

北京住总集团有限责任公司
审计报告
天职业字[2024]28896号

目 录

审计报告	1
2023 年度财务报表	4
2023 年度财务报表附注	16



审计报告

天职业字[2024]28896 号

北京住总集团有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了住总集团 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于住总集团，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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估住总集团的持续经营能力，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住总集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督住总集团的财务报告过程。



四、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，我们运用了职业判断，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对住总集团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住总集团不能持续经营。

（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。

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。



审计报告（续）

天职业字[2024]28896 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

编制单位：北京住总集团有限责任公司

2023年12月31日

金额单位：元

项	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1	—	—	
货币资金	2	11,313,172,148.05	9,825,688,605.05	八、（一）
△结算备付金	3	—	—	
△拆出资金	4	—	—	
交易性金融资产	5	200,000,000.00	200,000,000.00	八、（二）
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	—	—	
衍生金融资产	7	—	—	
应收票据	8	59,520,597.42	60,566,971.25	八、（三）
应收账款	9	6,058,224,263.77	5,816,871,545.05	八、（四）
应收款项融资	10	—	—	
预付款项	11	4,801,826,464.99	4,367,746,497.97	八、（五）
▲应收保费	12	—	—	
▲应收分保账款	13	—	—	
▲应收分保合同准备金	14	—	—	
应收资金集中管理款	15	57,039,908.68	37,188,716.55	八、（六）
其他应收款	16	3,230,009,052.82	3,991,117,322.14	八、（七）
其中：应收股利	17	15,737,955.32	19,677,955.32	八、（七）
△买入返售金融资产	18	—	—	
存货	19	38,729,532,527.05	41,959,564,387.08	八、（八）
其中：原材料	20	120,531,235.46	149,432,669.25	八、（八）
库存商品(产成品)	21	5,145,343,303.55	8,496,187,677.34	八、（八）
合同资产	22	6,984,903,362.88	6,294,045,546.82	八、（九）
△保险合同资产	23	—	—	
△分出再保险合同资产	24	—	—	
持有待售资产	25	—	—	
一年内到期的非流动资产	26	—	—	
其他流动资产	27	2,522,957,651.47	2,206,833,839.46	八、（十）
流动资产合计	28	73,957,185,977.13	74,759,623,431.37	
非流动资产：	29	—	—	
△发放贷款和垫款	30	—	—	
债权投资	31	146,000,000.00	86,000,000.00	八、（十一）
☆可供出售金融资产	32	—	—	
其他债权投资	33	—	—	
☆持有至到期投资	34	—	—	
长期应收款	35	21,457,599,174.39	22,449,190,945.61	八、（十二）
长期股权投资	36	3,499,448,854.10	2,865,368,503.95	八、（十三）
其他权益工具投资	37	836,940,279.07	771,467,191.88	八、（十四）
其他非流动金融资产	38	—	—	
投资性房地产	39	8,505,442,732.81	8,503,337,997.92	八、（十五）
固定资产	40	1,657,617,009.22	1,696,521,633.85	八、（十六）
其中：固定资产原价	41	3,282,365,821.66	3,352,228,156.23	八、（十六）
累计折旧	42	1,630,291,899.53	1,659,666,079.03	八、（十六）
固定资产减值准备	43	—	—	
在建工程	44	110,631,126.30	122,795,038.66	八、（十七）
生产性生物资产	45	—	—	
油气资产	46	—	—	
使用权资产	47	3,658,755.62	20,250,151.23	八、（十八）
无形资产	48	222,166,694.85	243,916,731.07	八、（十九）
开发支出	49	—	—	
商誉	50	34,077,879.06	34,077,879.06	八、（二十）
长期待摊费用	51	161,534,648.32	164,533,587.46	八、（二十一）
递延所得税资产	52	250,279,840.76	201,848,381.75	八、（二十二）
其他非流动资产	53	—	—	
其中：特准储备物资	54	—	—	
非流动资产合计	55	36,885,396,994.50	37,159,308,042.44	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
资产总计	76			
	77	110,842,582,971.63	111,918,931,473.81	

