 年 12 月 27 日中国证券监督管理委员会下发的证监公司字〔2007〕229 号《关于核准北京天鸿宝业房地产股份有限公司向北京首都开发控股（集团）有限公司发行新股购买资产的批复》批准，公司向实际控制人北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）非公开发行股票 55,000 万股购买其持有的 16 家下属公司股权，发行后的股本总额为 80,980 万股。变更后的注册资本为人民币 80,980 万元，业经北京京都会计师事务所有限公司京都验字（2007）第 075 号验资报告予以验证，并于 2007 年 12 月 29 日办理了企业法人营业执照变更手续。

2008 年 4 月 11 日，本公司名称由北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股份有限公司。

根据公司 2008 年第三次临时股东大会决议，并经过 2009 年 5 月 31 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可〔2009〕450 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票 33,995 万股，发行后的股本总额为 114,975 万股，变更后的注册资本为人民币 114,975 万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司京都天华验字（2009）第 032 号验资报告予以验证，并于 2009 年 9 月 10 日办理了企业法人营业执照变更手续。



根据公司 2010 年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以 114,975.00 万股为基数，每 10 股转增 3 股，变更后的注册资本为人民币 149,467.50 万元，业经京都天华会计师事务所有限公司出具的京都天华验字（2011）第 0073 号报告验资报告予以验证，并于 2011 年 5 月 30 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司 2012 年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以 149,467.50 万股为基数，每 10 股转增 5 股，变更后的注册资本为人民币 224,201.25 万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同验字（2013）第 110ZC0143 号验资报告予以验证，并于 2013 年 10 月 9 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司 2015 年第五次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会下发的证监许可〔2015〕3028 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票不超过 33,756 万股，发行后的股本总额为 257,956.52 万股，变更后的注册资本为人民币 257,956.52 万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 6 月 22 日出具致同验字（2016）第 110ZC0382 号验资报告予以验证，并于 2017 年 2 月 20 日办理营业执照变更手续。

公司企业法人营业执照注册号：110000005020731。

2016 年 3 月 10 日本公司变更统一社会信用代码：91110000101309074C。

公司注册地址：北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B。

公司法定代表人：李岩。

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发及持有物业经营。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第一百一十次会议于 2023 年 4 月 27 日批准。

2. 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围包括本公司及 102 家二级子公司、33 家三级子公司、4 家四级子公司，其中本年度增加 8 家二级子公司，减少 5 家二级子公司，4 家三级子公司，1 家四级公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。



三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、附注三、19、附注三、20 和附注三、26。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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，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（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）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；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，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，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，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。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益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）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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进行后续计量；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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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，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采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

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，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值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转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（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。

6、合并财务报表编制方法

（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，结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；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。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）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有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，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收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直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的，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。



在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，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计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- 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。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

8、现金及现金等价物的确定标准

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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、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。

（1）金融工具的确认和终止确认

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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。



金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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。

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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，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，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公



允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。



以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。



预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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。

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。

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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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。

应收账款和合同资产

对于应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A. 应收账款

- 应收账款组合 1：关联方组合
- 应收账款组合 2：信用风险组合



B、合同资产

- 合同资产组合 1: 房地产销售
- 合同资产组合 2: 项目管理
- 合同资产组合 3: 物业服务

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1: 应收押金、保证金及备用金
- 其他应收款组合 2: 应收关联公司款项
- 其他应收款组合 3: 应收少数股东款项
- 其他应收款组合 4: 其他信用风险组合

对于划分为组合的应收账款、合同资产、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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否



显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 1 年，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

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；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

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，但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(6) 金融资产转移

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）。

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。

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。

（7）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。

11、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。

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。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。

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。

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。

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高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等。



（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。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。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。

（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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，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，资产负债表日，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

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，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



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。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中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或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。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的，能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。



终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

14. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。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）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，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。

采用权益法核算的长期股权投资，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投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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。

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资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，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。



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，在转换日，按照原股权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。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，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；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，一般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不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，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，相关会计处理见附注三、13。

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，计提资产减值的方法见附注三、21。

15. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。

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附注三、21。

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。

16. 固定资产

（1）固定资产确认条件

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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修



理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（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	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50	3-10	4.85-1.80
机器设备	10	3-10	9.70-9.00
运输设备	5-6	3-10	19.40-15.00
其他设备	5-10	3-10	19.40-9.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

（4）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。

（5）固定资产处置

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

17、在建工程

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。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18、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。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

19、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	40-70 年	直线法	--
软件	10 年	直线法	--

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。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。



无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

21、资产减值

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、使用权资产、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：

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。

22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，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。

23、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）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。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”）。员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利



单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

24、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。

25、永续债

（1）金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

（2）永续债的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

26、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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商品。



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

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，履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对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或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，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本公司已将该商品的实物转移给客户，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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、10（5）。本公司拥有的，无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本公司房地产开发业务收入确认的具体方法如下：

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。



27、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

28、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。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。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。



对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，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

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

29、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

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。

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。

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。

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。

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。

30、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、31。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

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除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。



租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《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 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后



的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

31、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为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，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，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。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

32、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

33、资产证券化业务

本公司将基础资产对应的收款权、债权等证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本公司已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：



- ①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；
- ②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；
- ③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

34、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。



35、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

②本公司自 2022 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

（2）重要会计估计变更

本公司本期无重大会计估计变更。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
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
土地增值税	土地增值税	按土地增值额的超率累进税率 30-60
企业所得税	应纳税所得额	16.5、25

说明：本公司子公司首开和信国际有限公司（以下简称和信国际）经营地点在香港，适用的所得税税率为 16.5%。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	942,284.67	1,049,618.70
银行存款	20,507,764,937.35	31,368,410,204.17
其他货币资金	26,010,027.85	30,878,758.41
合 计	20,534,717,249.87	31,400,338,581.28
其中：存放在境外的款项总额	--	--

说明：本公司期末受限资金包括按揭贷款保证金、履约保证金、项目资本金等 348,084,708.27 元



2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	553,781,731.05	49,647,039.76
1 至 2 年	7,984,606.06	348,252,405.64
2 至 3 年	216,619,341.95	65,223,877.15
3 年以上	125,368,732.74	74,521,596.80
小 计	903,754,411.80	537,644,919.35
减：坏账准备	135,921,837.20	88,733,596.24
合 计	767,832,574.60	448,911,323.11

（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	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	17,089,075.94	1.89	17,089,075.94	100.00	--
按组合计提坏账准备	886,665,335.86	98.11	118,832,761.26	13.40	767,832,574.60
其中：					
信用风险组合	880,133,848.19	97.39	118,832,761.26	13.50	761,301,086.93
关联方组合	6,531,487.67	0.72	--	--	6,531,487.67
合 计	903,754,411.80	100.00	135,921,837.20	15.04	767,832,574.60

续：

类 别	账 面 余 额		上 年 年 末 余 额		账 面 价 值
			坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按 单 项 计 提 坏 账 准 备	17,089,075.94	3.18	17,089,075.94	100.00	--
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	520,555,843.41	96.82	71,644,520.30	13.76	448,911,323.11
其 中：					
信 用 风 险 组 合	384,902,637.82	71.59	71,644,520.30	18.61	313,258,117.52
关 联 方 组 合	135,653,205.59	25.23	--	--	135,653,205.59
合 计	537,644,919.35	100.00	88,733,596.24	16.50	448,911,323.11



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按单项计提坏账准备:

名 称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	无法收回
北京恒昌吉利物业管理有限公司	1,892,623.50	1,892,623.50	100.00	无法收回
个人	1,184,770.00	1,184,770.00	100.00	无法收回
云南城投众和建设集团有限公司	562,429.30	562,429.30	100.00	无法收回
杭州锦衣玉食餐饮科技有限公司	186,598.21	186,598.21	100.00	无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100.00	无法收回
新兴工程公司	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回
其他小额款项	53,415.30	53,415.30	100.00	无法收回
合 计	17,089,075.94	17,089,075.94	100.00	/

续:

名 称	上年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	无法收回
北京恒昌吉利物业管理有限公司	1,892,623.50	1,892,623.50	100.00	无法收回
个人	1,184,770.00	1,184,770.00	100.00	无法收回
云南城投众和建设集团有限公司	562,429.30	562,429.30	100.00	无法收回
杭州锦衣玉食餐饮科技有限公司	186,598.21	186,598.21	100.00	无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100.00	无法收回
新兴工程公司	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回
其他小额款项	53,415.30	53,415.30	100.00	无法收回
合 计	17,089,075.94	17,089,075.94	100.00	/

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 信用风险组合

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	551,039,010.05	--	--	29,540,665.55	--	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 至 2 年	7,984,206.06	798,420.61	10.00	232,479,476.05	23,247,947.61	10.00
2 至 3 年	212,604,877.07	63,781,463.13	30.00	65,223,377.15	19,567,013.14	30.00
3 年以上	108,505,755.01	54,252,877.52	50.00	57,659,119.07	28,829,559.55	50.00
合 计	880,133,848.19	118,832,761.26	13.50	384,902,637.82	71,644,520.30	18.61

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	88,733,596.24
本期计提	52,641,229.79
本期收回或转回	5,452,988.83
期末余额	135,921,837.20

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 720,902,518.73 元，占应收账款期末余额合计数的比例 79.76%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 78,339,776.73 元。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
单位 1	251,529,753.61	27.83	--
单位 2	209,033,149.14	23.13	62,709,944.74
单位 3	123,837,804.00	13.70	--
单位 4	105,242,148.00	11.64	--
单位 5	31,259,663.98	3.46	15,629,831.99
合 计	720,902,518.73	79.76	78,339,776.73

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	37,032,567.23	9.56	30,304,852.62	8.40
1 至 2 年	21,609,395.56	5.58	1,948,482.03	0.54
2 至 3 年	478,569.53	0.12	71,429,746.09	19.80
3 年以上	328,209,028.93	84.74	257,083,699.56	71.26
合 计	387,329,561.25	100.00	360,766,780.30	100.00



(2) 账龄超过 1 年的重要预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
北京市密云区密云镇人民政府	338,972,127.39	87.52	--
葫芦岛打渔山经济开发区管理委员会	5,900,000.00	1.52	--
北京首开鸿城实业有限公司（以下简称鸿城实业）	3,958,863.33	1.02	--
合 计	348,830,990.72	90.06	--

(3) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 361,920,230.86 元，占预付款项期末余额合计数的比例 93.44%。

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 %
北京市密云区密云镇人民政府	338,972,127.39	87.52
温州市瓯海区财政局梧田财政所-梧田街道办事处	10,000,000.00	2.58
葫芦岛打渔山经济开发区管理委员会	5,900,000.00	1.52
鸿城实业	3,958,863.33	1.02
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	3,089,240.14	0.80
合 计	361,920,230.86	93.44

4、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利	448,276,724.90	448,276,724.90
其他应收款	52,488,119,774.28	53,875,099,810.51
合 计	52,936,396,499.18	54,323,376,535.41

(1) 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	430,098,428.79
北京首开万科置业有限公司	115,000,000.00	115,000,000.00
首开文投（北京）文化科技有限公司	2,472,663.07	2,472,663.07
小 计	547,571,091.86	547,571,091.86
减：坏账准备	99,294,366.96	99,294,366.96
合 计	448,276,724.90	448,276,724.90



① 重要的账龄超过 1 年的应收股利如下：

项 目	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	3 年以上	尚未支付	是，预计回收期较长

② 坏账准备计提情况

期末，本公司不存在处于第一阶段、第二阶段的应收股利。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	23.09	99,294,366.96	330,804,061.83	预计回收期较长

③ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96
期末余额	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	12,251,973,811.97	20,831,747,227.78
1 至 2 年	14,571,477,332.19	10,971,009,778.50
2 至 3 年	7,839,348,150.06	5,824,829,143.18
3 年以上	18,636,612,819.35	16,570,793,971.94
小 计	53,299,412,113.57	54,198,380,121.40
减：坏账准备	811,292,339.29	323,280,310.89
合 计	52,488,119,774.28	53,875,099,810.51



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

② 按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	51,769,571,617.63	743,360,796.22	51,026,210,821.41	52,439,580,119.72	261,226,460.24	52,178,353,659.48
代收代付款	228,425,306.42	49,721,334.13	178,703,972.29	246,863,550.87	48,863,869.25	197,999,681.62
押金保证金、备用金	1,254,828,265.82	82,597.47	1,254,745,668.35	1,462,592,285.21	85,360.00	1,462,506,925.21
应收业务款	33,304,716.41	16,431,559.87	16,873,156.54	38,021,358.12	11,614,623.03	26,406,735.09
其他	13,282,207.29	1,696,051.60	11,586,155.69	11,322,807.48	1,489,998.37	9,832,809.11
合 计	53,299,412,113.57	811,292,339.29	52,488,119,774.28	54,198,380,121.40	323,280,310.89	53,875,099,810.51

③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	250,000,000.00	--	--	250,000,000.00	--
按组合计提坏账准备					
应收押金、保证金及备用金	1,254,746,265.82	--	--	1,254,746,265.82	--
应收关联公司款项	23,251,232,790.80	--	--	23,251,232,790.80	--
应收少数股东款项	26,253,365,999.93	--	--	26,253,365,999.93	--
其他信用风险组合	563,215,326.84	28.46	160,312,057.36	402,903,269.48	--
合 计	51,572,560,383.39	0.31	160,312,057.36	51,412,248,326.03	/

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
福州中泓盛实业有限公司	466,272,000.00	39.77	185,423,546.70	280,848,453.30	无法收回
厦门煊泰置业有限公司	950,498,042.62	26.07	247,758,946.24	702,739,096.38	无法收回
厦门跃泰置业有限公司	137,182,050.00	60.07	82,399,084.33	54,782,965.67	无法收回
深圳市熙梁投资发展有限公司	65,128,112.30	42.42	27,627,179.40	37,500,932.90	无法收回
京澳有限公司	57,825,299.19	100.00	57,825,299.19	--	无法收回
北京市通县城关镇杨庄装卸队	15,000,000.00	100.00	15,000,000.00	--	无法收回



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
北京北方泓泰投资集团有限公司 （以下简称北方泓泰）	14,679,724.05	100.00	14,679,724.05	--	无法收回
文登市第二建筑工程有限公司	8,000,000.00	100.00	8,000,000.00	--	无法收回
双桥库房及东海中心	3,323,322.91	100.00	3,323,322.91	--	无法收回
北京元培新民教育科技发展有限公司	863,327.59	100.00	863,327.59	--	无法收回
个人	2,237,537.94	100.00	2,237,537.94	--	无法收回
其他	5,842,313.58	100.00	5,842,313.58	--	无法收回
合 计	1,726,851,730.18	37.70	650,980,281.93	1,075,871,448.25	/

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个 月内的预 期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	1,063,767,319.65	--	--	1,063,767,319.65	--
按组合计提坏账准备					
应收押金、保证金及 备用金	1,462,510,285.21	--	--	1,462,510,285.21	--
应收关联公司款项	26,205,037,296.30	--	--	26,205,037,296.30	--
应收少数股东款项	24,347,243,915.65	--	--	24,347,243,915.65	--
其他信用风险组合	555,790,535.46	25.23	140,226,557.12	415,563,978.34	--
合 计	53,634,349,352.27	0.26	140,226,557.12	53,494,122,795.15	/

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 （%）	坏账准备	账面价值	理由
福州中泓盛实业有限公司	466,272,000.00	18.29	85,294,984.64	380,977,015.36	无法收回
京澳有限公司	57,825,299.19	100.00	57,825,299.19	--	无法收回
北京市通县城关镇杨庄装卸队	15,000,000.00	100.00	15,000,000.00	--	无法收回
文登市第二建筑工程有限公司	8,000,000.00	100.00	8,000,000.00	--	无法收回
深圳建装业集团股份有限公司	4,638,462.00	100.00	4,638,462.00	--	无法收回
双桥库房及东海中心	3,323,322.91	100.00	3,323,322.91	--	无法收回
北京市房地产勘察测绘所	1,474,000.00	100.00	1,474,000.00	--	无法收回
北京元培新民教育科技发展有限公司	863,327.59	100.00	863,327.59	--	无法收回



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
个人	1,202,752.35	100.00	1,202,752.35	--	无法收回
其他	5,431,605.09	100.00	5,431,605.09	--	无法收回
合 计	564,030,769.13	32.45	183,053,753.77	380,977,015.36	/

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	140,226,557.12	--	183,053,753.77	323,280,310.89
期初余额在本期	140,226,557.12	--	183,053,753.77	323,280,310.89
-转入第三阶段	-205,354.25	--	205,354.25	--
本期计提	24,773,122.50	--	420,891,490.19	445,664,612.69
本期转回	4,011,190.71	--	--	4,011,190.71
本期核销	471,077.30	--	--	471,077.30
其他变动	--	--	46,829,683.72	46,829,683.72
期末余额	160,312,057.36	--	650,980,281.93	811,292,339.29

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常熟虞茂置业有限公司	往来款	2,762,972,519.56	3 年以内	5.18	--
深圳联新投资管理有限公司	往来款	2,118,400,217.51	3 年以上	3.97	--
北京龙湖中佰置业有限公司	往来款	1,771,670,217.52	3 年以上	3.32	--
北京保利营房地产开发有限公司	往来款	1,674,550,217.52	3 年以上	3.14	--
北京祐泰通达房地产开发有限公司	往来款	1,496,279,476.12	4 年以内	2.81	--
合 计	--	9,823,872,648.23	--	18.42	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	121,570,543,527.14	400,609,800.00	121,169,933,727.14	140,672,723,233.94	1,563,905,404.27	139,108,817,829.67
开发产品	30,165,439,516.30	1,554,086,561.63	28,611,352,954.67	31,914,012,603.45	913,786,558.14	31,000,226,045.31
其他商品及耗材	6,753,079.58	--	6,753,079.58	6,788,130.62	--	6,788,130.62
合 计	151,742,736,123.02	1,954,696,361.63	149,788,039,761.39	172,593,523,968.01	2,477,691,962.41	170,115,832,005.60

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
东港 H10 地块	210,669,800.00	--	--	--	--	210,669,800.00
廊坊悦康花园	189,940,000.00	--	--	--	--	189,940,000.00
首开紫樾花园	338,457,926.70	--	-338,457,926.70	--	--	--
九珑岸	804,153,397.57	--	-804,153,397.57	--	--	--
国风润城	20,684,280.00	--	-20,684,280.00	--	--	--
开发产品						
首开香溪郡（北区）	--	25,141,689.53	--	--	--	25,141,689.53
望京 A4 区	21,930,639.90	--	--	--	--	21,930,639.90
东湖金茂府	231,100,203.50	--	--	--	231,100,203.50	--
国风华府	64,356.37	--	--	--	--	64,356.37
润雅苑	757,333.33	--	--	75,733.34	--	681,599.99
钰公馆	1,670,091.74	--	--	66,803.66	--	1,603,288.08
水印西堤	9,544,017.45	--	--	1,235,384.44	--	8,308,633.01
国风润城	11,104,501.00	9,839,573.01	20,684,280.00	15,099,020.73	--	26,529,333.28
九珑岸	--	--	804,153,397.57	--	--	804,153,397.57
中宸花园	43,274,829.96	--	--	6,131,513.01	--	37,143,316.95
香开连天花园	19,466,002.90	--	--	15,011,658.02	--	4,454,344.88
香开新城	23,997,463.03	--	--	84,544.88	--	23,912,918.15
国风海岸	27,698,038.46	--	--	991,462.40	--	26,706,576.06
首开保利欢乐大都汇	--	67,011,176.46	--	--	--	67,011,176.46
首开紫樾花园	19,478,902.19	--	338,457,926.70	82,195,281.94	--	275,741,546.95
首融锦江花园	11,297,592.24	--	--	2,892,833.50	--	8,404,758.74
棠颂	552,213.57	--	--	552,213.57	--	--
首开成都金茂府	75,189,796.52	--	--	75,189,796.52	--	--
天钺院	82,908,135.00	--	--	81,372,860.99	--	1,535,274.01



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加 计提	本期减少			期末余额
			其他	转回或转销	其他	
丰茂悦园	1,106,548.63	--	--	1,106,548.63	--	--
熙和悦花园	230,177,541.71	--	--	87,669,105.06	--	142,508,436.65
晟品景园	94,243,402.86	--	--	24,213,075.59	--	70,030,327.27
首开·紫宸江湾	8,224,947.78	--	--	--	--	8,224,947.78
合 计	2,477,691,962.41	101,992,439.00	--	393,887,836.28	231,100,203.50	1,954,696,361.63

存货跌价准备及合同履约成本减值准备（续）

项 目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	价格上涨或实现销售
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	--