法定代表人：

海谢
印夫

主管会计工作负责人

忠霍
印宝

会计机构负责人：

丽佟
印红



合并资产负债表（续）

编制单位：北京中远集团有限责任公司

2023年12月31日

金额单位：元

行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	—	—	
短期借款	79 9,493,750,000.00	7,754,450,000.00	八、（二十三）
△向中央银行借款	80 —	—	
△拆入资金	81 —	—	
交易性金融负债	82 —	—	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83 —	—	
衍生金融负债	84 —	—	
应付票据	85 3,000,312,770.91	2,800,255,884.17	八、（二十四）
应付账款	86 12,884,794,423.09	12,347,166,969.57	八、（二十五）
预收款项	87 94,605,328.07	107,223,007.40	八、（二十六）
合同负债	88 9,837,115,393.19	7,276,780,139.44	八、（二十七）
△卖出回购金融资产款	89 —	—	
△吸收存款及同业存放	90 —	—	
△代理买卖证券款	91 —	—	
△代理承销证券款	92 —	—	
△预收保费	93 —	—	
应付职工薪酬	94 262,237,262.37	215,963,965.42	八、（二十八）
其中：应付工资	95 210,853,987.46	169,069,266.81	八、（二十八）
应付福利费	96 755,653.14	148,837.16	八、（二十八）
#其中：职工奖励及福利基金	97 —	—	
应交税费	98 1,115,731,016.55	1,162,448,123.71	八、（二十九）
其中：应交税金	99 1,098,339,753.05	1,146,210,211.63	八、（二十九）
其他应付款	100 9,350,225,666.52	13,767,956,234.06	八、（三十）
其中：应付股利	101 20,867,048.66	18,093,362.94	八、（三十）
▲应付手续费及佣金	102 —	—	
▲应付分保账款	103 —	—	
持有待售负债	104 —	—	
一年内到期的非流动负债	105 6,541,276,553.37	4,152,393,439.24	八、（三十一）
其他流动负债	106 2,567,648,969.29	2,103,287,639.71	八、（三十二）
流动负债合计	107 55,147,697,383.36	51,687,925,402.72	
非流动负债：	108 —	—	
▲保险合同准备金	109 —	—	
长期借款	110 12,777,592,000.00	22,553,476,519.99	八、（三十三）
应付债券	111 15,686,121,592.28	9,876,713,818.63	八、（三十四）
其中：优先股	112 —	—	
永续债	113 —	—	
△保险合同负债	114 —	—	
△分出再保险合同负债	115 —	—	
租赁负债	116 699,443.35	7,499,508.30	八、（三十五）
长期应付款	117 1,436,408,007.63	1,513,059,905.44	八、（三十六）
长期应付职工薪酬	118 —	—	
预计负债	119 —	—	
递延收益	120 32,291,411.78	38,559,190.87	八、（三十七）
递延所得税负债	121 90,427,550.13	89,455,347.34	八、（三十七）
其他非流动负债	122 —	—	
其中：特准储备基金	123 —	—	
非流动负债合计	124 30,023,540,005.17	34,078,764,290.57	
负债合计	125 85,171,237,388.53	85,766,689,693.29	
所有者权益（或股东权益）：	126 —	—	
实收资本（或股本）	127 1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	八、（三十八）
国家资本	128 —	—	
国有法人资本	129 1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	八、（三十八）
集体资本	130 —	—	
民营资本	131 —	—	
外商资本	132 —	—	
#减：已归还投资	133 —	—	
实收资本（或股本）净额	134 1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	八、（三十八）
其他权益工具	135 6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	八、（三十九）
其中：优先股	136 —	—	
永续债	137 6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	八、（三十九）
资本公积	138 837,430,888.38	837,430,888.38	八、（四十）
减：库存股	139 —	—	
其他综合收益	140 2,634,974,271.68	2,717,480,812.02	八、（五十八）
其中：外币报表折算差额	141 -108,941,427.96	-81,531,840.08	八、（五十八）
专项储备	142 —	—	
盈余公积	143 803,493,518.30	774,812,901.98	八、（四十二）
其中：法定公积金	144 803,493,518.30	774,812,901.98	八、（四十二）
任意公积金	145 —	—	
#储备基金	146 —	—	
#企业发展基金	147 —	—	
#利润归还投资	148 —	—	
△一般风险准备	149 —	—	
未分配利润	150 1,372,578,238.42	1,390,339,126.70	八、（四十三）
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151 14,291,511,916.78	14,363,098,729.08	
*少数股东权益	152 11,379,833,666.32	11,789,143,051.44	
所有者权益（或股东权益）合计	153 25,671,345,583.10	26,152,241,780.52	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154 110,842,582,971.63	111,918,931,473.81	