（3）存货中当期借款费用资本化金额为 2,838,888,329.52 元。

（4）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	2013 年	--	--	8,132,561,678.41	7,961,920,298.82	--
毓润嘉园	2020 年	2023 年	75.78 亿元	7,355,794,859.62	6,434,078,927.17	--
熙悦晴翠	2021 年	2023 年	90.52 亿元	7,249,039,483.55	6,661,538,724.19	--
盈瑞家园	2020 年	2023 年	65.86 亿元	5,812,917,669.77	5,361,849,559.23	--
万泉寺村棚改项目	2016 年	--	--	5,223,817,282.56	8,034,589,135.95	--
紫雲府	2020 年	2023 年	66.04 亿元	4,998,019,878.58	4,295,276,861.52	--
端礼著	2022 年	2025 年	64.43 亿元	4,643,177,018.32	4,212,618,408.34	--
璀璨平江如苑	2020 年	2023 年	54.91 亿元	4,348,507,181.04	4,027,065,082.98	--
志茂嘉园	2022 年	2024 年	57.83 亿元	4,333,310,928.92	--	--
湖尚逸品花园	2020 年	2023 年	54.87 亿元	4,089,603,155.16	3,748,039,891.20	--
香开万里	2019 年	2023 年	58.75 亿元	4,012,024,478.83	3,386,386,711.34	--
君礼家园	2022 年	2025 年	49.28 亿元	3,966,493,775.21	--	--
云洲郡	2021 年	2025 年	60.60 亿元	3,522,662,682.40	3,279,511,847.81	--
尚城家园	2019 年	2023 年	41.69 亿元	3,513,992,394.57	3,180,463,874.67	--
首开第五大道	2021 年	2024 年	40.24 亿元	3,026,420,665.81	1,324,141,486.45	--
平湖如院	2021 年	2025 年	52.48 亿元	3,017,673,178.42	2,550,746,183.78	--
首开·中环云樾	2022 年	2024 年	35.62 亿元	2,589,686,707.72	1,473,381,121.73	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
延庆下屯棚改项目	2019 年	2024 年	37 亿元	2,337,336,049.06	1,896,421,689.91	--
华侨村二期	2018 年	2024 年	52.48 亿元	2,333,829,004.76	2,131,164,473.47	--
贵阳紫郡	2011 年	2023 年	83.22 亿元	2,325,186,682.35	2,047,136,111.02	--
东港 H10 地块	2021 年	2025 年	48.90 亿元	2,258,698,359.43	1,881,548,068.96	210,669,800.00
首开成都金茂府三期	2021 年	2024 年	32.32 亿元	2,253,785,565.71	1,948,027,832.01	--
鹭鸣北湖名邸	2022 年	2023 年	28.67 亿元	1,989,822,258.54	1,198,640,845.95	--
首开天府琅樾	2021 年	2023 年	24.43 亿元	1,740,610,130.54	1,528,352,245.85	--
首开香颂花园	2021 年	2024 年	22 亿元	1,708,606,503.19	1,545,306,519.68	--
江悦光年花园	2020 年	2023 年	17.65 亿元	1,571,099,786.11	1,392,825,400.34	--
厦门时代上城	2018 年	2025 年	65.12 亿元	1,484,420,131.00	1,483,347,801.50	--
国风海岸	2010 年	2028 年	88.04 亿元	1,466,777,874.90	1,372,504,055.62	--
首开龙湖云著二期、三期	2020 年	2023 年	32.71 亿元	1,381,509,250.08	1,954,144,010.45	--
福州榕心映月	2019 年	2023 年	35.58 亿元	1,301,913,701.85	2,574,978,190.95	--
熙悦丽博	2021 年	2024 年	16.55 亿元	1,156,902,627.86	915,209,887.50	--
廊坊悦康花园	2020 年	2026 年	15 亿元	1,093,475,184.44	1,080,048,690.04	189,940,000.00
首开紫樾花园	2016 年	2023 年	34.87 亿元	1,036,654,480.22	3,216,492,117.64	--
时代紫芳	2011 年	2023 年	40.63 亿	994,918,060.21	984,212,360.98	--
安澜如院	2022 年	2024 年	13.48 亿	909,794,743.00	758,290,748.35	--
首开国风尚城	2020 年	2027 年	27 亿元	897,796,719.10	699,069,509.46	--
鑫湖金茂府	2016 年	2023 年	80 亿元	935,039,994.48	841,080,663.62	--
南岸湖鸣花园	2022 年	2023 年	12.16 亿	891,505,332.38	755,064,258.16	--
白马映书台	2020 年	2023 年	9.31 亿元	889,728,705.98	891,932,044.84	--
香悦嘉园	2021 年	2023 年	10.82 亿元	884,703,022.69	744,537,647.34	--
通州区宋庄镇保障房项目	--	--	16.58 亿	804,534,866.10	804,534,866.10	--
美墅湾	2016 年	2023 年	35.13 亿	788,180,133.82	878,555,284.04	--
首开熙江玥庭	2022 年	2024 年	12.50 亿元	753,040,252.64	705,263,049.42	--
首开·紫郡项目	2020 年	2024 年	30.84 亿元	672,523,917.45	685,198,771.54	--
福州端礼著	2022 年	2024 年	11.70 亿元	651,620,472.27	--	--
首开仙海龙湾	2012 年	--	40 亿元	557,398,514.40	555,497,622.77	--
花满庭	2020 年	2023 年	--	549,427,208.05	513,900,243.41	--
棠前如苑	2019 年	2023 年	41.03 亿元	540,489,711.50	2,199,557,278.28	--
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2016 年	2023 年	35.89 亿元	513,975,925.34	455,667,382.39	--
回龙观项目	2006 年	--	66.35 亿元	427,755,235.85	423,904,486.85	--



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
熙悦观湖	2019 年	2023 年	--	410,991,374.01	2,011,472,235.60	--
洼子村	2012 年	--	--	277,351,116.85	272,611,968.72	--
回龙观 G 区商业	--	--	--	212,411,496.56	211,861,236.11	--
其他项目	--	--	--	731,026,115.53	31,182,755,519.89	--
合 计	--	--	--	121,570,543,527.14	140,672,723,233.94	400,609,800.00

(5) 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
金悦郡	2022	--	5,265,740,764.42	1,919,394,952.23	3,346,345,812.19	--
九珑岸	2022	--	2,876,762,811.37	218,805,736.73	2,657,957,074.64	804,153,397.57
和锦园	2021	2,411,455,017.03	--	381,825,000.23	2,029,630,016.80	--
贵阳紫郡	2014-2020	2,107,200,740.06	48,319,805.62	252,579,157.93	1,902,941,387.75	--
熙和悦项目	2021	2,376,946,817.98	-5,278,501.69	630,531,863.66	1,741,136,452.63	142,508,436.65
首开紫樾花园	2021	130,405,032.33	2,321,310,245.97	750,282,719.81	1,701,432,558.49	275,741,546.95
国风海岸	2019	960,730,562.59	9,653,660.21	9,443,669.78	960,940,553.02	26,706,576.06
中晟新城	2019	849,265,889.82	--	35,878,670.24	813,387,219.58	--
华樾东园	2022	--	3,312,965,315.83	2,526,925,189.10	786,040,126.73	--
熙悦宸著	2021	--	4,861,913,748.70	4,165,564,294.04	696,349,454.66	--
缙香郡	2021	1,064,292,593.07	--	426,124,630.85	638,167,962.22	--
晟品景园	2020	866,910,703.56	--	300,063,139.32	566,847,564.24	70,030,327.27
厦门时代上城	2020	610,379,213.64	1,233,504.47	69,005,058.46	542,607,659.65	--
北京和悦华玺	2021	661,718,343.45	--	138,882,061.10	522,836,282.35	--
首开·紫郡项目	2022	62,729,153.05	673,065,638.26	234,291,017.01	501,503,774.30	--
首开成都金茂府	2020	2,630,981,206.91	91,700,694.34	2,231,785,639.71	490,896,261.54	--
首开天青里	2021	1,167,395,856.03	-25,031,468.92	705,715,267.55	436,649,119.56	--
华润家园	2018	585,603,632.06	--	170,470,102.84	415,133,529.22	--
太原首开国风琅樾	2019-2021	417,266,278.17	104,156,005.19	166,317,849.94	355,104,433.42	--
棠前如苑	2022	207,744,832.74	1,781,103,895.38	1,646,097,799.62	342,750,928.50	--
首开仙海龙湾	2020	399,665,289.83	--	64,342,348.68	335,322,941.15	--
庆峪嘉园	2020	1,347,626,167.50	--	1,012,620,198.43	335,005,969.07	--
首开·如院	2021	211,112,116.00	340,389,314.00	222,671,851.00	328,829,579.00	--
首开龙湖云著一期	2021	476,546,992.45	1,008,871,118.27	1,172,287,035.82	313,131,074.90	--



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
香开连天广场	2020	362,834,837.10	--	55,170,737.50	307,664,099.60	--
和悦华锦	2020	531,358,764.21	33,066,075.68	264,083,851.22	300,340,988.67	--
熙悦观湖	2022	--	1,948,310,392.29	1,648,755,934.67	299,554,457.62	--
国风悦都、国风悦府	2016-2021	746,590,304.97	752,859.57	451,428,267.83	295,914,896.71	--
棠颂	2019-2020	554,967,543.60	2,628,558.07	262,139,239.74	295,456,861.93	--
熙悦广场	2017	448,958,108.03	11,782,790.95	180,368,192.01	280,372,706.97	--
典尚家园	2019	431,577,383.45	--	160,175,087.48	271,402,295.97	--
熙悦坊	2021	343,238,199.64	100,137,114.52	177,889,108.74	265,486,205.42	--
国樾天晟府	2022	--	820,831,690.36	566,219,992.72	254,611,697.64	--
领翔上郡	2017-2018	287,981,671.91	1,579,566.49	35,283,680.15	254,277,558.25	--
首开保利欢乐大都汇	2019	331,417,190.26	--	84,661,464.83	246,755,725.43	67,011,176.46
国风润城	2021	102,459,412.35	437,726,083.00	300,452,301.00	239,733,194.35	26,529,333.28
首开·紫宸江湾	2021	275,765,631.22	8,541,125.60	47,304,465.24	237,002,291.58	8,224,947.78
中宸花园	2020	237,411,853.49	--	13,558,951.19	223,852,902.30	37,143,316.95
回龙观	2007-2016	359,036,134.09	--	145,195,381.57	213,840,752.52	--
华樾嘉园	2022	--	2,587,251,010.47	2,382,391,883.17	204,859,127.30	--
熙悦九里	2022	--	1,401,914,401.82	1,201,792,533.31	200,121,868.51	--
白云天奕项目	2020	551,435,524.04	-3,121,791.83	366,392,231.73	181,921,500.48	--
鑫湖金茂府	2019	419,833,588.70	317,348,368.46	568,852,974.80	168,328,982.36	--
时代紫芳·璞瑅	2011-2016	264,656,702.33	--	106,268,335.40	158,388,366.93	--
太原首开国风上观	2016	300,209,057.66	--	149,103,980.52	151,105,077.14	--
畅颐园项目	2018	133,250,719.06	--	6,681,287.21	126,569,431.85	--
首开铂郡	2017	136,109,761.30	62,678,241.22	85,668,938.64	113,119,063.88	--
都会润岸花园	2022	--	3,380,705,392.96	3,278,687,987.84	102,017,405.14	--
首融锦江花园	2020	139,666,106.13	--	38,057,579.03	101,608,527.10	8,404,758.74
其他项目	--	5,409,277,671.64	2,053,787,644.27	5,552,879,520.87	1,910,185,795.04	87,632,743.92
合 计	--	31,914,012,603.45	35,832,796,075.34	37,581,369,162.49	30,165,439,516.30	1,554,086,561.63



6、合同资产

项 目	期末余额	上年年末余额
合同资产	58,947,746.30	36,170,823.06
减：合同资产减值准备	2,906,433.30	968,811.10
合 计	56,041,313.00	35,202,011.96

说明：本期计提合同资产减值准备 1,937,622.20 元。

7、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预交税费	2,139,499,614.92	2,530,594,393.14
多交或预缴的增值税额	1,741,371,271.20	2,060,462,005.63
进项税额	972,931,248.21	1,508,103,752.16
合同取得成本	429,744,011.98	496,888,520.30
预付保险费、维护费、修缮费等	1,146,632.09	1,386,425.64
委托贷款	--	27,900,000.00
其他	7,284,543.52	8,316,162.44
合 计	5,291,977,321.92	6,633,651,259.31

8、长期应收款

长期应收款按性质披露

项 目	期末余额			上年年末余额			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
往来款	177,976,000.00	--	177,976,000.00	905,030,970.64	--	905,030,970.64	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	简称	期初余额	追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
①合营企业												
北京住总首开置业有限公司	住总首开	671,417,470.87	--	--	1,797,555.87	--	--	--	--	--	673,215,026.74	--
北京首开野村不动产管理有限公司	首开野村	42,963,949.31	--	--	9,321,128.70	--	--	10,697,686.94	--	--	41,587,391.07	--
北京润和信通房地产开发有限公司	润和信通	276,593,348.23	--	--	-353,072.34	--	--	--	--	--	276,240,275.89	--
北京首开美驰房地产开发有限公司	首开美驰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京俊泰房地产开发有限公司	北京俊泰	20,843,217.01	--	--	-614,617.50	--	--	--	--	--	20,228,599.51	--
小 计		1,011,817,985.42	--	--	10,150,994.73	--	--	10,697,686.94	--	--	1,011,271,293.21	--
②联营企业												
天津海景实业有限公司	天津海景	183,945,043.05	--	--	-75,327,009.84	--	--	--	--	--	108,618,033.21	--
北京首开万科和泰置业有限公司	首开万科和泰	215,817,194.38	--	--	4,885,738.85	--	--	--	--	--	220,702,933.23	--
北京朗泰房地产开发有限公司	朗泰房地产	833,276,792.57	--	--	5,562,552.87	--	--	100,000,000.00	--	--	738,839,345.44	--
北京尚泰信华房地产开发有限公司	尚泰信华	794,735,168.09	--	--	-4,577,330.20	--	--	--	--	--	790,157,837.89	--
北京知泰房地产开发有限公司	知泰房地产	1,008,266,878.59	--	--	-2,437,564.74	--	--	--	--	--	1,005,829,313.85	--
北京友泰房地产开发有限公司	友泰房地产	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京首开万科置业有限公司	首开万科置业	321,795,737.93	--	--	38,787,817.35	--	--	--	--	--	360,583,555.28	--
北京首开寸草泰老服务有限公司	寸草泰老	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开文投（北京）文化科技有限公司	首开文投	9,707,403.92	--	--	1,162,494.59	--	--	--	--	--	10,869,898.51	--
北京首开龙湖望泰置业有限公司	首开龙湖望泰	980,962,342.72	--	--	-10,811,686.20	--	--	--	--	--	970,150,656.52	--



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	简称	期初余额	追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
苏州普元置业有限公司	苏州普元	484,973,708.43	--	--	16,307,980.64	--	--	--	--	--	481,281,689.07	--
苏州安茂置业有限公司	苏州安茂	1,223,143,829.17	--	--	5,624,717.04	--	--	19,600,000.00	--	--	1,209,168,546.21	--
成都龙湖锦祥置业有限公司	成都龙湖锦祥	4,478,978.27	--	--	-2,177,814.10	--	--	--	--	--	2,301,164.17	--
广州市君庭房地产开发有限公司	广州君庭	1,150,855,926.30	--	775,000,000.00	68,269,264.58	--	--	--	--	--	444,125,190.88	--
北京金良兴业有限公司	金良兴业	166,738,975.90	--	--	70,421.45	--	--	--	--	--	166,809,397.35	--
北京潭拓兴业有限公司	潭拓兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京和信金泰置业有限公司	和信金泰	1,754,044,444.28	--	--	-250,610,865.10	--	--	--	--	--	1,503,433,579.18	--
深圳市熙保投资发展有限公司	深圳熙保	86,196,668.88	--	--	-86,196,668.88	--	--	--	--	--	--	--
北京城志置业有限公司	城志置业	464,150,476.17	--	--	-12,926,209.68	--	--	--	--	--	451,224,266.49	--
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	首开丝路	566,664,755.34	--	566,250,000.00	9,711,564.79	--	--	10,059,475.70	--	--	66,844.43	--
北京腾泰亿远置业有限公司	腾泰亿远	193,729,008.50	--	--	19,955,587.54	--	--	--	--	--	213,684,596.04	--
北京祐泰通达房地产开发有限公司	祐泰通达	--	145,000,000.00	--	-57,115,066.64	--	--	--	--	--	87,884,933.36	--
北京普开万科物业服务有限公司	普开万科物业	2,483,314.86	--	--	235,643.99	--	--	81,804.85	--	--	2,637,154.00	--
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	滨湖恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京晖泰房地产开发有限公司	晖泰房地产	126,271,269.13	--	--	-3,028,348.65	--	--	--	--	--	123,242,920.48	--
芜湖普开高和投资管理有限公司	普开高和	4,883,479.95	--	--	-1,731.21	--	--	--	--	--	4,881,748.74	--
北京碧和信泰置业有限公司	碧和信泰	497,573,125.41	123,455,159.71	--	-94,687,485.73	--	91,536,550.00	--	--	--	617,877,349.39	--
北京国家速滑馆经营有限责任公司	北京国家速滑馆	121,816,702.98	--	--	-15,546,333.59	--	--	--	--	--	106,270,369.39	--
北京房地钩洋房地产开发有限公司	房地钩洋	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注

2022年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

被投资单位	简称	期初余额	追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
苏州尚秀房地产开发有限公司	苏州尚秀	68,930,281.46	--	--	-3,472,228.59	--	--	--	--	--	65,458,052.87	--
北京昌信硕泰置业有限公司	昌信硕泰	10,423,608.73	--	--	-10,423,608.73	--	--	--	--	--	--	--
开茂置业(杭州)有限公司	杭州开茂	1,049,829,067.08	--	--	7,131,993.91	--	--	--	--	--	1,056,961,060.99	--
厦门兆湾置业有限公司	厦门兆湾	104,946,075.71	--	--	12,664,173.50	--	--	--	--	--	117,610,249.21	--
北京远和置业有限公司	远和置业	38,923,929.99	--	--	-11,284,826.03	--	--	--	--	--	27,639,103.96	--
苏州隆泰置业有限公司	苏州隆泰	1,145,730,183.75	--	--	53,686,016.88	--	--	168,560,000.00	--	--	1,030,856,200.63	--
北京怡和置业有限公司	北京怡和	803,182,764.57	--	--	102,389,828.20	--	--	--	--	--	905,572,592.77	--
北京龙万华房地产开发有限公司	龙万华开	--	--	--	63,884,867.96	--	--	--	--	--	63,884,867.96	--
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	宁波金郡	286,356,764.91	--	245,000,000.00	19,455,014.15	--	--	--	--	--	60,811,779.06	--
成都辰启置业有限公司	成都辰启	599,838,430.43	--	485,000,000.00	152,477,945.07	--	--	200,000,000.00	--	--	67,316,375.50	--
成都辰华置业有限公司	成都辰华	371,510,686.93	--	235,000,000.00	-24,983,211.73	--	--	105,000,000.00	--	--	6,527,475.20	--
北京骏泰置业有限公司	北京骏泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京开创新湖置业有限公司	开创新湖	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京辉广企业管理有限公司	北京辉广	23,269,619.15	--	--	-23,269,619.15	--	--	--	--	--	--	--
北京万龙华房地产开发有限公司	万龙华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京金谷创信置业有限公司	金谷创信	49,128,624.67	--	--	-990,290.52	--	--	--	--	--	48,138,334.15	--
北京和信丰泰置业有限公司	和信丰泰	394,445,803.18	--	--	151,921,642.98	--	--	--	--	--	546,367,446.16	--
北京怡城置业有限公司	怡城置业	710,871,100.78	--	--	867,105.35	--	--	--	--	--	711,738,206.13	--
福州中泰投资有限公司	福州中泰	852,265,247.36	--	--	-4,953,026.66	--	--	--	--	--	847,312,220.70	--