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人





合并利润表

编制单位：北京住总集团有限责任公司

2023年度

金额单位：元

	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	42,114,295,540.06	45,533,052,753.95	
其中：营业收入	2	42,114,295,540.06	45,533,052,753.95	八、（四十四）
△利息收入	3	-	-	
△保险服务收入	4	-	-	
△已赚保费	5	-	-	
△手续费及佣金收入	6	-	-	
二、营业总成本	7	41,424,245,643.91	44,603,178,253.86	
其中：营业成本	8	38,525,478,889.50	41,761,535,613.81	八、（四十四）
△利息支出	9	-	-	
△手续费及佣金支出	10	-	-	
△保险服务费用	11	-	-	
△分出保费的分摊	12	-	-	
△减：摊回保险服务费用	13	-	-	
△承保财务损失	14	-	-	
△减：分出再保险财务收益	15	-	-	
△退保金	16	-	-	
△赔付支出净额	17	-	-	
△提取保险责任准备金净额	18	-	-	
△保单红利支出	19	-	-	
△分保费用	20	-	-	
税金及附加	21	193,262,329.74	133,185,608.18	
销售费用	22	247,753,880.48	197,924,031.09	八、（四十五）
管理费用	23	1,334,279,006.91	1,400,840,489.63	八、（四十六）
研发费用	24	823,737,538.05	779,272,299.37	八、（四十七）
财务费用	25	299,733,999.23	330,420,211.78	八、（四十八）
其中：利息费用	26	504,612,215.10	754,248,244.19	八、（四十八）
利息收入	27	244,465,312.80	454,239,579.78	八、（四十八）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	152,681.27	-592,030.46	八、（四十八）
其他	29	-	-	
加：其他收益	30	23,325,775.35	39,499,341.29	八、（四十九）
投资收益（损失以“-”号填列）	31	206,312,911.00	193,873,419.07	八、（五十）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	187,314,945.87	103,617,526.54	八、（五十）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33	-	-	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	-	-	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35	-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-1,065,927.70	4,108,478.48	八、（五十一）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-48,687,275.38	-36,161,761.06	八、（五十二）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-1,448,091.00	1,525,265.40	八、（五十三）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	-1,209,668.22	19,735,305.03	八、（五十四）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	866,277,620.20	1,152,454,548.30	
加：营业外收入	41	9,243,730.92	8,038,925.65	八、（五十五）
其中：政府补助	42	-	-	
减：营业外支出	43	20,114,284.53	10,490,750.40	八、（五十六）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	855,407,066.59	1,150,002,723.55	
减：所得税费用	45	125,497,659.50	392,626,163.42	八、（五十七）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	729,909,407.09	757,376,560.13	
（一）按所有权归属分类：	47	-	-	
归属于母公司所有者的净利润	48	516,480,920.98	565,583,048.43	
*少数股东损益	49	213,428,486.11	191,793,511.70	
（二）按经营持续性分类：	50	-	-	
持续经营净利润	51	729,909,407.09	757,376,560.13	
终止经营净利润	52	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	53	-90,029,345.96	-102,079,865.85	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-82,526,146.87	-93,314,382.49	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	-55,116,558.99	-60,229,537.70	
1.重新计量设定受益计划变动额	56	-	-	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	-	-	
3.其他权益工具投资公允价值变动	58	-55,116,558.99	-60,229,537.70	
4.企业自身信用风险公允价值变动	59	-	-	
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60	-	-	
6.其他	61	-	-	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	-27,409,587.88	-33,084,844.79	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	-	-	
2.其他债权投资公允价值变动	64	-	-	
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65	-	-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66	-	-	
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67	-	-	
6.其他债权投资信用减值准备	68	-	-	
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69	-	-	
8.外币财务报表折算差额	70	-27,409,587.88	-33,084,844.79	
△9.可转损益的保险合同金融变动	71	-	-	
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72	-	-	
11.其他	73	-	-	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	-7,503,199.09	-8,765,483.36	
七、综合收益总额	75	639,880,061.13	655,296,694.28	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	433,954,774.11	472,268,665.94	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	205,925,287.02	183,028,028.34	
八、每股收益：	78	-	-	
基本每股收益	79	-	-	
稀释每股收益	80	-	-	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：北京住总集团有限责任公司