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	简称	期初余额	追加/减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
常熟耀泰房地产有限公司	常熟耀泰	320,943,000.98	--	-3,784,651.90	--	--	--	--	--	317,158,349.08	--
北京中开盈泰房地产开发有限公司	中开盈泰	365,831,643.65	--	179,711,835.26	--	--	--	--	--	185,543,478.91	--
北京祥晟辉年置业有限公司	祥晟辉年	116,597,742.75	--	15,248,163.54	--	--	--	--	--	131,845,906.29	--
北京城安辉泰置业有限公司	城安辉泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京金旭开泰房地产开发有限公司	金旭开泰	291,340,852.69	--	-3,289,813.46	--	--	--	--	--	288,051,039.23	--
北京普开旭泰房地产开发有限公司	北京旭泰	1,455,364,555.87	--	-26,130,242.09	--	--	--	--	--	1,429,234,313.78	--
北京普开连泰房地产开发有限公司	金开连泰	767,302,953.91	--	-28,674,759.33	--	--	112,500,000.00	--	--	626,128,194.58	--
北京和信仁泰置业有限公司	和信仁泰	390,391,014.04	--	-6,520,776.37	--	--	--	--	--	255,351,148.91	--
杭州浙行企业管理有限公司	杭州浙行	532,897,263.61	--	-4,518,688.76	--	--	--	--	--	528,378,574.85	--
北京祥鼎置业有限公司	北京祥鼎	119,013,345.63	--	-1,130,071.16	--	--	--	--	--	117,883,274.47	--
北京兴和航泰置业有限公司	兴和航泰	284,597,220.97	--	-2,790,247.82	--	--	--	--	--	281,806,973.15	--
常州悦府房产开发有限公司	常州悦府	266,619,041.10	--	-8,464,843.41	--	--	--	--	--	258,154,197.69	--
台州环茂置业有限公司	台州环茂	402,128,870.13	--	-7,613,397.41	--	--	--	--	--	394,515,472.72	--
台州兆汇禾企业管理有限公司	台州兆汇禾	58,247,691.47	35,629,154.99	-840,719.24	--	--	--	--	--	93,036,127.22	--
北京怡畅置业有限公司	北京怡畅	435,737,487.47	--	-1,669,223.51	--	143,114.31	--	--	--	361,010,130.77	--
北京卓华房地产开发有限公司	北京卓华	483,137,463.52	--	-4,479,001.07	--	--	--	--	--	478,658,462.45	--
苏州侨仁置业有限公司	苏州侨仁	179,687,911.98	--	-2,961.41	--	--	--	--	--	179,684,950.57	--
北京铁锦置业有限公司	北京铁锦	--	224,750,000.00	-5,987,967.62	--	--	--	--	--	218,762,032.38	--
厦门沧珩实业有限公司	厦门沧珩	128,517.20	1,225,000,000.00	-1,811,573.48	--	--	--	--	--	1,223,316,943.72	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	简称	期初余额	追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
南京筑澜置业有限公司	南京筑澜	182,215.22	160,000,000.00	--	-2,065,281.69	--	--	--	--	--	158,116,933.53	--
首开文投新华(北京)文化发展有限公司	首开文投新华	--	4,800,000.00	--	-1,171,238.24	--	--	--	--	--	3,628,761.76	--
北京祥之源置业有限公司	北京祥之源	--	120,000,000.00	--	-602,068.98	--	--	--	--	--	119,397,931.02	--
北京和信兴泰房地产开发有限公司	和信兴泰	2,055,386,726.11	--	--	4,230,617.27	--	--	--	--	--	2,059,617,343.36	--
北京永安广盛置业有限公司	永安广盛	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京普开新禾运营管理有限公司	普开新禾	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京中海盈璟房地产开发有限公司	中海盈璟	--	300,015,300.00	--	69,783.53	--	--	--	--	--	300,085,083.53	--
藏山新融壹号城市发展展股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)	新融壹号	--	941,550,000.00	--	-65,633,542.67	--	--	--	--	--	875,916,457.33	--
台州兆裕恒企业管理有限公司	台州兆裕恒	--	133,323,719.38	--	-593,976.82	--	--	--	--	405,890,393.05	538,620,135.61	--
北京首城置业有限公司	首城置业	888,646,941.73	--	--	-37,109,933.12	--	--	8,885,022.33	--	--	842,651,986.28	--
国奥投资发展有限公司	国奥投资	157,144,531.15	--	--	-26,796,343.44	--	--	--	--	--	130,348,187.71	--
北京普开方庄物业服务有限公司	方庄物业	3,123,254.22	--	--	1,172.76	293,668.17	--	--	--	--	3,418,095.15	--
北京万城永辉置业有限公司	万城永辉	92,423,983.38	--	--	532,656.51	--	--	--	--	--	92,956,639.89	--
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	401,004,212.20	--	--	-10,328,619.92	--	--	--	--	--	390,675,592.28	--
厦门珞泰置业有限公司	厦门珞泰	198,739,830.86	--	--	-9,525,118.74	--	--	103,433,089.94	--	--	85,781,622.18	--
厦门恒泰置业有限公司	厦门恒泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厦门壹泰置业有限公司	厦门壹泰	585,619,371.85	--	--	-396,646,521.12	--	--	--	--	--	168,972,850.73	--
厦门跃泰置业有限公司	厦门跃泰	351,307,854.28	--	404,250,000.00	--	--	--	--	--	52,942,145.72	--	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	简称	期初余额	追加/新增投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减 值准备	其他	期末余额	减值 准备 期末 余额
无锡润泰置业有限公司	无锡润泰	465,871,885.87	-	-	-83,102,467.47	-	-	-	-	-	382,769,418.40	-
福建省大广汽车城发展有 限公司	大广汽车城	203,162,746.34	-	-	5,280,946.06	-	-	-	-	-	208,443,692.40	-
珠海市卓轩房地产有限公 司	珠海卓轩	320,389,858.20	-	150,000,000.00	-8,902,009.87	-	-	-	-	-	161,487,848.33	-
珠海市润乾房地产有限公 司	珠海润乾	127,710,569.82	-	-	-54,880,586.61	-	-	-	-	-	72,829,983.21	-
福州中泓盛实业有限公司	福州中泓盛	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉明泰置业有限公司	武汉明泰	76,274,095.31	-	-	-55,580,153.40	-	-	-	-	-	20,693,941.91	-
武汉普茂城置业有限公司	武汉普茂城	-	-	-	-94,458,067.69	-	-	-	-	649,911,394.76	555,453,327.07	-
常熟成茂置业有限公司	常熟成茂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 计		30,063,118,067.03	3,413,523,334.08	3,422,220,336.26	-709,798,247.17	293,668.17	91,679,664.31	828,119,392.82	-	1,108,743,933.53	29,717,220,690.87	-
合 计		31,074,936,052.45	3,413,523,334.08	3,422,220,336.26	-699,647,252.44	293,668.17	91,679,664.31	838,817,079.76	-	1,108,743,933.53	30,728,491,994.06	-

说明：开创金润、北京骏泰、万龙华开、北京辉广、城安辉泰、永安广盈、首开新禾截至期末尚未实际出资。



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

10、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
非上市权益工具投资	3,576,956,109.13	3,960,691,090.67

11、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	5,541,989,632.68	403,615,020.29	3,385,242,013.59	9,330,846,666.56
2.本期增加金额	538,715,008.54	--	180,361,901.20	719,076,909.74
(1) 外购	82,427,504.85	--	180,361,901.20	262,789,406.05
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	456,287,503.69	--	--	456,287,503.69
3.本期减少金额	742,018,238.56	403,615,020.29	--	1,145,633,258.85
(1) 处置	201,811,988.36	--	--	201,811,988.36
(2) 其他转出	76,293,908.32	--	--	76,293,908.32
(3) 企业合并减少	463,912,341.88	403,615,020.29	--	867,527,362.17
4.期末余额	5,338,686,402.66	--	3,565,603,914.79	8,904,290,317.45
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	928,085,624.65	7,449,270.44	--	935,534,895.09
2.本期增加金额	140,023,532.33	8,039,095.45	--	148,062,627.78
(1) 计提或摊销	140,023,532.33	8,039,095.45	--	148,062,627.78
3.本期减少金额	409,375,199.85	15,488,365.89	--	424,863,565.74
(1) 处置	68,685,154.23	--	--	68,685,154.23
(2) 其他转出	44,347,213.41	--	--	44,347,213.41
(3) 企业合并减少	296,342,832.21	15,488,365.89	--	311,831,198.10
4.期末余额	658,733,957.13	--	--	658,733,957.13
三、减值准备				
1.期初余额	704,736.20	--	--	704,736.20
2.本期增加金额	--	--	--	--
3.本期减少金额	86,639.69	--	--	86,639.69
(1) 处置	86,639.69	--	--	86,639.69
4.期末余额	618,096.51	--	--	618,096.51
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,679,334,349.02	--	3,565,603,914.79	8,244,938,263.81
2.期初账面价值	4,613,199,271.83	396,165,749.85	3,385,242,013.59	8,394,607,035.27



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合 计
一、账面原值					
1.期初余额	2,353,627,321.37	66,496,714.11	39,980,231.54	197,331,246.96	2,657,435,513.98
2.本期增加金额	--	28,321.68	1,552,627.15	7,983,526.21	9,564,475.04
(1) 购置	--	28,321.68	1,552,627.15	7,983,526.21	9,564,475.04
3.本期减少金额	39,925,195.67	174,054.25	4,259,348.30	22,022,456.57	66,381,054.79
(1) 处置或报废	36,842,561.97	174,054.25	3,682,033.76	11,830,854.63	52,529,504.61
(2) 其他减少	3,082,633.70	--	577,314.54	10,191,601.94	13,851,550.18
4.期末余额	2,313,702,125.70	66,350,981.54	37,273,510.39	183,292,316.60	2,600,618,934.23
二、累计折旧					
1.期初余额	686,148,718.81	26,667,980.05	32,867,193.71	135,521,784.41	881,205,676.98
2.本期增加金额	74,001,370.61	4,132,343.44	1,960,329.28	16,297,788.26	96,391,831.59
(1) 计提	74,001,370.61	4,132,343.44	1,960,329.28	16,297,788.26	96,391,831.59
3.本期减少金额	3,943,190.20	157,645.32	3,733,744.25	12,729,446.05	20,564,025.82
(1) 处置或报废	3,943,190.20	157,645.32	3,390,594.08	10,627,497.44	18,118,927.04
(2) 其他减少	--	--	343,150.17	2,101,948.61	2,445,098.78
4.期末余额	756,206,899.22	30,642,678.17	31,093,778.74	139,090,126.62	957,033,482.75
三、减值准备					
1.期初余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
2.本期增加金额	--	--	--	--	--
(1) 计提	--	--	--	--	--
(2) 其他增加	--	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--	--
(1) 处置或报废	--	--	--	--	--
(2) 其他减少	--	--	--	--	--
4.期末余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,548,916,614.09	35,141,438.00	6,179,731.65	44,202,189.98	1,634,439,973.72
2.期初账面价值	1,658,899,990.17	39,261,868.69	7,113,037.83	61,809,462.55	1,767,084,359.24



13、在建工程

在建工程明细

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
京宝大厦装修改造	28,382,694.59	--	28,382,694.59	2,323,384.29	--	2,323,384.29
售楼处	12,215,273.95	--	12,215,273.95	--	--	--
风雅园装修改造	--	--	--	4,392,360.78	--	4,392,360.78
合 计	40,597,968.54	--	40,597,968.54	6,715,745.07	--	6,715,745.07

重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	转入固 定资产	其他减少	利息资 本化累 计金额	其中：本 期利息资 本化金额	本期利 息资本 化率%	期末余额
京宝大厦 装修改造	2,323,384.29	26,059,310.30	--	--	--	--	--	28,382,694.59
售楼处	--	12,215,273.95	--	--	--	--	--	12,215,273.95
风雅园装 修改造	4,392,360.78	--	--	4,392,360.78	--	--	--	--
合 计	6,715,745.07	38,274,584.25	--	4,392,360.78	--	--	--	40,597,968.54

14、使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	732,219,420.13
2.本期增加金额	158,299,027.64
租入	158,299,027.64
3.本期减少金额	117,235,095.02
其他减少	117,235,095.02
4. 期末余额	773,283,352.75
二、累计折旧	
1.期初余额	92,290,101.99
2.本期增加金额	100,641,952.58
计提	100,641,952.58
3.本期减少金额	24,184,182.94
其他减少	24,184,182.94
4.期末余额	168,747,871.63
三、减值准备	



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物
1.期初余额	--
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4.期末余额	--
四、账面价值	
1.期末账面价值	604,535,481.12
2.期初账面价值	639,929,318.14

15、无形资产

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	18,785,694.36	19,510,503.10	38,296,197.46
2.本期增加金额	--	140,799.80	140,799.80
（1）购置	--	140,799.80	140,799.80
3.本期减少金额	--	2,716,975.00	2,716,975.00
（1）处置	--	2,716,975.00	2,716,975.00
4.期末余额	18,785,694.36	16,934,327.90	35,720,022.26
二、累计摊销			
1.期初余额	5,631,035.78	12,707,988.67	18,339,024.45
2.本期增加金额	430,643.56	2,813,726.27	3,244,369.83
（1）计提	430,643.56	2,813,726.27	3,244,369.83
3.本期减少金额	--	2,672,028.89	2,672,028.89
（1）处置	--	2,672,028.89	2,672,028.89
4.期末余额	6,061,679.34	12,849,686.05	18,911,365.39
三、减值准备			
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	12,724,015.02	4,084,641.85	16,808,656.87
2.期初账面价值	13,154,658.58	6,802,514.43	19,957,173.01



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、商誉

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	其他	处置	其他	
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60	--	--	--	--	9,181,088.60
兴茂置业（杭州）有限公司	8,714,022.17	--	--	--	--	8,714,022.17
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63	--	--	--	--	444,064.63
苏州茂泰置业有限公司	281,494.41	--	--	--	--	281,494.41
力博国际建材会展（北京）有限公司	115,952.52	--	--	115,952.52	--	--
合 计	18,736,622.33	--	--	115,952.52	--	18,620,669.81

17、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
装修改造费	330,017,916.76	58,772,472.02	93,163,501.87	--	295,626,886.91
临时设施	84,152,089.31	8,266,900.94	49,978,545.66	305,840.72	42,134,603.87
其他	16,099,425.86	1,070,525.51	4,455,891.15	--	12,714,060.22
合 计	430,269,431.93	68,109,898.47	147,597,938.68	305,840.72	350,475,551.00

18、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
预收账款预计利润	4,172,792,237.36	1,043,198,059.35	5,102,787,868.83	1,275,696,967.19
应付未付款项	4,007,672,028.99	1,001,918,007.28	5,252,818,138.21	1,313,204,534.54
完工清算成本差异	2,328,384,049.30	582,096,012.33	2,289,602,157.95	572,400,539.48
可弥补亏损	1,049,622,678.01	262,405,669.51	381,639,465.73	95,409,866.43
三项费用	119,967,965.07	29,991,991.27	45,500,200.01	11,375,050.03
坏账准备	99,895,860.77	24,973,965.18	95,310,851.93	23,827,712.97
递延收益	17,308,000.00	4,327,000.00	8,654,000.00	2,163,500.00
长期资产摊销税会差异	59,947,578.48	14,986,894.65	20,697,031.53	5,174,257.90
长期待摊费用摊销	11,150,471.12	2,787,617.79	3,560,247.41	890,061.85



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
存货跌价准备	4,454,344.88	1,113,586.22	30,763,595.15	7,690,898.79
其他	2,824,987.45	706,246.86	8,094,416.48	2,023,604.12
小 计	11,874,020,201.43	2,968,505,050.44	13,239,427,973.23	3,309,856,993.30
递延所得税负债：				
公允价值计量收益	832,323,959.33	208,080,989.83	1,376,516,681.46	344,129,170.36
存货税会差异	331,660,094.64	82,915,023.66	120,823,655.95	30,205,913.99
合同取得成本	164,674,192.74	41,168,548.19	63,090,840.79	15,772,710.21
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	214,377,131.76	53,594,282.94
固定资产原值税会差异	74,024,451.55	18,506,112.89	76,339,250.32	19,084,812.58
固定资产折旧	394,953.32	98,738.32	12,996,709.31	3,249,177.32
其他	370,324,915.89	92,581,228.97	--	--
小 计	1,878,487,487.47	469,621,871.86	1,864,144,269.59	466,036,067.40

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	7,585,897,805.28	7,330,498,706.29
可抵扣亏损	9,484,306,787.66	8,583,982,474.41
合 计	17,070,204,592.94	15,914,481,180.70

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2022 年	—	548,692,552.73	--
2023 年	892,649,400.09	704,963,090.99	--
2024 年	1,974,734,088.02	2,076,990,289.00	--
2025 年	2,064,450,404.47	2,377,854,405.24	--
2026 年	2,534,178,102.61	2,875,482,136.45	--
2027 年	2,018,294,792.47	—	--
合 计	9,484,306,787.66	8,583,982,474.41	



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
曙光花园车位	145,648,079.35	146,098,285.71
曙光花园车位减值准备	-133,229,888.09	-133,229,888.09
固定资产预付款	158,500,000.00	--
合 计	170,918,191.26	12,868,397.62

20、短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	20,000,000.00	20,000,000.00

21、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	52,641,664.07	242,014,541.54

22、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
货款、工程款	11,264,250,054.07	10,726,879,135.03
销售代理及服务费	360,774,788.75	362,736,334.43
其他	3,031,409.92	2,061,477.28
合 计	11,628,056,252.74	11,091,676,946.74

23、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
物业租金等	63,892,432.80	68,200,536.71

24、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
售房款	47,186,803,420.11	55,725,288,949.29
工程装修款	83,807,926.22	55,942,981.58
酒店预收款	5,764,587.36	13,946,396.84
其他	2,921,322.14	1,152,118.50
合 计	47,279,297,255.83	55,796,330,446.21



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合同负债中期末大额预售房款情况列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
毓润嘉园	7,200,632,498.64	5,638,455,034.26	2023 年
紫雲府	5,113,683,296.60	3,714,915,322.77	2023 年
璀璨平江如苑	3,763,541,698.17	1,796,856,195.78	2023 年
盈瑞家园	3,213,293,363.30	1,653,493,477.06	2023 年
香开万里	2,318,993,347.12	1,659,152,802.25	2023 年
首开成都金茂府	2,243,689,844.95	2,558,215,397.21	2024 年
尚城家园	2,068,121,176.86	1,603,457,738.14	2023 年
志茂嘉园	2,031,592,455.97	--	2024 年
首开龙湖云著	1,872,508,492.66	2,962,148,855.05	2023 年
合计	29,826,056,174.27	21,586,694,822.52	

25、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	47,843,685.86	1,018,820,793.73	1,034,611,886.77	32,052,592.82
离职后福利-设定提存计划	4,087,210.79	108,679,183.65	108,253,278.81	4,513,115.63
辞退福利	666,079.80	4,026,606.94	4,245,717.47	446,969.27
合 计	52,596,976.45	1,131,526,584.32	1,147,110,883.05	37,012,677.72

(1) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	24,434,810.87	724,068,450.63	730,805,740.35	17,697,521.15
职工福利费	12,349,589.73	38,951,545.49	51,282,936.22	18,199.00
社会保险费	2,815,293.20	55,596,309.56	52,295,016.64	6,116,586.12
其中：1. 医疗保险费	2,712,521.61	52,791,900.86	49,471,494.67	6,032,927.80
2. 工伤保险费	64,231.21	1,862,381.97	1,859,593.49	67,019.69
3. 生育保险费	38,540.38	942,026.73	963,928.48	16,638.63
住房公积金	160,354.88	61,129,888.58	61,102,946.58	187,296.88
工会经费和职工教育经费	4,505,874.17	12,233,409.24	12,543,718.79	4,195,564.62
其他短期薪酬	3,577,763.01	126,841,190.23	126,581,528.19	3,837,425.05
合 计	47,843,685.86	1,018,820,793.73	1,034,611,886.77	32,052,592.82



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：基本养老保险费	3,526,947.58	81,518,145.28	81,102,361.89	3,942,730.97
失业保险费	260,078.82	2,642,542.68	2,632,421.23	270,200.27
企业年金缴费	300,184.39	24,518,495.69	24,518,495.69	300,184.39
合 计	4,087,210.79	108,679,183.65	108,253,278.81	4,513,115.63

26、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	886,985,088.61	1,416,111,704.55
增值税	309,836,340.24	738,259,945.28
土地增值税	288,713,339.98	2,792,236,162.53
个人所得税	15,826,136.16	15,890,926.51
城市维护建设税	12,487,539.05	12,977,074.30
教育费附加	10,922,621.15	10,646,675.02
土地使用税	4,755,428.70	4,035,677.06
房产税	4,118,707.54	5,141,367.80
其他	13,750,359.37	9,875,013.05
合 计	1,547,395,560.80	5,005,174,546.10

27、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付股利	167,024,937.29	7,871,769.05
其他应付款	18,289,071,078.59	23,871,937,703.24
合 计	18,456,096,015.88	23,879,809,472.29

(1) 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
首开集团	126,322,173.85	4,763,769.05
香港皓年有限公司	23,887,334.44	--
北京首开天鸿集团有限公司（以下简称首开天鸿）	14,271,429.00	--
北京北辰实业集团公司	1,890,000.00	2,268,000.00
北京住总集团有限责任公司	654,000.00	654,000.00



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
清华同方股份有限公司	--	186,000.00
合 计	167,024,937.29	7,871,769.05

(2) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
资金往来款	16,178,074,916.99	22,054,562,033.67
购房定金	1,054,389,869.54	747,771,886.74
押金保证金	414,744,216.25	388,840,597.60
代收代付款	349,507,417.95	519,998,966.67
其他	292,354,657.86	160,764,218.56
合 计	18,289,071,078.59	23,871,937,703.24

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额
苏州隆泰	965,541,202.30
北京怡和	835,428,000.00
保利（北京）房地产开发有限公司	805,142,633.16
北京城市副中心投资建设集团有限公司	805,000,000.00
宁德融熙置业有限公司	799,986,171.35
合 计	4,211,098,006.81

28、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	7,697,568,723.12	15,447,330,883.85
一年内到期的应付债券	6,458,663,034.80	5,865,031,757.01
一年内到期的长期应付款	3,564,244,468.80	--
一年内到期的租赁负债	140,595,252.11	85,408,952.84
合 计	17,861,071,478.83	21,397,771,593.70

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	228,301,041.67	20,000,000.00
抵押借款	2,966,292,181.38	511,821,656.24
保证借款	2,672,975,500.07	14,113,666,727.61



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	1,830,000,000.00	801,842,500.00
合 计	7,697,568,723.12	15,447,330,883.85

说明：公司用于抵押、质押的财产见附注五、59

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	2,500,000,000.00	2018/3/22	3+2 年	2,500,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,700,000,000.00	2020/2/26	3+2 年	2,700,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,200,000,000.00	2020/3/6	3+2 年	1,200,000,000.00
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	1,000,000,000.00	2020/4/16	3+2 年	1,000,000,000.00
小 计	7,400,000,000.00	--	--	7,400,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	按面值计提利息	计提未付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	617,683,296.25	18,150,000.00	14,171,917.80	1,219,650.17	18,150,000.00	618,902,946.42
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,781,561,838.12	100,980,000.00	85,529,508.20	3,456,118.71	100,980,000.00	2,785,017,956.83
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,234,615,291.64	44,279,999.99	36,416,065.55	1,536,603.30	44,280,000.00	1,236,151,894.93
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	912,928,871.69	35,100,000.00	24,934,426.23	1,551,465.68	35,100,000.00	914,480,337.37
合 计	5,546,789,297.70	198,509,999.99	161,051,917.78	7,763,837.86	198,510,000.00	5,554,553,135.55

说明：一年内到期的应付债券中包括已计提未支付的利息 1,065,161,817.03 元，其中一年内到期的应付债券已计提未支付的利息 161,051,917.78 元，非一年内到期的应付债券已计提未支付的利息 904,109,899.25 元。

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	3,564,244,468.80	--

29、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预提项目土地增值税	4,033,346,412.49	4,654,121,252.67
待转销项税	3,695,396,006.24	4,586,813,825.06
预提工程成本	673,036,858.99	952,463,853.25



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
预提展销费、推广费、维护费	331,769,637.17	101,911,447.87
预计补偿款	147,882,000.00	186,088,552.13
预计损失	8,010,000.00	8,612,000.00
其他	--	3,911,447.87
合 计	8,889,440,914.89	10,493,922,378.85

30、长期借款

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
质押借款	3,725,801,041.67	5.25-5.50	4,566,000,000.00	5.25-5.65
抵押借款	11,244,229,867.60	3.20-4.95	9,710,934,416.83	3.70-5.15
保证借款	25,440,441,840.42	3.40-6.50	42,078,532,438.26	4.15-7.70
信用借款	16,438,800,000.00	4.28-7.00	19,009,870,000.00	4.28-7.00
小 计	56,849,272,749.69	--	75,365,336,855.09	--
减：一年内到期的长期借款	7,697,568,723.12	--	15,447,330,883.85	--
合 计	49,151,704,026.57	--	59,918,005,971.24	--