2023年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	47,008,141,165.57	49,026,017,411.90	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	—	—	
△向中央银行借款净增加额	4	—	—	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	—	—	
△收到签发保险合同保费取得的现金	6	—	—	
△收到分入再保险合同的现金净额	7	—	—	
▲收到原保险合同保费取得的现金	8	—	—	
▲收到再保险业务现金净额	9	—	—	
▲保户储金及投资款净增加额	10	—	—	
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11	—	—	
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	—	—	
△拆入资金净增加额	13	—	—	
△回购业务资金净增加额	14	—	—	
△代理买卖证券收到的现金净额	15	—	—	
收到的税费返还	16	30,775,280.55	343,447,578.33	
收到其他与经营活动有关的现金	17	19,529,344,853.89	24,454,129,229.79	
经营活动现金流入小计	18	66,568,261,300.01	73,823,594,220.02	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	35,296,912,489.03	42,765,870,024.13	
△客户贷款及垫款净增加额	20	—	—	
△存放中央银行和同业款项净增加额	21	—	—	
△支付签发保险合同赔款的现金	22	—	—	
△支付分出再保险合同的现金净额	23	—	—	
△保单质押贷款净增加额	24	—	—	
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25	—	—	
△拆出资金净增加额	26	—	—	
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	—	—	
▲支付保单红利的现金	28	—	—	
支付给职工以及为职工支付的现金	29	2,111,457,029.42	2,250,451,750.95	
支付的各项税费	30	1,484,848,308.04	2,182,463,019.00	
支付其他与经营活动有关的现金	31	23,794,236,707.51	25,824,091,107.07	
经营活动现金流出小计	32	62,687,454,534.00	73,022,875,901.15	
经营活动产生的现金流量净额	33	3,880,806,766.01	800,718,318.87	八、（五十九）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	11,000,000.00	5,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	36	136,494,396.56	25,758,086.51	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	2,479,308.11	35,695,137.85	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	—	31,193,539.45	
收到其他与投资活动有关的现金	39	—	—	
投资活动现金流入小计	40	149,973,704.67	97,646,763.81	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	75,536,727.80	156,914,969.17	
投资支付的现金	42	139,955,297.00	241,361,548.00	
▲质押贷款净增加额	43	—	—	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	—	—	
支付其他与投资活动有关的现金	45	—	103,537,689.86	
投资活动现金流出小计	46	215,492,024.80	501,814,207.03	
投资活动产生的现金流量净额	47	-65,518,320.13	-404,167,443.22	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	42,000,000.00	1,095,000,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	42,000,000.00	1,095,000,000.00	
取得借款所收到的现金	51	24,131,889,000.00	19,740,559,670.79	
收到其他与筹资活动有关的现金	52	2,500,000,000.00	1,166,483,354.59	
筹资活动现金流入小计	53	26,673,889,000.00	22,002,043,025.38	
偿还债务所支付的现金	54	24,100,655,665.35	20,255,259,554.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	2,337,314,910.48	2,664,724,181.38	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	97,426,762.01	103,233,718.61	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	2,774,483,930.22	953,202,337.80	
筹资活动现金流出小计	58	29,212,454,506.05	23,873,186,073.18	
筹资活动产生的现金流量净额	59	-2,538,565,506.05	-1,871,143,047.80	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	2,478,206.48	8,310,329.76	
五、现金及现金等价物净增加额	61	1,279,201,146.31	-1,466,281,842.39	八、（五十九）
加：期初现金及现金等价物余额	62	9,111,038,820.42	10,577,320,662.81	八、（五十九）
六、期末现金及现金等价物余额	63	10,390,239,966.73	9,111,038,820.42	八、（五十九）

法定代表人：

海谢印夫

主管会计工作负责人：

忠霍印宝

会计机构负责人：

丽佟印红



合并所有者权益变动表

金额单位：元

行次 目次		本 年 金 额													
		归属于母公司所有者权益													
		实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1	1,743,035,000.00		6,900,000,000.00		837,430,888.38				774,812,901.98		1,390,339,126.70	14,363,098,729.08	11,789,143,051.44	26,152,241,780.52
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	1,743,035,000.00		6,900,000,000.00		837,430,888.38				774,812,901.98		1,390,339,126.70	14,363,098,729.08	11,789,143,051.44	26,152,241,780.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6														
（一）综合收益总额	7									28,680,616.32		-17,760,888.28	-71,586,812.30	-409,309,385.12	-480,896,197.42
（二）所有者投入和减少资本	8											516,480,920.98	433,354,774.11	205,925,287.02	639,880,061.13
1.所有者投入的普通股	9													-506,976,495.23	-506,976,495.23
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12														
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14								385,551,598.63						385,551,598.63
2.使用专项储备	15								-385,551,598.63						-385,551,598.63
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17									28,680,616.32		-534,222,202.73	-505,541,586.41	-108,258,176.91	-613,795,763.32
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19									28,680,616.32		-28,680,616.32			
#储备基金	20									28,680,616.32		-28,680,616.32			
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
△ 2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24														
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27							19,606.53				-19,606.53			
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31							19,606.53				-19,606.53			
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	1,743,035,000.00		6,900,000,000.00		837,430,888.38				803,493,518.30		1,372,578,238.42	14,291,511,916.78	11,379,833,666.32	25,971,345,583.10