31、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	--	603,511,378.45
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	--	2,999,217,216.90
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	--	998,813,598.68
2019 年度第一期中期票据（首开 MTN001）	--	2,498,725,747.06
非公开发行 2019 公司债券（第一期）（19 首股 01）	--	1,998,778,153.48
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	--	1,678,580,963.46
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	--	2,973,651,444.99
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	1,780,516,275.45	1,815,652,759.79
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	--	2,696,032,329.92
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	--	1,198,199,226.08
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	1,903,161,434.26	1,900,571,343.47
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	110,000,000.00	997,994,445.46
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	999,394,929.99	997,852,456.72
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	999,297,017.66	998,283,227.37
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	4,197,977,335.89	4,191,615,602.62



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
2021 年度第一期定向债务融资工具（21 首开 PPN001）	1,298,582,137.50	1,297,269,285.53
2021 年度第二期债务融资工具（21 首开 PPN002）	998,721,331.91	997,714,901.64
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	3,195,261,316.05	3,192,079,109.26
2021 年第一期中期票据（21 首开 MTN001）	2,255,686,748.40	2,252,385,969.60
2021 年第二期中期票据（21 首开 MTN002）	538,885,111.37	538,096,204.10
2021 年第三期中期票据（21 首开 MTN003）	1,677,893,223.04	1,676,504,610.44
2021 年第四期中期票据（21 首开 MTN004）	1,148,426,338.38	1,147,485,142.45
2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	2,695,937,703.46	2,693,741,761.58
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）	3,412,747,679.06	3,408,047,952.66
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 ABN001）	2,485,492,600.00	--
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）	2,312,908,757.91	--
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）	1,993,730,711.24	--
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）	1,674,530,104.11	--
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）	2,192,754,674.06	--
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）	797,191,349.92	--
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）	748,544,323.24	--
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）	997,995,364.82	--
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）	998,313,581.16	--
2022 年度第二期中期票据（22 首开 MTN002）	2,545,599,728.37	--
2022 年度第三期中期票据（22 首开 MTN003）	1,497,365,227.07	--
2022 年度第四期中期票据（22 首开 MTN004）	1,716,942,330.61	--
2022 年度第五期中期票据（22 首开 MTN005）	1,277,214,045.28	--
2022 年度第六期中期票据（22 首开 MTN006）	2,088,295,197.95	--
2022 年度第七期中期票据（22 首开 MTN007）	997,629,724.05	--
合 计	51,536,996,302.21	45,750,804,831.71

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	2,500,000,000.00	2018/3/22	3+2 年	2,500,000,000.00
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	3,000,000,000.00	2019/3/8	3+2 年	3,000,000,000.00
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	1,000,000,000.00	2019/10/15	3+2 年	1,000,000,000.00
2019 年度第一期中期票据（首开 MTN001）	2,500,000,000.00	2019/4/3	3+2 年	2,500,000,000.00



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
非公开发行 2019 公司债券(第一期)(19 首股 01)	2,000,000,000.00	2019/5/22	3+2 年	2,000,000,000.00
非公开发行 2019 公司债券(第二期)(19 首股 02)	1,680,000,000.00	2019/8/28	3+2 年	1,680,000,000.00
2020 年度第一期资产支持票据(20 首开 ABN001)	3,000,000,000.00	2020/1/21	3+3+3+3+3+2 年	3,000,000,000.00
中金-首开丽亭宝辰瑞泰资产支持专项计划	1,840,000,000.00	2020/10/16	3+3+3 年	1,840,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券(第一期)	2,700,000,000.00	2020/2/26	3+2 年	2,700,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券(第二期)	1,200,000,000.00	2020/3/6	3+2 年	1,200,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券(第三期)	1,905,000,000.00	2020/9/29	3+2 年	1,905,000,000.00
2020 年度第一期定向债务融资工具(20 首开 PPN001)	1,000,000,000.00	2020/4/16	3+2 年	1,000,000,000.00
2020 年度第二期定向债务融资工具(20 首开 PPN002)	1,000,000,000.00	2020/5/21	3+2 年	1,000,000,000.00
2020 年度第三期定向债务融资工具(20 首开 PPN003)	1,000,000,000.00	2020/9/11	3+2 年	1,000,000,000.00
2020 年度第二期中期票据(20 首开 MTN002)	4,200,000,000.00	2020/4/27	3+2 年	4,200,000,000.00
2020 年度第一期债权融资计划(20 京首开 ZR001)	750,000,000.00	2020/6/18	2 年	750,000,000.00
2020 年度第二期债权融资计划(20 京首开 ZR002)	2,000,000,000.00	2020/6/24	2 年	2,000,000,000.00
2020 年度第三期债权融资计划(20 京首开 ZR003)	500,000,000.00	2020/8/21	2 年	500,000,000.00
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	1,600,000,000.00	2020/12/9	2 年	1,600,000,000.00
2021 年度第一期定向债务融资工具(21 首开 PPN001)	1,300,000,000.00	2021/1/28	3+2 年	1,300,000,000.00
2021 年度第二期债务融资工具(21 首开 PPN002)	1,000,000,000.00	2021/4/9	3+2 年	1,000,000,000.00
2021 年度第三期定向债务融资工具(21 首开 PPN003)	3,200,000,000.00	2021/6/18	3+2 年	3,200,000,000.00
2021 年第一期中期票据(21 首开 MTN001)	2,260,000,000.00	2021/3/15	3+2 年	2,260,000,000.00
2021 年第二期中期票据(21 首开 MTN002)	540,000,000.00	2021/4/26	3+2 年	540,000,000.00
2021 年第三期中期票据(21 首开 MTN003)	1,680,000,000.00	2021/8/11	3+2 年	1,680,000,000.00
2021 年第四期中期票据(21 首开 MTN004)	1,150,000,000.00	2021/9/27	3+2 年	1,150,000,000.00
2021 年第五期中期票据(21 首开 MTN005)	2,700,000,000.00	2021/11/25	3+2 年	2,700,000,000.00
2021 年公司债券第一期(21 首股 01)	3,420,000,000.00	2021/8/18	3+2 年	3,420,000,000.00



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 ABN001）	2,500,000,000.00	2022/8/8	3+3+3+3+3 年	2,500,000,000.00
2022 年公司债券第一期（22 首开 01）	2,320,000,000.00	2022/4/21	3+2 年	2,320,000,000.00
2022 年公司债券第二期（22 首开 02）	2,000,000,000.00	2022/5/13	3+2 年	2,000,000,000.00
2022 年公司债券第三期（22 首开 03）	1,680,000,000.00	2022/6/15	3+2 年	1,680,000,000.00
2022 年公司债券第四期（22 首开 04）	2,200,000,000.00	2022/9/5	3+2 年	2,200,000,000.00
2022 年公司债券第五期（22 首开 05）	800,000,000.00	2022/11/2	3+2 年	800,000,000.00
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）	750,000,000.00	2022/6/8	3+2 年	750,000,000.00
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）	1,000,000,000.00	2022/7/7	3+2 年	1,000,000,000.00
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）	1,000,000,000.00	2022/2/16	3+2 年	1,000,000,000.00
2022 年度第二期中期票据（22 首开 MTN002）	2,550,000,000.00	2022/3/4	3+2 年	2,550,000,000.00
2022 年度第三期中期票据（22 首开 MTN003）	1,500,000,000.00	2022/3/16	3+2 年	1,500,000,000.00
2022 年度第四期中期票据（22 首开 MTN004）	1,720,000,000.00	2022/3/25	3+2 年	1,720,000,000.00
2022 年度第五期中期票据（22 首开 MTN005）	1,280,000,000.00	2022/9/22	3+2 年	1,280,000,000.00
2022 年度第六期中期票据（22 首开 MTN006）	2,093,000,000.00	2022/10/24	3 年	2,093,000,000.00
2022 年度第七期中期票据（22 首开 MTN007）	1,000,000,000.00	2022/12/16	3 年	1,000,000,000.00
合计	77,018,000,000.00	--	--	77,018,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	计提未付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MTN001）	617,683,296.25	--	18,150,000.00	14,171,917.80	1,219,650.17	18,150,000.00	618,902,946.42
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	3,107,710,369.60	--	23,506,847.30	--	782,783.10	3,132,000,000.00	--
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	1,007,361,543.89	--	31,452,054.79	--	1,186,401.32	1,040,000,000.00	--
2019 年度第一期中期票据（首开 MTN001）	2,573,146,295.00	--	25,133,698.64	--	1,274,252.94	2,599,554,246.58	--
非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（19 首开 01）	2,052,660,893.21	--	33,917,260.27	--	1,221,846.52	2,087,800,000.00	--
非公开发行 2019 年公司债券（第二期）（19 首开 02）	1,702,590,694.97	--	45,542,268.49	--	1,419,036.54	1,749,552,000.00	--
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	3,017,174,523.98	--	96,674,873.15	--	3,238,555.01	3,117,087,952.14	--
中金-首开固平宝能源资产支持专项计划	1,828,223,369.22	--	84,366,106.88	15,325,200.00	1,863,515.66	118,611,516.31	1,795,841,475.45
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,781,561,838.12	--	100,980,000.00	85,529,508.20	3,456,118.71	100,980,000.00	2,785,017,956.83



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	计提未付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,234,615,291.64	--	44,279,999.99	36,416,065.55	1,536,603.30	44,280,000.00	1,236,151,894.93
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	1,921,240,593.47	--	61,343,500.00	20,669,250.00	2,590,090.79	81,343,500.00	1,923,830,684.26
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	1,022,926,871.69	--	35,100,000.00	24,934,426.23	1,551,465.66	35,100,000.00	1,024,480,337.37
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	1,019,368,850.17	--	35,000,000.01	21,516,393.46	1,542,473.27	35,000,000.00	1,020,911,323.45
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	1,010,982,680.91	--	41,499,999.99	12,699,453.53	1,013,790.29	41,500,000.00	1,011,956,471.19
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	4,268,764,782.96	--	113,400,000.01	77,149,180.35	6,361,733.27	113,400,000.00	4,275,126,516.24
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	769,227,832.32	--	17,280,942.63	--	916,225.05	787,425,000.00	--
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	2,050,523,803.80	--	48,961,748.63	--	2,914,447.57	2,102,400,000.00	--
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	502,371,271.13	--	16,392,759.56	--	495,558.35	519,259,589.04	--
招商创融-首开股份 2020 年房屋尾款资产支持专项计划	1,599,720,761.46	--	58,828,170.49	--	3,843,068.05	1,662,392,000.00	--
2021 年度第一期定向债务融资工具（21 首开 PPN001）	1,347,589,614.29	--	54,339,999.99	50,320,326.75	1,312,851.97	54,340,000.00	1,348,902,466.25
2021 年度第二期债务融资工具（21 首开 PPN002）	1,026,828,874.24	--	39,800,000.00	29,113,972.60	1,006,430.27	39,800,000.00	1,027,835,304.51
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	3,263,754,725.69	--	132,800,000.00	71,675,616.43	3,182,205.79	132,800,000.00	3,266,936,932.48
2021 年第一期中期票据（21 首开 MTN001）	2,324,344,369.60	--	69,948,000.00	71,958,400.00	3,300,778.80	69,948,000.00	2,327,645,148.40
2021 年第二期中期票据（21 首开 MTN002）	552,077,026.03	--	20,412,000.01	13,980,821.94	788,907.27	20,412,000.00	552,865,933.31
2021 年第三期中期票据（21 首开 MTN003）	1,699,146,407.70	--	57,791,999.99	22,641,797.25	1,388,612.60	57,792,000.00	1,700,535,020.29
2021 年第四期中期票据（21 首开 MTN004）	1,158,494,895.88	--	41,860,000.01	11,009,753.44	941,195.93	41,860,000.00	1,159,436,091.82
2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	2,703,731,761.58	--	98,550,000.00	9,990,000.00	2,195,941.88	98,550,000.00	2,705,927,703.46
2021 年公司债券第一期（21 首开 01）	3,452,011,349.92	--	117,990,000.01	43,963,397.27	4,699,726.40	117,990,000.00	3,456,711,076.33
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 ABN001）	--	2,492,500,000.00	36,469,971.78	1,421,464.11	992,600.00	43,048,507.67	2,486,914,064.11
2022 年公司债券第一期（22 首开 01）	--	2,310,720,000.00	58,187,506.86	58,187,506.86	2,188,757.91	--	2,371,096,264.77
2022 年公司债券第二期（22 首开 02）	--	1,992,000,000.00	44,174,246.58	44,174,246.58	1,730,711.24	--	2,037,904,957.82
2022 年公司债券第三期（22 首开 03）	--	1,673,280,000.00	31,298,630.13	31,298,630.13	1,250,104.11	--	1,705,828,734.24
2022 年公司债券第四期（22 首开 04）	--	2,191,860,000.00	26,315,616.43	26,315,616.43	894,674.06	--	2,219,070,290.49
2022 年公司债券第五期（22 首开 05）	--	797,040,000.00	5,128,767.12	5,128,767.12	151,349.92	--	802,320,117.04
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）	--	748,200,000.00	15,652,602.74	15,652,602.74	344,323.24	--	764,196,925.98
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）	--	997,600,000.00	17,702,465.75	17,702,465.75	395,364.82	--	1,015,697,830.57
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）	--	997,600,000.00	29,627,671.22	29,627,671.22	713,581.16	--	1,027,941,252.38
2022 年度第二期中期票据（22 首开 MTN002）	--	2,543,880,000.00	75,359,835.63	75,359,835.63	1,719,728.37	--	2,620,959,564.00
2022 年度第三期中期票据（22 首开 MTN003）	--	1,496,400,000.00	45,204,657.53	45,204,657.53	965,227.07	--	1,542,569,884.60
2022 年度第四期中期票据（22 首开 MTN004）	--	1,715,872,000.00	51,161,753.42	51,161,753.42	1,070,330.61	--	1,768,104,084.03
2022 年度第五期中期票据（22 首开 MTN005）	--	1,276,928,000.00	13,317,610.96	13,317,610.96	286,045.28	--	1,290,531,656.24
2022 年度第六期中期票据（22 首开 MTN006）	--	2,087,976,800.00	15,351,724.93	15,351,724.93	318,397.95	--	2,103,646,922.88



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	计提未付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2022 年度第七期中期票据(22 首开 MTN007)	—	997,600,000.00	2,191,780.82	2,191,780.82	29,724.05	—	999,821,504.67
小计	51,515,836,588.72	24,319,456,800.00	2,072,447,072.74	1,065,161,817.03	70,295,187.29	20,082,376,311.74	57,995,059,337.01
减：一年内到期的应付债券	5,865,031,757.01	—	—	—	—	—	6,458,663,034.80
合计	45,750,804,831.71	24,319,456,800.00	2,072,447,072.74	1,065,161,817.03	70,295,187.29	20,082,376,311.74	51,536,996,302.21

说明：

(1) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第一期资产支持票据，期限 3+3+3+3+3 年，采用固定利率方式付息。

(2) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）23.2 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(3) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）20 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(4) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）16.8 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(5) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）22 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(6) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）8 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(7) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 10 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(8) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第二期中期票据 25.5 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(9) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第三期中期票据 15 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(10) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第四期中期票据 17.2 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(11) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第五期中期票据 12.8 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(12) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第六期中期票据 20.93 亿元，期限为 3 年，采用固定利率方式付息。

(13) 本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第七期中期票据 10 亿元，期限为 3 年，采用固定利率方式付息。



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（14）本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具 7.5 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

（15）本公司于 2022 年发行北京首都开发股份有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具 10 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

32、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	776,541,695.56	806,764,816.25
减：未确认的融资费用	122,458,585.12	147,649,161.44
小 计	654,083,110.44	659,115,654.81
减：一年内到期的租赁负债	140,595,252.11	85,408,952.84
合 计	513,487,858.33	573,706,701.97

说明：2022 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 2,731.74 万元，计入财务费用-利息支出中。

33、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	3,687,426,661.91	12,463,042,075.16

长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	7,251,671,130.71	12,463,042,075.16
小 计	7,251,671,130.71	12,463,042,075.16
减：一年内到期长期应付款	3,564,244,468.80	--
合 计	3,687,426,661.91	12,463,042,075.16

34、长期应付职工薪酬

项 目	期末余额	上年年末余额
辞退福利	161,941.66	830,582.24
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	86,071.27	666,079.80
合 计	75,870.39	164,502.44



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

35、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
租赁型住房项目补贴	48,839,566.04	8,654,000.00	10,397,767.29	47,095,798.75	--
超低能耗奖励资金	22,500,000.00	--	225,350.00	22,274,650.00	--
旅游厕所补助款	160,000.00	--	--	160,000.00	--
合 计	71,499,566.04	8,654,000.00	10,623,117.29	69,530,448.75	1

36、股本（单位：股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,579,565,242.00	--	--	--	--	--	2,579,565,242.00

37、其他权益工具

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的基本情况：

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续债	2020.2.28	权益工具	3.88%	--	--	3,000,000,000.00	无	--	--

说明：公司发行的永续债为无固定期限中期票据，于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，利息在未发生强制付息情形（向股东分配利润或者减少注册资本）时可以递延且不受递延次数的限制。

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况表：

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	--	5,000,000,000.00	--	--	--	2,000,000,000.00	--	3,000,000,000.00

38、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	7,506,300,889.08	105,532,656.74	--	7,611,833,545.82
其他资本公积	34,086,576.20	--	--	34,086,576.20
合 计	7,540,387,465.28	105,532,656.74	--	7,645,920,122.02

说明：

（1）本期股本溢价增加 13,852,992.43 元，系本公司之子公司北京怡璟置业有限公司、北京志茂房地产开发有限公司、北京首开卓越盈泰置业有限公司、成都首开宜泰置业有限



公司的其他股东对其增资导致本公司持股比例变动形成。

（2）本期股本溢价增加 91,536,550.00 元，系本公司权益法单位碧和信泰原股东北京碧桂园凤凰置业发展有限公司放弃对其的债权形成。

（3）本期股本溢价增加 143,114.31 元，系本公司之权益法单位北京怡畅的其他股东对其增资导致本公司持股比例变动形成。

39、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,472,363.27	284,491.04	--	-1,187,872.23
权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,472,363.27	284,491.04	--	-1,187,872.23
二、将重分类进损益的其他综合收益	-2,077,352.19	4,518,822.08	--	2,441,469.89
外币财务报表折算差额	-2,077,352.19	4,518,822.08	--	2,441,469.89
其他综合收益合计	-3,549,715.46	4,803,313.12	--	1,253,597.66

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税前发生额	本期发生额				税后归属于母公司
		减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：税后归属于少数股东		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	293,668.17	--	--	9,177.13		284,491.04
权益法下不能转损益的其他综合收益	293,668.17	--	--	9,177.13		284,491.04
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,518,822.08	--	--	--		4,518,822.08
外币财务报表折算差额	4,518,822.08	--	--	--		4,518,822.08
其他综合收益合计	4,812,490.25	--	--	9,177.13		4,803,313.12

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为 4,812,490.25 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 4,803,313.12 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为 9,177.13 元。

40、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	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42



41、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	13,573,867,953.26	14,583,773,322.37	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	-30,607,889.58	--
调整后 期初未分配利润	13,573,867,953.26	14,553,165,432.79	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-460,946,491.82	263,691,330.14	--
减：应付普通股股利	257,956,524.20	1,031,826,096.80	
应付其他权益持有者的股利	209,800,000.00	209,800,000.00	
其他	-7,292,454.71	1,362,712.87	
期末未分配利润	12,652,457,391.95	13,573,867,953.26	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	177,362,051.03	173,442,587.06	

说明：

（1）根据本公司之子公司北京联宝房地产有限公司（以下简称联宝房地产）董事会决议，同意将联宝房地产以前年度税后提取的职工奖励及福利基金不再用于支付，转回至未分配利润，将该归属于本公司金额列示在其他项。

（2）前期差错更正对期初未分配利润的影响参见附注十三。

42、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	47,415,250,441.39	39,767,924,927.87	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47
其他业务	505,608,102.81	189,886,791.58	245,250,517.01	99,756,739.15
合 计	47,920,858,544.20	39,957,811,719.45	67,802,259,765.09	54,368,150,568.62

（2）营业收入、营业成本按产品类型划分

主要产品类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	46,779,169,289.82	39,279,222,192.31	66,851,280,893.56	53,825,580,442.75
酒店物业经营等	636,081,151.57	488,702,735.56	705,728,354.52	442,813,386.72
合 计	47,415,250,441.39	39,767,924,927.87	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47



(3) 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	27,544,604,770.88	22,770,738,181.26	27,600,853,236.26	21,511,349,968.11
京外地区	19,870,645,670.51	16,997,186,746.61	39,956,156,011.82	32,757,043,861.36
小 计	47,415,250,441.39	39,767,924,927.87	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47

(4) 营业收入分解信息

项 目	本期发生额
主营业务收入	
其中：在某一时点确认	46,580,202,920.69
在某一时段确认	384,350,558.86
租赁收入	450,696,961.84
其他业务收入	
租赁收入	24,421,462.47
其他	481,186,640.34
合 计	47,920,858,544.20

43、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	554,030,418.61	2,623,121,813.95
城市维护建设税	58,307,405.94	109,047,212.02
教育费附加	51,324,618.78	86,336,849.32
营业税	--	395,432.93
其他税费	171,812,375.96	194,201,525.82
合 计	835,474,819.29	3,013,102,834.04

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

44、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理及策划费	698,590,280.56	1,047,209,993.73
售楼处费用	253,718,902.74	189,388,017.93
广告宣传费	181,722,769.26	249,411,462.48
人员费用	134,943,159.32	141,780,574.51



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费用	88,700,097.44	69,970,796.40
酒店经营费用	9,922,179.26	10,075,130.75
其他	13,237,615.12	33,165,562.62
合 计	1,380,835,003.70	1,741,001,538.42

45、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员管理	746,918,123.70	699,288,465.22
服务费	182,057,950.25	218,318,247.55
折旧及摊销	67,594,233.09	70,907,939.40
办公费用	59,592,380.28	73,345,952.89
办公用房费用	48,736,780.60	51,008,220.76
其他	13,138,594.80	39,693,815.86
合 计	1,118,038,062.72	1,152,562,641.68

46、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
产品标准化研究等	9,694,008.98	6,430,816.74

47、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,490,022,255.83	7,554,600,281.55
减：利息资本化	2,913,969,861.02	3,634,098,216.02
利息收入	828,069,690.04	1,169,063,896.59
汇兑损益	-452,828.04	148,848.68
手续费及其他	13,845,336.88	15,735,120.22
担保及财务顾问费	10,180,310.25	20,704,049.89
未确认融资费用摊销	212,045.35	126,097.08
合 计	2,771,767,569.21	2,788,152,284.81

说明：利息资本化金额已计入存货和在建工程。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.18%（上期：5.21%）



48、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
产业扶持资金	7,167,353.00	6,649,998.11	与收益相关
纳税、节能等奖励款	2,513,497.94	11,614,150.00	与收益相关
个税返还款	1,227,271.38	1,006,544.56	与收益相关
进项税加计扣除	964,355.58	804,471.10	与收益相关
残疾人岗位补贴	646,774.34	829,248.91	与收益相关
其他补贴	120,000.00	569,161.45	与收益相关
合 计	12,639,252.24	21,473,574.13	

49、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	1,390,162,982.22	830,842.65
权益法核算的长期股权投资收益	-689,263,105.48	-11,297,957.68
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	199,421,817.94	60,746,921.76
合 计	900,321,694.68	50,279,806.73

50、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-541,907,710.36	318,090,210.02
其中：非上市权益工具	-541,907,710.36	318,090,210.02

51、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-441,653,421.98	-100,317,878.86
应收账款坏账损失	-47,188,240.96	-37,603,481.86
合 计	-488,841,662.94	-137,921,360.72

52、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-48,154,116.46	-1,487,505,983.45
合同资产减值损失	-1,937,622.20	-968,811.10
投资性房地产减值损失	--	-704,736.20
合 计	-50,091,738.66	-1,489,179,530.75



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

53、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	35,139,031.74	343,609.28
无形资产处置利得（损失以“-”填列）	--	150,732,472.56
其他	1,054,639.13	--
合 计	36,193,670.87	151,076,081.84

54、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
取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得	114,265,837.11	4,012,459.61	114,265,837.11
违约金收入	28,333,975.58	30,591,108.77	28,333,975.58
无法支付的款项	5,177,226.75	902,193.82	5,177,226.75
其他	513,874.27	1,278,965.56	513,874.27
合 计	148,290,913.71	36,784,727.76	148,290,913.71

55、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
滞纳金、罚款	31,886,889.54	1,349,774.16	31,886,889.54
违约赔偿款	6,811,806.84	14,309,511.75	6,811,806.84
其他	2,188,154.66	5,089,970.88	2,188,154.66
对外捐赠	--	500,000.00	--
合 计	40,886,851.04	21,249,256.79	40,886,851.04

56、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	558,675,048.12	1,860,199,615.13
递延所得税费用	345,294,321.60	134,775,441.06
合 计	903,969,369.72	1,994,975,056.19



(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,822,954,929.35	3,662,213,333.00
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	455,738,732.33	915,553,333.25
某些子公司适用不同税率的影响	-403,990.79	-342,623.57
对以前期间当期所得税的调整	-89,498,341.92	-61,103,427.80
权益法核算的合营企业和联营企业损益	239,092,556.21	5,348,948.61
无须纳税的收入（以“-”填列）	-28,595,916.21	-2,940,681.10
不可抵扣的成本、费用和损失	13,079,213.20	22,335,365.56
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的 纳税影响（以“-”填列）	-346,182,748.75	-199,457,531.15
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	642,753,730.69	1,283,224,262.93
其他	17,986,134.96	32,357,409.46
所得税费用	903,969,369.72	1,994,975,056.19

57、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	30,280,219,764.98	40,424,927,235.02
收回受限货币资金	602,260,030.00	206,577,714.43
利息收入	309,031,127.09	406,289,180.42
保证金、押金	421,844,753.81	535,922,486.64
留抵退税款	--	437,462,229.21
其他	30,714,224.77	121,427,096.26
合 计	31,644,069,900.65	42,132,605,941.98

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	33,109,322,470.07	51,241,839,540.06
期间费用、支出	1,411,630,716.61	1,829,634,161.39
保证金、押金支出	565,885,419.97	464,363,441.69
支付受限货币资金	210,377,095.21	449,036,877.87
其他	88,164,226.08	115,814,604.27
合 计	35,385,379,927.94	54,100,688,625.28



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
资产支持票据次级投资款	10,000,000.00	--

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置子公司现金净额	503,417,056.95	293,848,098.16
资产支持票据次级投资款	10,000,000.00	--
合 计	513,417,056.95	293,848,098.16

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
信托退保障基金	145,845,000.00	118,976,982.22
借款保证金	7,288,000.00	--
租赁保证金	155,978.66	--
合 计	153,288,978.66	118,976,982.22

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付永续债	2,000,000,000.00	--
支付租赁负债及租赁保证金	85,228,298.29	79,204,843.40
信托业保障基金	41,500,000.00	78,800,000.00
支付的筹资手续费	33,418,200.00	34,660,600.29
融资费用	12,181,192.86	18,878,994.02
财务顾问费	4,942,132.00	10,403,283.89
贷款担保费	2,566,329.67	2,500,000.00
购买少数股东股权	--	1,020,000.00
其他	1,945,497.30	1,827,434.04
合 计	2,181,781,650.12	227,295,155.64



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

58、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
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	918,985,559.63	1,667,238,276.81
加: 资产减值损失	50,091,738.66	1,489,179,530.75
信用减值损失	488,841,662.94	137,921,360.72
固定资产折旧、投资性房地产折旧	244,904,665.73	229,085,024.55
使用权资产折旧	100,641,952.58	92,290,101.99
无形资产摊销	3,244,369.83	3,354,109.21
长期待摊费用摊销	147,597,938.68	90,843,612.16
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)	-268,385,129.03	-148,355,508.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	649,410.53	1,327,983.62
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	541,907,710.36	-318,090,210.02
财务费用(收益以“-”号填列)	3,275,507,480.41	3,464,133,553.23
投资损失(收益以“-”号填列)	-900,321,694.68	-50,279,806.73
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	341,708,517.14	158,609,329.36
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,585,804.46	-23,833,888.30
存货的减少(增加以“-”号填列)	13,877,542,269.35	15,413,361,482.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,347,460,284.61	-9,093,161,357.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-16,755,325,751.55	-5,710,215,417.70
经营活动产生的现金流量净额	4,418,636,789.65	7,403,408,176.48
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
当期新增的使用权资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	20,186,632,541.60	30,569,926,949.14
减: 现金的期初余额	30,569,926,949.14	34,975,074,079.78
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	-10,383,294,407.54	-4,405,147,130.64



(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	249,840,000.00
其中：福州首融泮泽置业有限公司（以下简称福州首融泮泽）	249,840,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,068,643.17
其中：福州首融泮泽	1,068,643.17
取得子公司支付的现金净额	248,771,356.83

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,882,621,969.00
其中：北京发展大厦有限公司（以下简称发展大厦）	1,882,621,969.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	94,026,707.26
其中：发展大厦	94,026,707.26
处置子公司收到的现金净额	1,788,595,261.74

(4) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	20,186,632,541.60	30,569,926,949.14
其中：库存现金	942,284.67	1,049,618.70
可随时用于支付的银行存款	20,180,650,298.05	30,568,873,290.28
可随时用于支付的其他货币资金	5,039,958.88	4,040.16
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	20,186,632,541.60	30,569,926,949.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	--	--

59、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	348,084,708.27	保证金及项目资本金
存货	33,817,574,858.54	贷款抵押



项 目	期末账面价值	受限原因
应收账款	10,109,343.52	贷款抵押
固定资产	994,263,092.22	贷款抵押
长期股权投资	5,527,281,086.18	股权质押
投资性房地产	1,748,131,980.82	贷款抵押
合 计	42,445,445,069.55	/

60、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	205,046.25	6.96460	1,428,065.11
港币	60,212,585.29	0.89327	53,786,096.06

六、合并范围的变动

本期新增子公司 8 家，减少 10 家。其中：新设子公司包括北京开新生活商业管理有限公司、南京首开鸿泰置业有限公司、北京志茂房地产开发有限公司、北京首开云锦璞理商业管理有限公司、北京首开瑞泰商业管理有限公司、北京首开云锦铂郡商业管理有限公司、北京跃泰置业有限公司，新增子公司福州首融泮泽。减少子公司包括：力博国际建材会展（北京）有限公司、苏州首开龙泰置业有限公司、台州兆裕恒、发展大厦、北京融尚恒泰置业有限公司；减少孙公司包括：北京中顺德房地产开发有限公司、杭州首开龙泰房地产开发有限公司、南京祐泰装饰有限公司、台州兆裕房地产有限公司（以下简称台州兆裕）、武汉首茂城。

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福州首融泮泽	2022.9.30	249,840,000.00	100.00	收购股权	2022.9.30	工商变更	--	-2,274,877.80

（2）合并成本及商誉

项 目	福州首融泮泽
合并成本：	
现金	249,840,000.00
非现金资产的公允价值	--
发行或承担的债务的公允价值	--
发行的权益性证券的公允价值	--



项 目	福州首融泮泽
或有对价的公允价值	--
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	--
合并成本合计	249,840,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	249,840,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	--

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	福州首融泮泽	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	1,068,643.17	1,068,643.17
其他应收款	263,273.36	263,273.36
存货	701,712,523.12	622,717,798.96
其他流动资产	703,087.86	703,087.86
使用权资产	237,215.58	237,215.58
长期待摊费用	2,026,616.88	2,026,616.88
递延所得税资产	356,574.28	356,574.28
负债：		
应付账款	4,176,553.30	4,176,553.30
应交税费	4,429.26	4,429.26
其他应付款	372,976,818.00	372,976,818.00
一年内到期的非流动负债	375,409.53	375,409.53
净资产	328,834,724.16	249,840,000.00
减：少数股东权益	--	--
合并取得的净资产	328,834,724.16	249,840,000.00

说明：

根据《企业会计准则解释第 13 号》“集中度测试”结果，公司购买福州首融泮泽股权实质为购买资产，不涉及商誉确认。



2、处置子公司

（1）单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
发展大厦	1,882,621,969.00	100.00	转让	2022.12.27	股权转让协议	1,388,396,023.49	—

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
发展大厦	—	—	—	—	—	—

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
北京首开天成房地产开发有限公司	首开天成	北京	北京	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
北京城市开发集团有限责任公司	城开集团	北京	北京	房地产开发	100.00	—	同一控制下企业合并
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台天鸿	烟台	烟台	房地产开发	100.00	—	同一控制下企业合并
北京首开立信置业股份有限公司	首开立信	北京	北京	房地产开发	76.39	8.00	同一控制下企业合并
三亚天鸿度假村有限公司	三亚度假村	三亚	三亚	酒店	95.89	—	同一控制下企业合并
北京宝辰饭店有限公司	宝辰饭店	北京	北京	酒店	100.00	—	同一控制下企业合并
北京燕华置业有限公司	燕华置业	北京	北京	房地产开发	75.00	—	同一控制下企业合并
北京首开商业管理有限公司	首开商管	北京	北京	商业地产	100.00	—	同一控制下企业合并
北京联宝房地产有限公司	联宝房地产	北京	北京	房地产开发	61.50	—	同一控制下企业合并
苏州首开永泰置业有限公司	苏州永泰	苏州	苏州	房地产开发	100.00	—	投资设立
扬州首开御泰置业有限公司	扬州御泰	扬州	扬州	房地产开发	100.00	—	投资设立
太原首开龙泰置业有限责任公司	太原龙泰	太原	太原	房地产开发	85.00	—	投资设立
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	沈阳盛泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	—	投资设立



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
厦门首开翔泰置业有限公司	厦门翔泰	厦门	厦门	房地产开发	100.00	--	投资设立
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵阳龙泰	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
绵阳首开兴泰置业有限公司	绵阳兴泰	绵阳	绵阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京首开荣泰置业有限公司	北京荣泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	首开中庚	福州	福州	房地产开发	51.00	--	投资设立
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	廊坊志泰	廊坊	廊坊	房地产开发	100.00	--	投资设立
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	葫芦岛宏泰	葫芦岛	葫芦岛	房地产开发	100.00	--	投资设立
福州中鼎投资有限公司	福州中鼎	福州	福州	房地产开发	40.00	--	投资设立
海门锦源国际俱乐部有限公司	海门锦源	海门	海门	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
苏州首开融泰置业有限公司	苏州融泰	苏州	苏州	房地产开发	75.00	--	投资设立
沈阳首开京泰置业有限公司	沈阳京泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京首开万科房地产开发有限公司	北京首开万科	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
首开保利仁泰置业有限公司	首开保利仁泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
大连中嘉房地产开发有限公司	大连中嘉	大连	大连	房地产开发	60.00	--	非同一控制下企业合并
大连中美居置业有限公司	大连中美居	大连	大连	房地产开发	95.00	--	非同一控制下企业合并
海南民生长流油气储运有限公司	海南长流	海口	海口	房地产开发	100.00	--	非同一控制下企业合并
浙江英都置业有限公司	浙江英都	杭州	杭州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
北京东银燕华置业有限公司	东银燕华	北京	北京	房地产开发	--	51.00	非同一控制下企业合并
北京锦泰房地产开发有限公司	锦泰房地产	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
广州市别品房地产有限公司	广州别品	广州	广州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
广州市君梁房地产有限公司	广州君梁	广州	广州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
北京昭泰房地产开发有限公司	昭泰房地产	北京	北京	房地产开发	25.00	--	投资设立
北京首开盈信投资管理有限公司	盈信投资	北京	北京	投资管理	62.74	--	投资设立
北京万信房地产开发有限公司	万信房地产	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
北京屹泰房地产开发有限公司	屹泰房地产	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
福州首开福泰投资有限公司	福州福泰	福州	福州	房地产开发	100.00	--	投资设立
福州融城房地产开发有限公司	福州融城	福州	福州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
首开和信国际有限公司	和信国际	香港	香港	融资	100.00	--	投资设立



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
北京致泰房地产开发有限公司	北京致泰	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
北京首开住总安泰置业有限公司	首开住总安泰	北京	北京	房地产开发	60.00	--	投资设立
苏州首开润泰置业有限公司	苏州润泰	苏州	苏州	房地产开发	75.00	--	投资设立
北京首开住总房地产开发有限公司	首开住总房地产	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
北京达泰置业有限公司	北京达泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
成都首开恒泰置业有限公司	成都恒泰	成都	成都	房地产开发	100.00	--	投资设立
广州首开至泰置业有限公司	广州至泰	广州	广州	房地产开发	100.00	--	投资设立
南京达泰筑茂置业有限公司	南京达泰	南京	南京	房地产开发	40.00	--	投资设立
北京祐泰置业有限公司	北京祐泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京维泰置业有限公司	北京维泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京平泰置业有限公司	北京平泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
上海首开连泰置业有限公司	上海连泰	上海	上海	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京首开德远置业有限公司	德远置业	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
广州市振梁房地产有限公司	广州振梁	广州	广州	房地产开发	50.00	--	投资设立
厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门首泰合伙	厦门	厦门	投资	55.00	--	投资设立
北京创世瑞新房地产开发有限公司	创世瑞新	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
北京博睿宏业房地产开发有限公司	博睿宏业	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	首开美丽乡村	廊坊	廊坊	房地产开发	60.00	--	投资设立
北京首开新奥置业有限公司	新奥置业	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
北京金开祺泰房地产开发有限公司	金开祺泰	北京	北京	房地产开发	55.00	--	投资设立
太原首润房地产开发有限公司	太原首润	太原	太原	房地产开发	50.00	--	投资设立
苏州茂泰置业有限公司	苏州茂泰	苏州	苏州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
无锡泰茂置业有限公司	无锡泰茂	无锡	无锡	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
兴茂置业（杭州）有限公司	杭州兴茂	杭州	杭州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
北京首开中晟置业有限责任公司	首开中晟	北京	北京	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
北京金开群泰房地产开发有限公司	金开群泰	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
成都首开晟泰置业有限公司	成都晟泰	成都	成都	房地产开发	50.00	--	投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公司	首开网谷商业	杭州	杭州	出租经营	65.00	--	投资设立
温州首开中庚实业有限公司	温州首开中庚	温州	温州	房地产开发	51.00	--	投资设立



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
苏州首开佳泰置业有限公司	苏州首开佳泰	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
保定首开润怡房地产开发有限公司	保定首开润怡	保定	保定	房地产开发	50.00	--	投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	北京融泰	北京	北京	房地产开发	46.00	--	投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	盈富瑞泰	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	福州绿榕	福州	福州	房地产开发	35.00	--	非同一控制下企业合并 非同一控制下企业合并
北京惠信瑞泰商业管理有限公司	惠信瑞泰	北京	北京	出租经营	60.00	--	
北京金开旭泰房地产开发有限公司	金开旭泰	北京	北京	房地产开发	25.00	--	投资设立
南京首开隆泰置业有限公司	南京隆泰	南京	南京	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京毓秀置业有限公司	北京毓秀	北京	北京	房地产开发	35.00	--	投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	龙和信泰	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
苏州平泰置业有限公司	苏州平泰	苏州	苏州	房地产开发	70.00	--	投资设立
南京荣泰置业有限公司	南京荣泰	南京	南京	房地产开发	51.00	--	投资设立
广州穗江置业有限公司	广州穗江	广州	广州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
南京锦泰房地产开发有限公司	南京锦泰	南京	南京	房地产开发	34.00	--	投资设立
北京首开卓越盈泰置业有限公司	首开卓越盈泰	北京	北京	房地产开发	40.00	--	投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	成都首开宜泰	成都	成都	房地产开发	60.00	--	投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	成都首开韶泰	成都	成都	房地产开发	100.00	--	投资设立
南通首开泓泰置业有限公司	南通首开泓泰	南通	南通	房地产开发	100.00	--	投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	东莞煜泰	东莞	东莞	房地产开发	100.00	--	投资设立
温州首开曜成置业有限公司	温州首开曜成	温州	温州	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京首开锦程商业管理有限公司	首开锦程商业	北京	北京	企业管理	100.00	--	投资设立
北京怡璟置业有限公司	北京怡璟置业	北京	北京	房地产开发	41.00	--	投资设立
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	首开融信	天津	天津	企业管理咨询	39.97	0.07	投资设立
首开融达（天津）投资合伙企业（有限合伙）	首开融达	天津	天津	企业管理咨询	100.00	--	投资设立
北京开新生活商业管理有限公司	开新生活	北京	北京	商业综合体管理服务	100.00	--	投资设立
南京首开鸿泰置业有限公司	南京首开鸿泰	南京	南京	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京志茂房地产开发有限公司	北京志茂	北京	北京	房地产开发	51.00	--	投资设立
北京首开云锦璞瑞商业管理有限公司	首开云锦璞瑞	北京	北京	企业管理	100.00	--	投资设立



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
北京首开瑞泰商业管理有限公司	首开瑞泰商业	北京	北京	企业管理	100.00	-	投资设立
北京首开云锦铂郡商业管理有限公司	首开云锦铂郡	北京	北京	企业管理	100.00	-	投资设立
福州首融津泽	福州首融津泽	福州	福州	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
北京融泰置业有限公司	北京融泰	北京	北京	房地产开发	100.00	-	投资设立

说明：

①本公司对联宝房地产的持股比例为 61.50%，表决权比例为 80%，持股比例和表决权比例的差异原因为联宝房地产为外商投资企业，其最高权力机构为董事会，本公司董事会成员占比为 80%。

②根据本公司与中庚实业就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚实业就其持有的福州中鼎 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

③根据章程约定，本公司在杭州兴茂董事会决议的表决权为 51%，在昭泰房地产董事会决议的表决权为 57.14%，在锦泰房地产、广州湖品、广州君梁、屹泰房地产、北京致泰、北京首开万科、首开住总房地产、万信房地产、创世瑞新、博睿宏业、太原首润、北京融泰、盈富瑞泰、福州绿榕、广州穗江董事会决议的表决权为 60%，在广州振梁、新奥置业、温州首开中庚、保定首开润怡、成都晟泰、龙和信泰、北京怡璟置业董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰董事会决议的表决权为 70%，在北京毓秀、金开旭泰董事会决议的表决权为 57.14%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

④本公司与苏州鸿昌房地产开发有限公司（以下简称鸿昌房地产）签订一致行动人协议书，鸿昌房地产同意就南京达泰股东会和董事会中涉及减损鸿昌房地产所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

⑤南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金开融泰	45.00	197,596,511.22	-	634,759,882.96
北京毓秀	65.00	-9,755,764.33	-	1,254,416,617.43
龙和信泰	50.00	373,044,390.86	-	1,346,166,985.76
金开旭泰	75.00	326,824,252.38	-	1,329,958,723.82



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京锦泰	66.00	370,103,678.19	--	1,006,754,637.76

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金开祺泰	1,563,310,375.45	72,296,440.27	1,635,606,815.72	225,029,298.04	—	225,029,298.04
北京毓秀	9,740,306,729.92	231,814,069.80	9,972,120,799.72	8,042,249,080.60	—	8,042,249,080.60
龙和信泰	3,577,368,941.75	35,115,159.45	3,612,484,101.20	920,150,129.68	—	920,150,129.68
金开旭泰	2,097,490,516.95	2,753,098.44	2,100,243,615.39	326,965,316.96	—	326,965,316.96
南京锦泰	1,910,559,351.40	33,487.96	1,910,592,839.36	364,036,086.38	21,170,958.19	385,207,024.57

续（1）:

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金开祺泰	4,740,905,624.02	97,943,315.19	4,838,848,939.21	3,567,374,779.79	300,000,000.00	3,867,374,779.79
北京毓秀	8,737,464,226.17	183,018,468.02	8,920,482,694.19	6,105,602,106.87	870,000,000.00	6,975,602,106.87
龙和信泰	8,007,685,142.53	261,025,267.25	8,268,710,409.78	5,145,975,580.70	1,176,489,639.28	6,322,465,219.98
金开旭泰	4,010,692,141.02	79,820,150.32	4,090,512,291.34	2,752,999,662.75	—	2,752,999,662.75
南京锦泰	5,167,764,769.87	125,324,137.81	5,293,088,907.68	4,328,466,241.66	—	4,328,466,241.66

续（2）:

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金开祺泰	3,082,789,705.77	439,103,358.26	439,103,358.26	438,463,696.31	--	-4,140,050.17	-4,140,050.17	1,114,776,497.68
北京毓秀	132,075.48	-15,000,858.20	-15,008,868.70	562,787,121.40	--	-41,580,727.18	-41,580,727.18	-177,408,561.88
龙和信泰	5,087,283,804.33	746,088,791.72	746,088,791.72	422,752,232.76	--	-38,152,685.04	-38,152,685.04	802,826,868.48
金开旭泰	2,643,164,901.87	435,735,669.64	435,765,669.84	-179,732,259.96	--	-17,066,477.05	-17,066,477.05	318,516,112.53
南京锦泰	3,880,539,679.82	560,763,148.77	560,763,148.77	-245,341,062.41	--	-6,261,095.94	-6,261,095.94	420,335,441.39



2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中开盈泰	北京	北京	房地产开发	20.00	--	权益法
厦门莹泰	厦门	厦门	房地产开发	--	49.00	权益法

重要联营企业的主要财务信息

项 目	中开盈泰		厦门莹泰	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
流动资产	1,893,693,487.82	7,819,116,763.34	3,231,945,547.62	2,315,327,289.22
非流动资产	1,153,607.63	15,531,806.00	13,616.16	45,704.10
资产合计	1,894,847,095.45	7,834,648,569.34	3,231,959,163.78	2,315,372,993.32
流动负债	930,350,680.57	5,977,896,346.41	2,887,116,611.29	1,161,047,744.67
非流动负债	36,128,563.27	--	--	--
负债合计	966,479,243.84	5,977,896,346.41	2,887,116,611.29	1,161,047,744.67
净资产	928,367,851.61	1,856,752,222.93	344,842,552.49	1,154,325,248.65
其中：少数股东权益	--	--	--	--
归属于母公司的所有者权益	928,367,851.61	1,856,752,222.93	344,842,552.49	1,154,325,248.65
按持股比例计算的净资产份额	185,673,570.32	371,350,444.58	168,972,850.73	565,619,371.85
调整事项	-130,091.41	-5,518,800.93	--	--
其中：商誉	--	--	--	--
未实现内部交易损益	-130,091.41	-5,518,800.93	--	--
减值准备	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	185,543,478.91	365,831,643.65	168,972,850.73	565,619,371.85
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--



续：

项 目	中开盈泰		厦门莹泰	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	7,027,387,564.22	--	684,596,430.95	4,806.31
净利润	871,615,628.68	-35,681,762.02	-809,482,696.16	-443,871,348.07
终止经营的净利润	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	871,615,628.68	-35,681,762.02	-809,482,696.16	-443,871,348.07
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--

(2) 其他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/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,011,271,293.21	1,011,817,985.42
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	10,150,994.73	88,411,619.52
其他综合收益		
综合收益总额	10,150,994.73	88,411,619.52
联营企业：		
投资账面价值合计	29,362,704,361.23	29,131,667,051.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-492,863,561.31	136,508,551.18
其他综合收益	293,668.17	-1,519,858.86
综合收益总额	-492,569,893.14	134,988,692.32

八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他流动资产中的委托贷款、其他非流动金融资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。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。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。



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，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 79.76%（2021 年：77.49%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 18.42%（2021 年：20.05%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为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。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2022 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 1,244.95 亿元（2021 年 12 月 31 日：963.13 亿元）。

期末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	期末余额				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
金融负债：					
短期借款	2,000	--	--	--	2,000
应付票据	5,264	--	--	--	5,264
应付账款	1,162,806	--	--	--	1,162,806
其他应付款	1,845,610	--	--	--	1,845,610
一年内到期的非流动负债	1,786,107	--	--	--	1,786,107
其他流动负债	888,944	--	--	--	888,944
长期借款	--	765,334	1,935,682	2,214,154	4,915,170
应付债券	--	--	1,129,576	4,024,124	5,153,700
租赁负债	--	8,783	8,108	34,458	51,349
长期应付款	--	330,000	12,577	26,166	368,743
金融负债合计	5,690,731	1,104,117	3,085,943	6,298,902	16,179,693

上年年末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	上年年末余额				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
金融负债：					
短期借款	2,000	--	--	--	2,000
应付票据	24,201	--	--	--	24,201
应付账款	1,109,168	--	--	--	1,109,168
其他应付款	2,387,981	--	--	--	2,387,981
一年内到期的非流动负债	2,139,777	--	--	--	2,139,777
其他流动负债	1,049,392	--	--	--	1,049,392



项目	上年年末余额				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
长期借款	--	1,582,684	806,137	3,602,980	5,991,801
应付债券	--	60,351	1,017,412	3,497,318	4,575,081
租赁负债	--	8,819	7,421	41,131	57,371
长期应付款	--	1,127,605	--	118,699	1,246,304
金融负债合计	7,142,519	2,779,459	1,830,970	7,260,128	18,583,076

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	9,290,588	10,721,929
其中：短期借款	--	2,000
浮动利率金融工具		
金融负债	2,087,052	1,871,236
其中：短期借款	2,000	--



汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例很小，因此本公司认为面临的汇率风险也小。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2022 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 75.91%（2021 年 12 月 31 日：78.79%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于2022年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产	-	-	3,576,956,109.13	3,576,956,109.13

（2）第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
权益工具投资：			
非上市股权投资	3,576,956,109.13	净资产价值	不适用



(3) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

项目（本期数）	其他非流动金融资产
期初余额	3,960,691,090.67
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	-541,907,710.36
其中：计入损益	-541,907,710.36
计入其他综合收益	
购入	448,562,500.00
结算	290,389,771.18
期末余额	3,576,956,109.13
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-541,907,710.36

(续)

项目（上期数）	其他非流动金融资产
期初余额	2,945,921,541.50
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	318,090,210.02
其中：计入损益	318,090,210.02
计入其他综合收益	--
购入	742,812,500.00
结算	46,133,160.85
期末余额	3,960,691,090.67
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	318,090,210.02

(4) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、其他非流动资产中的委托贷款、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、其他流动负债中的短期融资券、长期借款和应付债券等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。



十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%
首开集团	北京	房地产	222,210.00	52.66	52.66

本公司最终控制方是：首开集团。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注五、9 及附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
首开天鸿	同一最终控制方
北京首开亿方物业服务有限公司（以下简称亿方物业）	同一最终控制方
北京首开望京物业服务有限公司（以下简称望京物业）	同一最终控制方
北京市城市建设开发材料设备公司	同一最终控制方
北京博维信物资贸易有限责任公司（以下简称博维信）	同一最终控制方
北京博维信三端门窗制品有限责任公司（以下简称三端门窗）	同一最终控制方
北京宏基建筑装饰工程有限公司（以下简称宏基建筑）	同一最终控制方
北京世安住房股份有限公司（以下简称世安住房）	同一最终控制方
北京岳安实业股份有限公司（以下简称岳安实业）	同一最终控制方
北京宝晟住房股份有限公司（以下简称宝晟住房）	同一最终控制方
鸿城实业	同一最终控制方
北京房地置业发展有限公司	同一最终控制方
北京房地集团有限公司（以下简称房地集团）	同一最终控制方
北京房修一建筑工程有限公司（以下简称房修一）	同一最终控制方
北京修一装饰工程有限公司（以下简称修一装饰）	同一最终控制方
北京首开城市运营服务集团有限公司（以下简称城市运营）	同一最终控制方
北京天岳恒房屋经营管理有限公司（以下简称天岳恒）	同一最终控制方
北京京信大厦（以下简称京信大厦）	同一最终控制方
北京宝信实业发展公司（以下简称宝信实业）	股东代管



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
福州市鸿腾房地产开发有限公司（以下简称福州鸿腾）	联营企业之子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司（以下简称正德丰泽）	联营企业之子公司
杭州绿城浙兴置业有限公司（以下简称绿城浙兴）	联营企业之子公司
台州兆汇房地产有限公司（以下简称台州兆汇）	联营企业之子公司
成都旭泰置业有限公司（以下简称成都旭泰）	联营企业之子公司
北京新弘明成商业管理有限责任公司（以下简称新弘明成）	联营企业之子公司
北京新弘明嘉商业管理有限责任公司（以下简称新弘明嘉）	联营企业之子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司（以下简称永安佑泰）	联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司（以下简称卓开旭泰）	联营企业之子公司
台州兆裕	联营企业之子公司
北京燕侨物业管理有限公司（以下简称燕侨物业）	母公司之联营单位
北京宝景物业管理有限公司（以下简称宝景物业）	母公司之联营单位
北京市复兴商业城有限公司（以下简称复兴商业城）	母公司之联营单位
北京首开千方科技信息服务有限公司（以下简称首开千方科技）	母公司之联营单位
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司（以下简称天鸿宝地物业）	母公司之联营单位
北京火炬创新科技发展有限公司（以下简称北京火炬）	参股公司
北京首茂丰和企业管理有限公司（以下简称首茂丰和）	参股公司

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
房修一	接受服务	4,344.79	6,273.29
首开万科物业	接受服务	1,859.22	943.18
方庄物业	接受服务	1,563.76	1,408.21
望京物业	接受服务	892.75	1,027.93
亿方物业	接受服务	740.02	838.13
修一装饰	接受服务	572.15	913.21
天鸿宝地物业	接受服务	577.36	215.35
首开千方科技	接受服务	91.02	30.27
燕侨物业	接受服务	69.33	42.19
房地集团	接受服务	54.16	291.74



关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
天岳恒	接受服务	15.03	15.03
首开天鸿	接受服务	3.40	1.61
祐泰通达	接受服务	--	125.61
宝景物业	接受服务	--	33.21

② 出售资产、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
新弘明嘉	出售发展大厦股权	188,262.20	--
新弘明成	出售投资性房地产	28,378.02	--
城市运营	出售投资性房地产	17,061.68	--
北京怡和	提供劳务	2,838.34	3,706.78
永安佑泰	提供劳务	960.00	--
成都旭泰	提供劳务	658.90	1,095.57
南京筑浦	提供劳务	396.62	--
天岳恒	提供劳务	386.25	--
无锡润泰	提供劳务	369.94	436.95
福州中泰	提供劳务	336.57	--
天津海景	提供劳务	305.65	214.37
首开万科和泰	提供劳务	279.32	501.07
祥晟辉年	提供劳务	243.33	96.10
滨湖恒兴	提供劳务	169.81	169.81
首开千方科技	提供劳务	153.66	29.29
中开盈泰	提供劳务	141.24	35.01
首开集团	提供劳务	117.92	117.92
金旭开泰	提供劳务	113.21	1,124.53
宝景物业	提供劳务	111.32	59.10
首开高和	提供劳务	80.06	656.71
知泰房地产	提供劳务	69.17	69.17
正德丰泽	提供劳务	67.23	91.28
北京火炬	提供劳务	65.34	17.00
昌信硕泰	提供劳务	64.97	--
万城永辉	提供劳务	49.97	99.94
卓开旭泰	提供劳务	25.47	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
常熟耀泰	提供劳务	15.62	19.05
厦门莹泰	提供劳务	15.57	15.57
厦门跃泰	提供劳务	15.57	15.57
厦门璋泰	提供劳务	11.32	11.32
厦门煊泰	提供劳务	6.17	81.67
苏州隆泰	提供劳务	--	1,845.26
龙万华开	提供劳务	--	1,716.35
厚泰房地产	提供劳务	--	902.88
苏州安茂	提供劳务	--	318.38
成都辰启	提供劳务	--	245.28
住总首开	提供劳务	--	133.96
远和置业	提供劳务	--	110.47
望京物业	提供劳务	--	65.28
北京俊泰	提供劳务	--	8.02

(2) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益（万元）	上期确认的租赁收益（万元）
首开野村	房产	6,493.55	6,674.20
复兴商业城	房产	668.63	642.91
方庄物业	房产	368.15	345.87
亿方物业	房产	127.99	127.99
北京怡畅	房产	124.00	--
望京物业	房产	117.76	593.95
首开文投	房产	112.66	297.20
怡城置业	房产	58.27	17.28
首开千方科技	场地	28.30	28.30
燕侨物业	房产	10.85	26.04
宝景物业	房产	9.77	16.22
和信兴泰	汽车	3.19	5.84
北京怡和	房产	--	66.74
首开龙湖盈泰	汽车	--	7.72
杭州开茂	房产	--	2.84



② 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项	上期应支付的租赁款项
首开集团	商业办公	3,769.53	5,993.08
首开天鸿	商业办公	325.88	915.77
岳安实业	商业办公	299.89	299.89
世安住房	商业办公	189.85	185.22
京信大厦	商业办公	94.94	--
燕侨物业	商业办公	74.26	68.13
祐泰通达	商业办公	--	211.01
望京物业	商业办公	--	56.74

公司作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	本期增加	上期增加
首开集团	商业办公	11,015.20	43,580.38
京信大厦	商业办公	215.58	--
首开天鸿	商业办公	--	9,201.19
岳安实业	商业办公	--	1,301.24
望京物业	商业办公	--	935.04

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出	上期利息支出
首开集团	商业办公	1,903.28	1,985.89
首开天鸿	商业办公	74.96	409.72
岳安实业	商业办公	53.06	36.93
世安住房	商业办公	34.71	41.41
京信大厦	商业办公	4.23	--

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
北京首开中阳政泰置业有限公司	首开股份	1,246,995,160.00	1,246,995,160.00	2017/7/13	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	首开股份	100,000.00	100,000.00	2017/9/8	2027/7/12	否



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否 已经履行 完毕
北京首开中阳政泰置业有限公司	首开股份	186,704,840.00	186,704,840.00	2018/3/29	2027/7/12	否
城开集团	首开股份	3,900,000,000.00	3,900,000,000.00	2018/3/20	2025/3/19	否
城开集团	首开股份	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2018/4/27	2025/3/19	否
城开集团	首开股份	150,000,000.00	150,000,000.00	2020/12/30	2025/12/30	否
城开集团	首开股份	200,000,000.00	200,000,000.00	2021/1/22	2026/1/22	否
城开集团	首开股份	300,000,000.00	300,000,000.00	2021/1/26	2026/1/26	否
城开集团	首开股份	100,000,000.00	100,000,000.00	2021/2/26	2026/2/26	否
寸草养老	城开集团	20,000,000.00	20,000,000.00	2022/12/26	2023/12/25	否
杭州首开润泰置业有限公司	首开股份	225,000,000.00	225,000,000.00	2022/4/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	首开股份	30,000,000.00	30,000,000.00	2022/7/8	2047/4/7	否
贵阳龙泰	首开股份	360,000,000.00	360,000,000.00	2021/11/25	2025/12/24	否
贵阳龙泰	首开股份	90,000,000.00	90,000,000.00	2022/1/21	2025/12/24	否
东银燕华	首开股份	1,998,000,000.00	1,998,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23	否
南通首开源泰置业有限公司	首开股份	500,000,000.00	500,000,000.00	2022/2/25	2025/2/23	否
南通首开源泰置业有限公司	首开股份	500,000,000.00	500,000,000.00	2022/3/28	2025/2/23	否
盈信投资	首开股份	675,000,000.00	675,000,000.00	2020/3/27	2023/4/3	否
屹泰房地产	首开股份	200,000,000.00	100,000,000.00	2021/1/1	2040/12/9	否
福州福泰	首开股份	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2021/5/28	2023/5/28	否
福州融侨和众房地产开发有限公司	首开股份	70,730,029.00	24,048,209.86	2021/12/31	2023/6/30	否
福州福泰	首开股份	275,500,000.00	275,500,000.00	2022/1/18	2025/1/18	否
福州福泰	首开股份	124,500,000.00	124,500,000.00	2022/2/10	2025/1/18	否
福州福泰	首开股份	150,000,000.00	150,000,000.00	2022/2/24	2025/2/24	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	90,000,000.00	90,000,000.00	2022/3/29	2044/3/29	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	39,600,000.00	39,600,000.00	2022/4/13	2025/4/13	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	11,880,000.00	11,880,000.00	2022/4/28	2025/4/13	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	7,920,000.00	7,920,000.00	2022/5/31	2025/4/13	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	8,712,000.00	8,712,000.00	2022/6/23	2025/4/13	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	7,533,900.00	7,533,900.00	2022/8/9	2025/4/13	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	8,563,500.00	8,563,500.00	2022/8/29	2025/4/13	否
福州首开峻宸置业有限公司	首开股份	75,000,000.00	75,000,000.00	2022/3/25	2025/3/22	否



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否 已经履行 完毕
佛山市望泰房地产有限公司	首开股份	296,000,000.00	296,000,000.00	2022/3/30	2025/3/29	否
佛山市望泰房地产有限公司	首开股份	260,000,000.00	260,000,000.00	2022/6/10	2025/3/29	否
佛山市望泰房地产有限公司	首开股份	700,000,000.00	700,000,000.00	2022/3/28	2025/3/27	否
佛山市望泰房地产有限公司	首开股份	300,000,000.00	300,000,000.00	2022/5/31	2025/3/27	否
德远置业	首开股份	57,987,500.00	57,987,500.00	2021/11/25	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	3,500,000.00	3,500,000.00	2022/1/14	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	350,000.00	350,000.00	2022/1/21	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	60,000,000.00	60,000,000.00	2022/1/21	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	1,700,000.00	1,700,000.00	2022/1/27	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	2,500,000.00	2,500,000.00	2022/3/11	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	3,565,000.00	3,565,000.00	2022/4/13	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	6,325,000.00	6,325,000.00	2022/5/26	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	7,900,000.00	7,900,000.00	2022/6/29	2024/11/10	否
德远置业	首开股份	16,950,000.00	16,950,000.00	2022/8/26	2024/11/10	否
首开中晟	首开股份	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	2019/11/29	2026/11/29	否
首开中晟	首开股份	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	2020/7/24	2027/11/24	否
首开中晟	首开股份	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	2020/7/30	2027/11/30	否
北京合安房地产开发有限责任公司	首开股份	85,000,000.00	85,000,000.00	2021/10/29	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	首开股份	30,000,000.00	30,000,000.00	2022/1/4	2041/10/28	否
北京绿州博园投资有限公司	首开中晟	420,000,000.00	420,000,000.00	2021/7/30	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	首开中晟	20,000,000.00	20,000,000.00	2022/1/18	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	首开中晟	3,660,000.00	3,660,000.00	2022/5/5	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	首开中晟	5,000,000.00	5,000,000.00	2022/6/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	首开中晟	5,240,000.00	5,240,000.00	2022/9/16	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	首开中晟	5,270,000.00	5,270,000.00	2022/12/20	2028/7/28	否
温州首开中庚	首开股份	135,000,000.00	135,000,000.00	2020/10/1	2023/3/8	否
温州首开中庚	首开股份	90,000,000.00	90,000,000.00	2020/10/12	2023/3/8	否
温州首开中庚	首开股份	90,000,000.00	90,000,000.00	2020/10/13	2023/3/8	否
温州首开中庚	首开股份	135,000,000.00	135,000,000.00	2020/11/4	2023/3/8	否
温州首开中庚	首开股份	225,000,000.00	225,000,000.00	2020/12/25	2023/3/8	否



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否 已经履行 完毕
温州首开中庚	首开股份	117,000,000.00	117,000,000.00	2020/12/28	2023/3/8	否
温州首开中庚	首开股份	610,000,000.00	610,000,000.00	2022/1/14	2024/1/14	否
南京隆泰	首开股份	350,000,000.00	350,000,000.00	2022/3/25	2025/3/24	否
南京隆泰	首开股份	100,000,000.00	100,000,000.00	2022/4/15	2025/3/24	否
苏州平泰	首开股份	560,000,000.00	392,000,000.00	2021/3/1	2023/12/20	否
苏州平泰	首开股份	187,500,000.00	131,250,000.00	2021/3/15	2023/12/20	否
广州穗江	首开股份	814,000,000.00	407,000,000.00	2021/4/25	2024/4/24	否
广州穗江	首开股份	430,000,000.00	215,000,000.00	2021/6/2	2024/4/12	否
广州穗江	首开股份	351,500,000.00	175,750,000.00	2022/3/18	2025/3/17	否
成都首开郫泰	首开股份	600,000,000.00	600,000,000.00	2022/8/5	2025/8/4	否
成都首开郫泰	首开股份	200,000,000.00	200,000,000.00	2022/9/29	2025/8/4	否
南通首开泓泰	首开股份	580,000,000.00	580,000,000.00	2022/2/24	2025/2/23	否
东莞煜泰	首开股份	250,000,000.00	250,000,000.00	2022/8/31	2025/8/28	否
北京怡璟置业	首开股份	352,897,050.00	144,687,790.50	2022/5/31	2025/5/30	否
润和信通	首开股份	1,244,000,000.00	622,000,000.00	2022/6/29	2024/6/28	否
武汉首茂城	首开股份	150,000,000.00	51,000,000.00	2021/3/17	2023/3/17	否
和信金泰	首开股份	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2022/12/18	2055/9/15	否
祐泰通达	首开股份	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	2020/1/19	2023/1/18	否
无锡润泰	首开股份	200,000,000.00	66,000,000.00	2021/7/9	2023/7/25	否
苏州首龙	首开股份	361,931,020.41	177,346,200.00	2020/11/20	2023/11/20	否
常熟耀泰	首开股份	865,661,818.18	285,668,400.00	2020/12/23	2023/12/22	否
会谷创信	首开股份	616,000,000.00	203,280,000.00	2021/5/10	2026/5/9	否
台州兆裕	首开股份	980,000,000.00	468,685,000.00	2022/1/5	2024/5/27	否
台州兆裕	首开股份	144,000,000.00	68,868,000.00	2022/10/31	2024/5/27	否
台州兆裕	首开股份	216,000,000.00	103,302,000.00	2022/10/28	2024/5/27	否
广州君庭	首开股份	20,482,824.10	10,241,412.05	2022/6/30	2023/6/30	否
首开龙湖盈泰	首开股份	3,888,292.00	1,944,146.00	2022/6/13	2023/6/14	否
首开龙湖盈泰	首开股份	1,970,692.03	985,346.02	2022/5/23	2023/5/23	否
首开龙湖盈泰	首开股份	7,741,565.70	3,870,782.85	2022/1/14	2023/1/16	否