主管会计工作负责人：

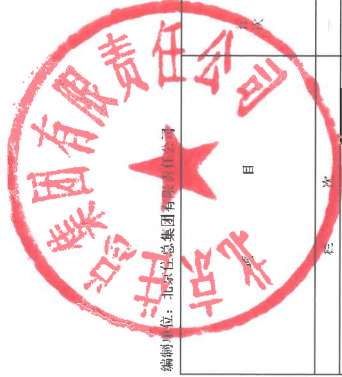
会计机构负责人：

法定代表人：

邵修印

忠霍印

海谢印



合并所有者权益变动表（续）

金额单位：元

2023年度

上 年 金 额															
归属于母公司所有者权益															
行次	目	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
			优先股	永续债											其他
1	一、上年年末余额	1,743,035,000.00	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
2	加：会计政策变更	-	-	6,900,000,000.00	-	833,072,629.68	-	2,810,756,194.51	-	735,976,077.75	-	1,421,972,422.00	14,444,851,323.94	10,673,534,537.67	25,118,386,861.51
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-142,122.84	-142,122.84	-154,173.64	-296,296.48
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	二、本年年初余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	833,072,629.68	-	2,810,756,194.51	-	735,976,077.75	-	1,421,830,299.16	14,444,709,201.10	10,673,380,363.93	25,118,089,565.03
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	4,358,258.70	-	-93,314,382.49	-	38,836,824.23	-	31,491,172.46	-81,610,472.02	1,115,762,687.51	1,034,152,215.49
7	（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-93,314,382.49	-	-	-	565,583,048.43	472,268,665.94	183,028,028.34	685,296,694.28
8	（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	4,358,258.70	-	-	-	-	-	-1,532,605.98	2,825,652.72	1,943,354,283.30	1,046,179,936.02
9	1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	842,629,137.73	842,629,137.73
10	2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202,500,000.00	202,500,000.00
11	3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	4.其他	-	-	-	-	4,358,258.70	-	-	-	-	-	-1,532,605.98	2,825,652.72	-1,774,854.43	1,050,796.29
13	（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	421,300,064.66	-	-	-	421,300,064.66	-	421,300,064.66
15	2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-421,300,064.66	-	-	-	-421,300,064.66	-	-421,300,064.66
16	（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-595,541,614.91	-556,704,790.68	-110,619,624.13	-667,324,414.81
18	其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-38,836,824.23	-	-	-
19	任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	38,836,824.23	-	-	-
20	#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	△ 2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	四、本年年末余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	837,430,888.38	-	2,717,480,812.02	-	774,812,901.98	-	1,390,339,126.70	14,363,098,729.08	11,789,143,061.44	26,152,241,786.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表

编制单位：北京住总集团有限责任公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1	—	—	
货币资金	2	6,285,053,834.25	6,010,295,234.30	
△结算备付金	3	—	—	
△拆出资金	4	—	—	
交易性金融资产	5	200,000,000.00	200,000,000.00	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	—	—	
衍生金融资产	7	—	—	
应收票据	8	28,406,495.00	4,000,000.00	
应收账款	9	3,283,165,114.23	2,939,235,412.38	十三、（一）、1
应收款项融资	10	—	—	
预付款项	11	273,079,182.18	230,709,559.87	
▲应收保费	12	—	—	
▲应收分保账款	13	—	—	
▲应收分保合同准备金	14	—	—	
应收资金集中管理款	15	57,039,908.68	37,188,716.55	
其他应收款	16	15,227,329,972.99	16,866,093,057.67	十三、（一）、2
其中：应收股利	17	183,635,579.08	181,470,591.90	
△买入返售金融资产	18	—	—	
存货	19	120,157,587.96	149,676,924.35	
其中：原材料	20	82,222,009.27	105,292,438.49	
库存商品(产成品)	21	7,850,941.65	7,850,941.65	
合同资产	22	4,204,196,387.74	4,032,717,515.25	
△保险合同资产	23	—	—	
△分出再保险合同资产	24	—	—	
持有待售资产	25	—	—	
一年内到期的非流动资产	26	—	—	
其他流动资产	27	614,492,572.43	556,829,497.60	
流动资产合计	28	30,292,921,055.46	31,026,745,917.97	
非流动资产：	29	—	—	
△发放贷款和垫款	30	—	—	
债权投资	31	—	—	
☆可供出售金融资产	32	—	—	
其他债权投资	33	—	—	
☆持有至到期投资	34	—	—	
长期应收款	35	—	—	
长期股权投资	36	7,516,481,060.86	7,271,877,144.26	十三、（一）、3
其他权益工具投资	37	829,638,409.73	763,748,936.47	
其他非流动金融资产	38	—	—	
投资性房地产	39	653,715,300.00	653,774,200.00	
固定资产	40	152,446,526.48	178,265,804.72	
其中：固定资产原价	41	658,879,759.59	691,116,156.22	
累计折旧	42	506,758,933.21	513,167,991.34	
固定资产减值准备	43	—	—	
在建工程	44	—	3,460,646.38	
生产性生物资产	45	—	—	
油气资产	46	—	—	
使用权资产	47	—	2,742,554.62	
无形资产	48	33,421,203.11	38,553,676.42	
开发支出	49	—	—	
商誉	50	—	—	
长期待摊费用	51	5,287,612.91	2,645,842.78	
递延所得税资产	52	70,589,229.68	51,160,647.14	
其他非流动资产	53	—	—	
其中：特准储备物资	54	—	—	
非流动资产合计	55	9,261,579,342.77	8,966,229,452.79	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资 产 总 计	77	39,554,500,398.23	39,992,975,370.76	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