② 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
城开集团	首开股份	314,244,000.00	2019/7/29	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	7,997,994.20	2019/12/25	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	48,367,997.00	2020/2/19	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	3,414,027.59	2019/12/3	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	8,785,489.09	2020/1/21	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	151,214,510.31	2020/1/20	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	623,500,000.00	2019/6/25	2024/6/24	否
城开集团	首开股份	1,164,690.96	2019/10/29	2024/6/24	否
首开集团	首开股份	400,000,000.00	2019/3/21	2024/3/21	否
首开集团	首开股份	100,000,000.00	2019/3/27	2024/3/27	否
首开集团	首开股份	120,332,731.20	2022/10/27	2030/10/26	否

(4) 关联方资金拆借情况

关联方	拆入金额	拆出金额
首开集团	7,500,000,000.00	6,827,429,882.06
常熟虞茂	1,098,000,000.00	1,098,000,000.00
厦门沧珩	955,500,000.00	23,030,000.00
首开龙湖盈泰	775,000,000.00	50,000,000.00
厦门莹泰	628,155,386.43	--
润和信通	534,021,210.51	32,000,000.00
福州中泰	532,817,850.30	--
北京毓锦	439,696,157.55	10,842,723.54
金旭开泰	417,495,238.97	--
和信仁泰	369,253,500.00	219,153,500.00
永安佑泰	368,406,612.41	--
兴和航泰	359,377,225.06	--
中开盈泰	347,594,004.67	--
怡城置业	333,000,000.00	75,000,000.00
金开连泰	315,000,000.00	137,326,888.00
南京筑浦	303,731,256.64	--
北京祥之源	295,000,000.00	29,250,118.06



关联方	拆入金额	拆出金额
北京怡畅	297,600,000.00	42,850,000.00
和信金泰	250,000,000.00	435,000,000.00
武汉首茂城	238,000,000.00	272,000,000.00
北京俊泰	224,760,000.00	--
中海盈璟	210,000,000.00	--
台州环茂	196,875,000.00	--
城安辉泰	174,529,492.54	--
苏州侨仁	173,827,500.00	--
卓开旭泰	167,698,464.48	16,500,000.00
龙万华开	156,000,000.00	--
滨湖恒兴	146,000,000.00	--
上海众承	142,500,000.00	--
无锡润泰	139,452,535.25	150,486.79
台州兆裕	132,546,987.50	--
城志置业	132,300,000.00	--
和信丰泰	132,000,000.00	--
万龙华开	129,124,034.61	380,000,000.00
天津海景	113,456,944.44	696,000,000.00
金良兴业	112,000,000.00	--
绿城浙兴	111,328,921.35	--
远和置业	110,000,000.00	--
深圳熙梁	108,000,000.00	--
广州君庭	100,500,000.00	100,000,000.00
厦门跃泰	98,138,030.43	--
台州兆汇	92,407,818.96	5,400,000.00
福州鸿腾	87,568,800.00	--
成都辰华	70,000,000.00	20,000,000.00
北京旭泰	65,000,000.00	55,000,000.00
厦门兆淳	57,750,000.00	--
成都辰启	57,500,000.00	80,000,000.00
尚泰信华	50,000,000.00	--
友泰房地产	50,000,000.00	--
首开万科置业	46,500,000.00	35,000,000.00



关联方	拆入金额	拆出金额
知泰房地产	46,063,250.00	--
首茂丰和	43,200,000.00	--
潭柘兴业	38,702,066.67	46,202,066.67
住总首开	35,000,000.00	15,000,000.00
珠海卓轩	35,000,000.00	--
北京怡和	33,000,000.00	445,500,000.00
祥晟辉年	33,000,000.00	--
杭州开茂	30,390,019.84	--
武汉明泰	30,000,000.00	80,000,000.00
金谷创信	29,700,000.00	17,127,000.00
苏州屿秀	26,400,000.00	--
北京祥鼎	21,558,079.29	--
宁波金郡	17,500,000.00	67,200,000.00
苏州隆泰	6,988,833.25	68,600,000.00
发展大厦	3,070,746.11	--
昌信硕泰	1,900,000.00	44,400,000.00
厦门煊泰	808,122.53	--
常州悦府	154,923.72	--
厦门瑋泰	138,030.43	115,640,000.00
祐泰通达	--	675,000,000.00
碧和信泰	--	340,000,000.00
和信兴泰	--	40,000,000.00
大广汽车城	--	27,200,000.00
珠海润乾	--	24,500,000.00
首开万科和泰	--	12,710,000.00
腾泰亿远	--	10,000,000.00
厚泰房地产	--	8,851,850.00

(5) 向联营合营企业收取利息情况

关联方	2022 年收取资金占用费
开创金润	52,242,685.92
厦门沧珩	52,751,688.93
中海盈璟	41,244,690.85



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2022 年收取资金占用费
北京怡畅	39,607,171.12
首开美驰	34,675,000.00
祐泰通达	31,728,114.59
卓开旭泰	27,383,086.61
潭拓兴业	27,047,866.67
天津海景	24,363,541.66
北京毓锦	20,393,684.01
房地钧洋	17,051,551.66
常州悦府	15,573,687.93
友泰房地产	15,551,954.77
远和置业	15,049,647.55
首城置业	14,787,648.56
北京骏泰	13,806,900.00
台州兆裕	11,976,078.41
昌信硕泰	9,595,122.73
苏州侨仁	7,096,294.37
和信仁泰	6,309,279.16
常熟耀泰	3,796,173.45
北京祥鼎	3,679,996.29
润和信通	3,550,823.56
台州兆汇	3,431,698.59
兴和航泰	3,203,559.86
北京祥之源	2,122,530.13
武汉首茂城	2,263,833.34
金谷创信	1,721,041.67
金旭开泰	1,309,144.61
寸草养老	350,949.64

(6) 向关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额
首开集团	198,173,773.99
苏州安茂	21,070,766.05
首开丝路	15,098,006.94



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	本期发生额
杭州开茂	9,855,048.98
北京怡和	8,751,050.00
绿城浙兴	2,001,978.89
润和信通	1,482,100.28

(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）
关键管理人员薪酬	1,888.40	2,162.54

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昌信硕泰	3,786,666.67	--	115,545,131.38	--
应收账款	福州中泰	3,224,279.71	--	4,734,634.21	--
应收账款	方庄物业	1,681,444.00	--	373,440.00	--
应收账款	金旭开泰	600,000.00	--	--	--
应收账款	成都旭泰	463,377.00	--	--	--
应收账款	望京物业	--	--	15,000,000.00	--
预付账款	鸿城实业	3,958,863.33	--	3,150,579.06	--
其他应收款	常熟虞茂	2,762,972,519.56	--	2,762,972,519.56	--
其他应收款	祐泰通达	1,496,279,476.12	--	934,324,909.07	--
其他应收款	碧和信泰	1,341,131,782.17	--	1,001,131,782.17	--
其他应收款	滨湖恒兴	1,258,881,227.00	--	1,404,881,227.00	--
其他应收款	厦门煊泰	1,206,328,081.91	247,758,946.24	1,206,918,381.14	--
其他应收款	中海盈璟	1,280,308,191.94	--	--	--
其他应收款	武汉首茂城	1,296,668,104.93	--	--	--
其他应收款	开创金润	1,130,468,595.53	--	1,078,225,909.61	--
其他应收款	天津海景	1,009,276,459.75	--	402,369,862.53	--
其他应收款	首开龙湖盈泰	859,950,000.00	--	1,584,950,000.00	--
其他应收款	厦门沧圻	426,532,529.35	--	2,531,250,840.42	--
其他应收款	厦门莹泰	707,518,972.32	--	1,335,642,364.91	--
其他应收款	厦门跃泰	137,799,120.29	82,399,084.33	--	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	潭柘兴业	955,905,929.40	--	893,458,062.73	--
其他应收款	首开美驰	881,125,860.63	--	846,450,860.63	--
其他应收款	卓开旭泰	597,347,492.95	--	721,162,870.82	--
其他应收款	城志置业	578,905,844.44	--	711,205,844.44	--
其他应收款	首开万科和泰	670,360,619.90	--	654,689,821.19	--
其他应收款	无锡润泰	455,875,571.59	--	595,267,456.36	--
其他应收款	友泰房地产	527,542,018.38	--	561,990,063.61	--
其他应收款	万龙华开	775,138,769.60	--	524,262,804.22	--
其他应收款	福州中泓盛	466,272,000.00	185,423,546.70	466,272,000.00	85,294,984.64
其他应收款	永安佑泰	445,360,707.23	--	--	--
其他应收款	远和置业	302,861,479.48	--	397,811,831.93	--
其他应收款	房地物洋	409,342,539.94	--	392,290,988.28	--
其他应收款	首城置业	379,692,609.78	--	364,904,961.22	--
其他应收款	北京骏泰	366,159,161.92	--	352,352,261.92	--
其他应收款	武汉明泰	282,994,658.07	--	232,994,658.07	--
其他应收款	苏州首龙	278,335,081.02	--	277,412,651.54	--
其他应收款	常州悦府	276,226,982.84	--	260,651,822.26	--
其他应收款	上海众承	185,524,304.71	--	328,024,304.71	--
其他应收款	昌信硕泰	165,899,334.61	--	157,407,985.46	--
其他应收款	金良兴业	140,988,430.54	--	252,988,430.54	--
其他应收款	腾泰亿远	111,000,000.00	--	101,000,000.00	--
其他应收款	正德丰泽	98,590,283.23	--	97,977,600.06	--
其他应收款	常熟耀泰	97,587,168.42	--	93,992,878.61	--
其他应收款	北京祥鼎	72,855,166.67	--	90,362,037.63	--
其他应收款	深圳熙梁	65,128,112.30	27,627,179.40	266,075,841.80	--
其他应收款	北京辉广	61,236,000.00	--	61,236,000.00	--
其他应收款	苏州侨仁	44,705,647.63	--	211,436,853.26	--
其他应收款	金谷创信	41,386,755.31	--	52,238,713.64	--
其他应收款	珠海润乾	38,390,584.97	--	13,890,584.97	--
其他应收款	台州兆裕	38,223,385.33	--	--	--
其他应收款	和信仁泰	35,508,553.84	--	179,299,274.68	--
其他应收款	福州鸿腾	35,475,000.00	--	123,043,800.00	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	厦门瑯泰	22,233,882.00	--	19,600,000.00	--
其他应收款	北京怡畅	24,484,160.04	--	--	--
其他应收款	北京俊泰	11,359,000.00	--	236,119,000.00	--
其他应收款	寸草养老	6,297,863.49	--	5,946,913.85	--
其他应收款	南京筑浦	3,384,746.46	--	353,731,256.64	--
其他应收款	万城永辉	2,118,644.00	--	1,588,983.00	--
其他应收款	知泰房地产	1,536,703.26	--	70,288.00	--
其他应收款	望京物业	1,174,656.00	--	--	--
其他应收款	苏州隆泰	791,319.84	--	492,284.66	--
其他应收款	首开天鸿	741,510.00	--	--	--
其他应收款	京信大厦	316,455.00	--	--	--
其他应收款	和信金泰	165,434.08	--	--	--
其他应收款	珠海卓轩	178,446.00	--	--	--
其他应收款	和信兴泰	3,394.17	--	--	--
其他应收款	北京毓锦	--	--	463,209,750.00	--
其他应收款	兴和航泰	--	--	336,391,791.92	--
其他应收款	润和信通	--	--	266,346,733.51	--
其他应收款	台州环茂	--	--	174,375,000.00	--
其他应收款	城安辉泰	--	--	133,540,924.53	--
其他应收款	金旭开泰	--	--	110,107,545.87	--
其他应收款	首茂丰和	--	--	43,200,000.00	--
长期应收款	北京怡畅	133,576,000.00	--	833,574,278.70	--
长期应收款	昌信硕泰	44,400,000.00	--	--	--
长期应收款	台州兆汇	--	--	71,456,691.94	--
应收股利	国奥投资	430,098,428.79	99,294,366.96	430,098,428.79	99,294,366.96
应收股利	首开万科置业	115,000,000.00	--	115,000,000.00	--
应收股利	首开文投	2,472,663.07	--	2,472,663.07	--

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	望京物业	5,517,898.33	--
应付账款	方庄物业	3,437,239.41	3,298,298.79



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	博维信	2,829,433.00	2,829,433.00
应付账款	首开万科物业	2,506,628.74	--
应付账款	房地集团	1,400,000.00	1,400,000.00
应付账款	修一装饰	935,456.90	935,456.90
应付账款	亿方物业	886,245.28	1,031,606.20
应付账款	天鸿宝地物业	354,067.60	--
应付账款	宏基建筑	192,707.00	192,707.00
应付账款	三瑞门窗	124,618.50	256,311.78
应付账款	世安住房	--	2,550,000.00
其他应付款	首开集团	1,222,510,184.75	195,989,972.84
其他应付款	北京怡和	835,428,000.00	1,239,176,950.00
其他应付款	苏州隆泰	965,541,202.30	1,202,701,202.30
其他应付款	广州君庭	300,475,600.00	1,074,975,600.00
其他应付款	成都辰启	230,134,837.90	937,634,837.90
其他应付款	朗泰房地产	760,002,810.00	860,000,000.00
其他应付款	首开万科置业	744,368,949.46	732,816,096.11
其他应付款	尚泰信华	775,000,000.00	725,000,000.00
其他应付款	怡城置业	750,467,582.99	492,000,000.00
其他应付款	住总首开	505,728,513.94	485,728,513.94
其他应付款	和信丰泰	560,360,181.22	428,476,754.62
其他应付款	福州中泰	553,496,000.00	20,678,149.70
其他应付款	金开连泰	409,822,399.59	232,116,349.59
其他应付款	金旭开泰	305,999,999.81	--
其他应付款	和信兴泰	297,643,874.27	337,643,874.27
其他应付款	北京旭泰	296,289,264.83	286,289,264.83
其他应付款	润和信通	230,982,100.28	--
其他应付款	大广汽车城	213,070,000.00	240,270,000.00
其他应付款	知泰房地产	188,147,089.54	138,204,483.45
其他应付款	绿城浙兴	186,565,679.92	73,234,779.68
其他应付款	北京毓锦	170,000,000.00	--
其他应付款	和信金泰	162,067,613.35	347,067,613.35
其他应付款	龙万华开	156,000,000.00	--
其他应付款	万城永辉	154,925,327.78	154,925,327.78



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	中开盈泰	120,000,000.00	132,405,995.33
其他应付款	祥晟辉年	120,000,000.00	87,000,000.00
其他应付款	南京筑浦	110,000,000.00	--
其他应付款	珠海卓轩	95,065,000.00	210,065,000.00
其他应付款	厦门兆漳	93,225,000.00	35,475,000.00
其他应付款	苏州屿秀	62,700,000.00	36,300,000.00
其他应付款	北京祥之源	56,500,000.00	--
其他应付款	厚泰房地产	53,548,150.00	62,400,000.00
其他应付款	成都龙湖锦祥	46,107,888.32	46,107,888.32
其他应付款	厦门琯泰	41,802,910.06	260,737,810.31
其他应付款	宁波金郡	40,361,477.76	335,061,477.76
其他应付款	城安辉泰	40,000,000.00	--
其他应付款	成都辰华	36,235,255.07	326,235,255.07
其他应付款	台州环茂	22,500,000.00	--
其他应付款	兴和航泰	19,364,294.50	--
其他应付款	世安住房	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	首开高和	4,091,500.00	4,091,500.00
其他应付款	天鸿宝地物业	3,721,888.37	--
其他应付款	北京怡畅	1,175,431.93	--
其他应付款	宝晟住房	1,048,238.90	1,573,546.48
其他应付款	燕侨物业	742,644.00	681,324.78
其他应付款	首开万科和泰	485,199.97	485,199.97
其他应付款	厦门跃泰	--	168,929,760.31
其他应付款	首开天鸿	--	8,981,083.34
其他应付款	望京物业	--	567,447.62
长期应付款	首开集团	3,300,000,000.00	4,300,000,000.00
长期应付款	苏州安茂	--	987,646,425.11
长期应付款	杭州开茂	--	419,332,426.54
一年内到期的非流动负债	首开集团	800,000,000.00	--
一年内到期的非流动负债	苏州安茂	1,008,717,191.16	--
一年内到期的非流动负债	杭州开茂	459,577,495.36	--



十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十、5（3），

此外，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

2023 年 4 月 27 日本公司董事会通过利润分配预案：拟以 2022 年 12 月 31 日公司 2,579,565,242 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），预计派发现金红利 257,956,524.20 元。该预案将在股东大会审议通过后实施。

截至 2023 年 4 月 27 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

前期差错更正

追溯重述法

差错更正的内容	受影响的比较期间报表项目	累积影响数
下属全资子公司厦门同理置业有限公司，2021 年末未准确估算存货的预期未来售价，采用追溯重述法补提存货跌价准备，调减 2022 年初存货和未分配利润。	存货、资产减值损失	-405,000,000.00
本公司联营企业碧和信泰将以前年度停工期间的借款利息费用化处理后，本公司按持股比例采用追溯重述法进行更正。	长期股权投资、投资收益、期初未分配利润	-54,221,672.35

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,034,931.50	1,085,462.50
1 至 2 年	--	115,545,131.38
2 至 3 年	3,786,666.67	976,452.50



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	1,550,666.50	2,186,031.00
小 计	8,372,264.67	119,793,077.38
减：坏账准备	775,333.25	1,385,951.25
合 计	7,596,931.42	118,407,126.13

(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 预期信用损 失率 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：					
信用风险组合	3,985,598.00	47.60	775,333.25	19.45	3,210,264.75
关联方组合	4,386,666.67	52.40	--	--	4,386,666.67
合 计	8,372,264.67	100.00	775,333.25	9.26	7,596,931.42

续：

类 别	账 面 余 额		上 年 年 末 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	坏账准备 预期信用损 失率 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：					
信用风险组合	4,247,946.00	3.55	1,385,951.25	32.63	2,861,994.75
关联方组合	115,545,131.38	96.45	--	--	115,545,131.38
合 计	119,793,077.38	100.00	1,385,951.25	1.16	118,407,126.13

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：信用风险组合

	期 末 余 额			上 年 年 末 余 额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损 失率 (%)	账面余额	坏账准备	预期信用损 失率 (%)
1 年以内	2,434,931.50	--	--	1,085,462.50	--	--
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	976,452.50	292,935.75	30.00



	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
3 年以上	1,550,666.50	775,333.25	50.00	2,186,031.00	1,093,015.50	50.00
合 计	3,985,598.00	775,333.25	19.45	4,247,946.00	1,385,951.25	32.63

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	1,385,951.25
本期收回或转回	610,618.00
期末余额	775,333.25

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额大额单位情况

本期按欠款方归集的期末余额大额应收账款金额 3,786,666.67 元，占应收账款期末余额合计数的比例 45.23%。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
昌信硕泰	3,786,666.67	45.23	--

2. 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利	117,472,663.07	117,472,663.07
其他应收款	72,097,432,333.92	78,058,668,550.78
合 计	72,214,904,996.99	78,176,141,213.85

(1) 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
首开万科置业	115,000,000.00	115,000,000.00
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
小 计	117,472,663.07	117,472,663.07
减：坏账准备	--	--
合 计	117,472,663.07	117,472,663.07



① 重要的账龄超过 1 年的应收股利如下：

项 目	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
首开万科置业	115,000,000.00	1-2 年	尚未收回	否
首开文投	2,472,663.07	3-4 年	尚未收回	否

② 坏账准备计提情况

期末，本公司不存在处于第一阶段、第二阶段、第三阶段的应收股利。

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	58,923,644,443.01	66,266,897,846.10
1 至 2 年	4,301,819,902.78	2,351,620,069.42
2 至 3 年	1,821,775,148.63	2,276,713,209.29
3 年以上	7,119,237,995.07	7,181,742,944.54
小 计	72,166,477,489.49	78,076,974,069.35
减：坏账准备	69,045,155.57	18,305,518.57
合 计	72,097,432,333.92	78,058,668,550.78

② 按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	71,769,969,340.09	50,288,631.52	71,719,680,708.57	77,365,952,881.62	6,201,157.77	77,359,751,723.85
代收代付款	6,284,137.80	1,905,632.73	4,378,505.07	3,586,158.05	1,498,889.56	2,087,268.49
押金保证金、备用金	356,986,081.01	--	356,986,081.01	671,607,402.01	--	671,607,402.01
应收业务款	32,772,086.22	16,386,043.11	16,386,043.11	35,362,779.46	10,140,623.03	25,222,156.43
其他	465,844.37	464,848.21	996.16	464,848.21	464,848.21	--
合 计	72,166,477,489.49	69,045,155.57	72,097,432,333.92	78,076,974,069.35	18,305,518.57	78,058,668,550.78



③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					--
应收押金、保证金及备用金	356,986,081.01	--	--	356,986,081.01	--
应收关联公司款项	71,631,280,262.99	--	--	71,631,280,262.99	--
其他信用风险组合	97,938,460.93	26.83	26,273,403.91	71,665,057.02	--
合 计	72,086,204,804.93	0.04	26,273,403.91	72,059,931,401.02	/

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
深圳熙梁	65,128,112.30	42.42	27,627,179.40	37,500,932.90	无法收回
北方泓泰	14,679,724.05	100.00	14,679,724.05	--	无法收回
其他	464,848.21	100.00	464,848.21	--	无法收回
合 计	80,272,684.56	53.28	42,771,751.66	37,500,932.90	/