资产负债表（续）

编制单位：北京住总集团有限责任公司

2023年12月31日

金额单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	78	—	—	
短期借款	79	8,445,000,000.00	7,098,000,000.00	
△向中央银行借款	80	—	—	
△拆入资金	81	—	—	
交易性金融负债	82	—	—	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83	—	—	
衍生金融负债	84	—	—	
应付票据	85	11,239,251.79	19,119,280.00	
应付账款	86	6,938,109,473.96	6,552,857,920.22	
预收款项	87	7,200.00	206,777.74	
合同负债	88	1,604,839,753.96	2,250,055,062.67	
△卖出回购金融资产款	89	—	—	
△吸收存款及同业存放	90	—	—	
△代理买卖证券款	91	—	—	
△代理承销证券款	92	—	—	
△预收保费	93	—	—	
应付职工薪酬	94	131,848,670.63	127,033,207.17	
其中：应付工资	95	120,877,267.52	115,875,427.20	
应付福利费	96	138,379.04	138,379.04	
#其中：职工奖励及福利基金	97	—	—	
应交税费	98	74,865,230.88	77,556,586.84	
其中：应交税金	99	64,754,376.21	68,383,491.54	
其他应付款	100	5,086,050,359.25	6,187,282,965.22	
其中：应付股利	101	—	—	
▲应付手续费及佣金	102	—	—	
▲应付分保账款	103	—	—	
持有待售负债	104	—	—	
一年内到期的非流动负债	105	1,800,000,000.00	1,200,690,714.15	
其他流动负债	106	635,361,137.86	592,928,902.11	
流动负债合计	107	24,727,321,078.33	24,105,731,416.12	
非流动负债：	108	—	—	
▲保险合同准备金	109	—	—	
长期借款	110	—	—	
应付债券	111	2,700,000,000.00	3,600,000,000.00	
其中：优先股	112	—	—	
永续债	113	—	—	
△保险合同负债	114	—	—	
△分出再保险合同负债	115	—	—	
租赁负债	116	—	2,275,303.71	
长期应付款	117	1,873,000,000.00	1,873,000,000.00	
长期应付职工薪酬	118	—	—	
预计负债	119	—	—	
递延收益	120	—	—	
递延所得税负债	121	12,034,061.07	11,121,934.47	
其他非流动负债	122	—	—	
其中：特准储备基金	123	—	—	
非流动负债合计	124	4,585,034,061.07	5,486,397,238.18	
负 债 合 计	125	29,312,355,139.40	29,592,128,654.30	
所有者权益（或股东权益）：	126	—	—	
实收资本（或股本）	127	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	
国家资本	128	—	—	
国有法人资本	129	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	
集体资本	130	—	—	
民营资本	131	—	—	
外商资本	132	—	—	
#减：已归还投资	133	—	—	
实收资本（或股本）净额	134	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	
其他权益工具	135	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	
其中：优先股	136	—	—	
永续债	137	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	
资本公积	138	232,875,669.42	232,875,669.42	
减：库存股	139	—	—	
其他综合收益	140	323,682,528.54	379,231,896.34	
其中：外币报表折算差额	141	—	—	
专项储备	142	—	—	
盈余公积	143	803,493,518.30	774,812,901.98	
其中：法定公积金	144	803,493,518.30	774,812,901.98	
任意公积金	145	—	—	
#储备基金	146	—	—	
#企业发展基金	147	—	—	
#利润归还投资	148	—	—	
△一般风险准备	149	—	—	
未分配利润	150	239,058,542.57	370,891,248.72	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	10,242,145,258.83	10,400,846,716.46	
*少数股东权益	152	—	—	
所有者权益（或股东权益）合计	153	10,242,145,258.83	10,400,846,716.46	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	39,554,500,398.23	39,992,975,370.76	