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	813,767,319.65	--	--	813,767,319.65	--
按组合计提坏账准备					
应收押金、保证金及备用金	671,607,402.01	--	--	671,607,402.01	--
应收关联公司款项	76,514,761,055.64	--	--	76,514,761,055.64	--
其他信用风险组合	76,373,443.84	23.36	17,840,670.36	58,532,773.48	--
合 计	78,076,509,221.14	0.02	17,840,670.36	78,058,668,550.78	/



上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	464,848.21	100.00	464,848.21	--	--

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	17,840,670.36	--	464,848.21	18,305,518.57
期初余额在本期	17,840,670.36	--	464,848.21	18,305,518.57
本期计提	8,790,194.25	--	42,306,903.45	51,097,097.70
本期转回	357,460.70	--	--	357,460.70
期末余额	26,273,403.91	--	42,771,751.66	69,045,155.57

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
北京首开亿信置业股份 有限公司	往来款	9,145,632,793.28	1 年以内	12.67	--
厦门翔泰	往来款	3,132,808,661.79	1 年以内	4.34	--
贵阳龙泰	往来款	2,981,286,725.00	1 年以内	4.13	--
福州首开瑞泰房地产开 发有限公司	往来款	2,797,277,625.34	1 年以内	3.88	--
葫芦岛宏泰	往来款	2,277,485,938.88	1 年以内	3.16	--
合 计	--	20,334,491,744.29	--	28.18	--

3、长期股权投资

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司 投资	49,316,462,465.71	--	49,316,462,465.71	41,697,910,518.63	--	41,697,910,518.63
对合营企 业投资	991,042,693.70	--	991,042,693.70	990,974,768.41	--	990,974,768.41



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		账面价值	上年年末余额		
	账面余额	减值准备		账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	24,601,689,330.71	--	24,601,689,330.71	26,027,175,848.67	--	26,027,175,848.67
合 计	74,909,194,490.12	--	74,909,194,490.12	68,716,061,135.71	--	68,716,061,135.71

(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
首开天成	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00	--	--
城开集团	4,674,525,289.44	--	--	4,674,525,289.44	--	--
烟台天鸿	123,182,758.12	--	--	123,182,758.12	--	--
首开立信	108,290,105.64	--	--	108,290,105.64	--	--
三亚度假村	19,494,508.93	--	--	19,494,508.93	--	--
宝辰饭店	5,812,677.64	--	--	5,812,677.64	--	--
燕华置业	116,627,270.86	--	--	116,627,270.86	--	--
首开商管	882,468,308.90	--	--	882,468,308.90	--	--
联宝房地产	85,429,187.33	--	--	85,429,187.33	--	--
苏州永泰	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
扬州衡泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
太原龙泰	255,000,000.00	--	--	255,000,000.00	--	--
沈阳盛泰	301,200,000.00	--	--	301,200,000.00	--	--
厦门翔泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
贵阳龙泰	222,500,000.00	400,000,000.00	--	622,500,000.00	--	--
北京荣泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
绵阳兴泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
福州中鼎	36,096,622.97	--	--	36,096,622.97	--	--
首开中庚	153,000,000.00	--	--	153,000,000.00	--	--
廊坊志泰	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
葫芦岛宏泰	645,329,400.00	--	--	645,329,400.00	--	--
东银燕华	--	--	--	--	--	--
海门锦源	916,656,066.21	--	--	916,656,066.21	--	--
苏州融泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
沈阳京泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
苏州龙泰	70,000,000.00	--	70,000,000.00	--	--	--
大连中嘉	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--	--
大连中美居	389,559,200.00	--	--	389,559,200.00	--	--
首开保利仁泰	523,650,340.00	--	--	523,650,340.00	--	--
北京首开万科	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	--	--
海南长流	718,000,000.00	--	--	718,000,000.00	--	--
浙江英都	102,052,951.65	--	--	102,052,951.65	--	--
锦泰房地产	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--	--
广州湖品	107,470,443.74	--	--	107,470,443.74	--	--
广州君梁	88,481,895.70	--	--	88,481,895.70	--	--
昭泰房地产	1,250,000,000.00	--	--	1,250,000,000.00	--	--
首开盈信投资	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
万信房地产	68,000,000.00	--	--	68,000,000.00	--	--
屹泰房地产	43,175,016.65	--	--	43,175,016.65	--	--
福州福泰	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
福州融城	102,000,000.00	--	--	102,000,000.00	--	--
和信国际	48,940,752.00	--	--	48,940,752.00	--	--
北京聚泰	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
力博国际	6,999,887.19	--	6,999,887.19	--	--	--
首开住总安泰	288,773,439.36	--	--	288,773,439.36	--	--
苏州润泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
首开住总房地产	405,204,472.28	--	--	405,204,472.28	--	--
北京达泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
成都恒泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
广州至泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
和信兴泰	--	--	--	--	--	--
南京达泰	160,000,000.00	--	--	160,000,000.00	--	--
北京祐泰	--	--	--	--	--	--
北京维泰	--	--	--	--	--	--
北京平泰	--	--	--	--	--	--
上海连泰	--	--	--	--	--	--
德远置业	402,400,690.00	--	--	402,400,690.00	--	--



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
广州振梁	859,000,000.00	--	--	859,000,000.00	--	--
创世瑞新	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
厦门首泰合伙	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
发展大厦	293,255,792.89	--	293,255,792.89	--	--	--
博睿宏业	510,000,000.00	--	--	510,000,000.00	--	--
新奥置业	25,000,000.00	--	--	25,000,000.00	--	--
苏州茂泰	945,611,465.96	1,020,000,000.00	--	1,965,611,465.96	--	--
首开中晟	5,132,897,971.91	--	--	5,132,897,971.91	--	--
首开关西乡村	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	--	--
杭州兴茂	1,075,000,000.00	--	--	1,075,000,000.00	--	--
无锡泰茂	926,532,747.17	--	--	926,532,747.17	--	--
太原首润	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
金开禄泰	550,000,000.00	--	--	550,000,000.00	--	--
金开辉泰	693,600,000.00	--	--	693,600,000.00	--	--
成都晟泰	750,000,000.00	--	--	750,000,000.00	--	--
首开网谷商业	32,500,000.00	--	--	32,500,000.00	--	--
温州首开中庚	612,000,000.00	--	--	612,000,000.00	--	--
苏州首开佳泰	1,350,000,000.00	--	--	1,350,000,000.00	--	--
福州绿榕	224,000,000.00	--	--	224,000,000.00	--	--
保定首开润治	335,000,000.00	--	--	335,000,000.00	--	--
北京融泰	230,000,000.00	--	--	230,000,000.00	--	--
北京盈富瑞泰	900,000,000.00	--	--	900,000,000.00	--	--
惠信瑞泰	12,762,403.00	--	--	12,762,403.00	--	--
南京首开隆泰	10,000,000.00	360,000,000.00	--	370,000,000.00	--	--
北京毓秀	700,000,000.00	--	--	700,000,000.00	--	--
龙和信泰	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
苏州平泰	1,193,428,373.00	--	--	1,193,428,373.00	--	--
金开旭泰	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
南京荣泰	306,000,000.00	--	--	306,000,000.00	--	--
广州穗江	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	--	--
南京锦泰	330,100,480.09	--	--	330,100,480.09	--	--
首开卓越盈泰	1,240,000,000.00	--	--	1,240,000,000.00	--	--



北京首都开发股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
成都宜泰	10,000,000.00	279,214,960.00	--	289,214,960.00	--	--
成都能泰	10,000,000.00	1,140,000,000.00	--	1,150,000,000.00	--	--
南通泓泰	270,000,000.00	--	--	270,000,000.00	--	--
东莞恒泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
温州首开曜成	10,000,000.00	990,000,000.00	--	1,000,000,000.00	--	--
台州兆格恒	--	--	--	--	--	--
首开锦程商业	--	--	--	--	--	--
北京怡璟置业	856,900,000.00	41,802,667.16	41,800,000.00	856,902,667.16	--	--
首开融信	--	600,000,000.00	--	600,000,000.00	--	--
北京首信林语商业管理有限公司	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
福州首融洋序	--	249,840,000.00	--	249,840,000.00	--	--
开新生活	--	5,000,000.00	--	5,000,000.00	--	--
北京志茂	--	1,020,000,000.00	--	1,020,000,000.00	--	--
北京跃泰	--	1,914,750,000.00	--	1,914,750,000.00	--	--
合 计	41,697,910,518.63	8,030,607,627.16	412,055,680.08	49,316,462,465.71	--	--



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动					其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整							
①合营企业												
生恩普开	671,417,470.87	-	-	1,797,555.87	-	-	-	-	-	-	673,215,026.74	-
普开野村	42,963,549.31	-	-	9,321,128.70	-	-	-	10,697,686.94	-	-	41,587,381.07	-
润和信通	276,593,348.23	-	-	-353,072.34	-	-	-	-	-	-	276,240,275.89	-
小计	980,974,768.41	-	-	10,765,612.23	-	-	-	10,697,686.94	-	-	991,042,683.70	-
②联营企业												
天津裕景	183,945,043.05	-	-	-75,327,009.84	-	-	-	-	-	-	108,618,033.21	-
普开万科和泰	215,817,194.38	-	-	4,885,738.85	-	-	-	-	-	-	220,702,933.23	-
朗泰房地产	833,276,792.57	-	-	5,562,552.87	-	-	-	100,000,000.00	-	-	738,839,345.44	-
尚泰信华	794,735,168.09	-	-	-4,577,330.20	-	-	-	-	-	-	790,157,837.89	-
知泰房地产	1,008,266,878.59	-	-	-2,437,564.74	-	-	-	-	-	-	1,005,829,313.85	-
友泰房地产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普开万科置业	321,795,737.93	-	-	38,787,817.35	-	-	-	-	-	-	360,583,555.28	-
寸草养老	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普开文投	9,707,403.92	-	-	1,162,494.59	-	-	-	-	-	-	10,869,898.51	-
普开龙湖盟泰	980,962,342.72	-	-	-10,811,686.20	-	-	-	-	-	-	970,150,656.52	-



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动					宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他权益变动	期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动					
苏州首元	464,973,708.43	--	--	16,307,980.64	--	--	--	--	--	481,281,689.07	--
苏州安茂	1,223,143,829.17	--	--	5,624,717.04	--	--	19,600,000.00	--	--	1,209,168,546.21	--
成都龙湖锦祥	4,478,978.27	--	--	-2,177,914.10	--	--	--	--	--	2,301,164.17	--
广州碧庭	1,150,855,926.30	--	775,000,000.00	68,269,264.58	--	--	--	--	--	444,125,190.88	--
金良兴业	166,738,975.90	--	--	70,421.45	--	--	--	--	--	166,809,397.35	--
德祐兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
和信金泰	1,754,044,444.28	--	1,523,650,328.43	-230,394,117.85	--	--	--	--	--	--	--
深圳熙梁	86,196,668.88	--	--	-86,196,668.88	--	--	--	--	--	--	--
城志置业	464,150,476.17	--	--	-12,926,209.68	--	--	--	--	--	451,224,266.49	--
首开经纬	566,664,755.34	--	566,250,000.00	9,711,564.79	--	--	10,059,475.70	--	--	66,844.43	--
融泰亿远	193,729,008.50	--	--	19,955,587.54	--	--	--	--	--	213,684,596.04	--
祐泰通达	--	145,000,000.00	--	-57,115,066.64	--	--	--	--	--	87,884,933.36	--
普开万科物业	2,483,314.86	--	--	235,643.99	--	--	81,804.85	--	--	2,637,154.00	--
滨源恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厚泰房地产	126,271,269.13	--	--	-3,028,348.65	--	--	--	--	--	123,242,920.48	--
普开商和	4,883,479.95	--	--	-1,731.21	--	--	--	--	--	4,881,748.74	--
碧和信泰	497,673,125.41	123,455,159.71	--	-94,687,485.73	--	91,536,550.00	--	--	--	617,877,349.39	--
北京国家速滑馆	121,816,702.98	--	--	-15,548,333.59	--	--	--	--	--	106,270,369.39	--



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动					宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他权益变动	期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动					
房地国际	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州站旁	68,930,281.46	-	-	-3,472,228.59	-	-	-	-	-	65,458,052.87	-
昌信硕泰	10,423,608.73	-	-	-10,423,608.73	-	-	-	-	-	-	-
杭州开茂	1,049,829,057.08	-	-	7,131,993.91	-	-	-	-	-	1,056,961,050.99	-
厦门兆湾	104,946,075.71	-	-	12,664,173.50	-	-	-	-	-	117,610,249.21	-
远和置业	38,923,929.98	-	-	-11,284,826.03	-	-	-	-	-	27,639,103.96	-
苏州隆泰	1,145,730,183.75	-	-	53,686,016.88	-	-	168,560,000.00	-	-	1,030,856,200.63	-
北京怡和	803,182,764.57	-	-	102,389,828.20	-	-	-	-	-	905,572,592.77	-
龙万华开	-	-	-	63,884,867.96	-	-	-	-	-	63,884,867.96	-
宁波金郡	286,356,764.91	-	245,000,000.00	19,455,014.15	-	-	-	-	-	60,811,779.06	-
成都辰启	599,838,430.43	-	485,000,000.00	152,477,945.07	-	-	200,000,000.00	-	-	67,316,375.50	-
成都庆华	371,510,686.93	-	235,000,000.00	-24,983,211.73	-	-	105,000,000.00	-	-	6,527,475.20	-
北京敬泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
开剑金润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广	23,269,619.15	-	-	-23,269,619.15	-	-	-	-	-	-	-
万茂华开	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金谷创信	48,128,624.67	-	-	-980,290.52	-	-	-	-	-	48,138,334.15	-
和信丰泰	394,445,803.18	-	-	151,921,642.98	-	-	-	-	-	546,367,446.16	-



北京首都开发股份有限公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动					其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整							
怡城置业	710,871,100.78	-	-	867,105.35	-	-	-	-	-	-	711,738,206.13	-
福州中泰	852,265,247.36	-	-	-4,953,026.66	-	-	-	-	-	-	847,312,220.70	-
常熟晖泰	320,943,000.98	-	-	-3,784,651.90	-	-	-	-	-	-	317,158,349.08	-
中开益泰	365,831,643.65	-	360,000,000.00	179,711,835.26	-	-	-	-	-	-	185,543,478.91	-
祥盛晖泰	118,597,742.75	-	-	15,248,163.54	-	-	-	-	-	-	131,845,906.29	-
城安晖泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
会炬开泰	291,340,852.69	-	-	-3,289,813.46	-	-	-	-	-	-	288,051,039.23	-
北京旭泰	857,917,061.15	-	-	10,262,497.49	-	-	-	-	-	-	868,179,578.64	-
全开益泰	767,302,953.91	-	-	-28,674,759.33	-	-	-	112,500,000.00	-	-	626,128,194.58	-
和信仁泰	390,391,014.04	-	128,519,088.76	-6,520,776.37	-	-	-	-	-	-	255,351,148.91	-
杭州瀚行	532,867,263.61	-	-	-4,516,688.76	-	-	-	-	-	-	528,378,574.85	-
北京祥鼎	119,013,345.63	-	-	-1,130,071.16	-	-	-	-	-	-	117,883,274.47	-
兴和航泰	284,597,220.97	-	-	-2,790,247.82	-	-	-	-	-	-	281,806,973.15	-
常州悦府	266,619,041.10	-	-	-8,464,843.41	-	-	-	-	-	-	258,154,197.69	-
台州环茂	402,128,870.13	-	-	-7,613,397.41	-	-	-	-	-	-	394,515,472.72	-
台州兆汇禾	58,247,691.47	35,629,154.99	-	-840,719.24	-	-	-	-	-	-	93,036,127.22	-
北京恒瑞	436,737,487.47	-	73,201,247.50	-1,669,223.51	-	-	143,114.31	-	-	-	361,010,130.77	-
北京卓华	483,137,463.52	-	-	-4,479,001.07	-	-	-	-	-	-	478,658,462.45	-



北京首都开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动					宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他权益变动	期末余额	减值准备期末余额
		追加新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动					
苏州侨仁	179,687,911.98	-	-	-2,961.41	-	-	-	-	-	179,684,950.57	-
北京毓锦	-	224,750,000.00	-	-5,987,987.62	-	-	-	-	-	218,762,032.38	-
厦门龙岩	128,517.20	1,225,000,000.00	-	-1,811,573.48	-	-	-	-	-	1,223,316,943.72	-
南京联清	182,215.22	160,000,000.00	-	-2,065,281.69	-	-	-	-	-	158,116,933.53	-
首开文投新华	-	4,800,000.00	-	-1,171,238.24	-	-	-	-	-	3,628,761.76	-
北京祥之聚	-	120,000,000.00	-	-602,068.99	-	-	-	-	-	119,397,931.02	-
和信兴泰	2,065,386,726.11	-	-	4,230,517.27	-	-	-	-	-	2,069,617,343.38	-
永安广盈	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开新禾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
牛海盈璟	-	300,015,330.00	-	69,783.53	-	-	-	-	-	300,085,083.53	-
新融壹号	-	941,550,000.00	-	-193,402.97	-	-	-	-	-	941,356,597.03	-
台州光裕恒	412,924,351.57	133,323,719.38	-	-7,627,975.34	-	-	-	-	-	538,620,135.61	-
小计	26,027,175,848.67	3,413,523,334.08	4,391,620,662.69	176,732,426.89	-	91,679,564.31	715,801,280.55	-	-	24,801,688,330.71	-
合计	27,018,150,617.08	3,413,523,334.08	4,391,620,662.69	187,498,039.12	-	91,679,564.31	726,498,967.49	-	-	25,592,732,024.41	-



4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,633,966,317.64	2,296,041,148.82	2,321,154,904.76	1,331,168,021.09
其他业务	108,462,460.23	9,292,391.59	130,966,246.61	10,878,909.33
合 计	2,742,428,777.87	2,305,333,540.41	2,452,121,151.37	1,342,046,930.42

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	1,657,270,101.57	11,851,257.36
成本法核算的长期股权投资收益	672,197,711.08	1,078,286,413.89
权益法核算的长期股权投资收益	122,639,341.69	870,530,554.52
合 计	2,452,107,154.34	1,960,668,225.77

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额
非流动性资产处置损益	1,657,898,700.72
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	12,639,252.24
对非金融企业收取的资金占用费	84,032,637.63
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	114,265,837.11
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-11,202,447.44
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,206,859.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目	—
非经常性损益总额	1,852,606,365.67
减：非经常性损益的所得税影响数	21,138,485.00
非经常性损益净额	1,831,467,880.67
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	23,347,215.74
归属于公司普通股股东的非经常性损益	1,808,120,664.93



说明：

（1）本公司向联营、合营项目公司收取的资金占用费认定为经常性损益。

（2）本公司之子公司盈信投资主要经营范围为投资及投资管理，其持有的金融资产公允价值变动损益认定为经营性损益项目。

2、净资产收益率和每股收益

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	-2.66	-0.2586	-0.2586
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.86	-0.9596	-0.9596





姓名: 李力
Full name: 李力
Sex: 男
出生日期: 1974-4-25
Date of birth: 1974-4-25
工作单位: 北京德恒律师事务所
Working unit: 北京德恒律师事务所
身份证号: 41010113710110101
Identity card no: 41010113710110101



年度检验登记

本证书按年检合格。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

执业注册会计师: 110000112706
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance: 2008年3月20日



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred in

同意调出
Agree the holder to be transferred out

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred out

同意调入
Agree the holder to be transferred in

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书按年检合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 李力
Name: 李力
证书编号: 110000112706

本证书按年检合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred out

同意调入
Agree the holder to be transferred in

注意事项

- 注册会计师执业注册, 必须持有效身份证件。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执业满两年时, 应当在本证书背面主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 否则无效。

NOTES

- When practicing, the CPA shall show the ID card when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名: 张培琴
 Full name: 张培琴
 Sex: 女
 出生日期: 1986-05-28
 Date of birth: 1986-05-28
 工作单位: 沈阳会计师事务所有限公司
 Working unit: 沈阳会计师事务所有限公司
 身份证号: 110101198605282728
 ID number: 110101198605282728

姓名: 张培琴
 Name: 张培琴

证书编号: 110101560266
 Certificate No.: 110101560266

This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101560266
 Certificate No.: 110101560266

发证机构: 中国注册会计师协会
 Issuing Authority: 中国注册会计师协会

发证日期: 2015 年 11 月 17 日
 Date of Issue: 2015 年 11 月 17 日

年 月 日
 Year Month Day

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
 Year Month Day

年 月 日
 Year Month Day

年 月 日
 Year Month Day

年 月 日
 Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree to be transferred out

转出方
CPA

转出方签名
Name of the transferor (CPA)

年 月 日
 Year Month Day

同意转入
Agree to be transferred in

转入方
CPA

转入方签名
Name of the transferee (CPA)

年 月 日
 Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree to be transferred out

转出方
CPA

转出方签名
Name of the transferor (CPA)

年 月 日
 Year Month Day

同意转入
Agree to be transferred in

转入方
CPA

转入方签名
Name of the transferee (CPA)

年 月 日
 Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree to be transferred out

转出方
CPA

转出方签名
Name of the transferor (CPA)

年 月 日
 Year Month Day

同意转入
Agree to be transferred in

转入方
CPA

转入方签名
Name of the transferee (CPA)

年 月 日
 Year Month Day

注意事项

- 注册会计师转出时，应带同该证书到新工作单位。
- 本证书只限本人使用，不得转借、涂改、伪造。
- 注册会计师转出时，应在转出方所属会计师事务所办理转出手续。
- 本证书如遗失，应在3日内向发证机构报告，并登报声明作废。

NOTES

- When practicing, the CPA shall show the certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, alteration, shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to his competent Institute of CPAs when the CPA stops practicing.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.



证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



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》。

会计师事务所
执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



发证机关:

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制





此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

(副本)(20-2)



名称 致信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验资企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、度清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关



2022 年03月10 日

企业信用信息公示系统网址<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