法定代表人：

海谢印夫

主管会计工作负责人：

忠霍印宝

会计机构负责人：

丽佟印红

编制单位：北京住总集团有限责任公司

利润表

2023年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	10,925,938,412.52	11,537,700,769.84	
其中：营业收入	2	10,925,938,412.52	11,537,700,769.84	十三、（一）、4
△利息收入	3	-	-	
△保险服务收入	4	-	-	
▲已赚保费	5	-	-	
△手续费及佣金收入	6	-	-	
二、营业总成本	7	10,765,932,049.29	11,375,541,469.39	
其中：营业成本	8	9,930,414,644.33	10,501,749,694.49	十三、（一）、4
△利息支出	9	-	-	
△手续费及佣金支出	10	-	-	
△保险服务费用	11	-	-	
△分出保费的分摊	12	-	-	
△减：摊回保险服务费用	13	-	-	
△承保财务损失	14	-	-	
△减：分出再保险财务收益	15	-	-	
▲退保金	16	-	-	
▲赔付支出净额	17	-	-	
▲提取保险责任准备金净额	18	-	-	
▲保单红利支出	19	-	-	
▲分保费用	20	-	-	
税金及附加	21	28,461,771.11	37,764,823.48	
销售费用	22	-	2,123,394.48	
管理费用	23	381,977,222.39	426,966,061.98	
研发费用	24	417,772,861.36	371,855,937.34	
财务费用	25	7,305,550.10	25,081,557.62	
其中：利息费用	26	31,552,101.19	49,790,411.06	
利息收入	27	31,777,503.47	28,818,740.16	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-874,592.68	-2,828,461.45	
其他	29	-	-	
加：其他收益	30	391,451.59	2,871,990.74	
投资收益（损失以“-”号填列）	31	150,076,514.07	191,752,133.52	十三、（一）、5
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	4,603,916.60	9,816,808.35	十三、（一）、5
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33	-	-	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	-	-	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35	-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-58,900.00	623,300.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-20,910,110.78	9,624,274.39	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-872,434.56	1,297,849.94	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	-1,252,244.78	19,356,475.73	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	287,380,638.77	387,685,324.77	
加：营业外收入	41	522,264.92	1,111,055.51	
其中：政府补助	42	-	-	
减：营业外支出	43	1,435,874.81	289,345.33	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	286,467,028.88	388,507,034.95	
减：所得税费用	45	-339,134.36	138,792.63	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	286,806,163.24	388,368,242.32	
（一）按所有权归属分类：	47	——	——	
归属于母公司所有者的净利润	48	286,806,163.24	388,368,242.32	
*少数股东损益	49	-	-	
（二）按经营持续性分类：	50	——	——	
持续经营净利润	51	286,806,163.24	388,368,242.32	
终止经营净利润	52	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	53	-55,549,367.80	-60,108,567.84	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-55,549,367.80	-60,108,567.84	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	-55,549,367.80	-60,108,567.84	
1.重新计量设定受益计划变动额	56	-	-	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	-	-	
3.其他权益工具投资公允价值变动	58	-55,549,367.80	-60,108,567.84	
4.企业自身信用风险公允价值变动	59	-	-	
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60	-	-	
6.其他	61	-	-	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	-	-	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	-	-	
2.其他债权投资公允价值变动	64	-	-	
△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65	-	-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66	-	-	
△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67	-	-	
6.其他债权投资信用减值准备	68	-	-	
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69	-	-	
8.外币财务报表折算差额	70	-	-	
△9.可转损益的保险合同金融变动	71	-	-	
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72	-	-	
11.其他	73	-	-	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	-	-	
七、综合收益总额	75	231,256,795.44	328,259,674.48	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	231,256,795.44	328,259,674.48	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	-	-	
八、每股收益：	78	——	——	
基本每股收益	79	-	-	
稀释每股收益	80	-	-	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

编制单位：北京住总集团有限责任公司

2023年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	10,229,394,021.08	11,036,750,320.70	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	—	—	
△向中央银行借款净增加额	4	—	—	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	—	—	
△收到签发保险合同保费取得的现金	6	—	—	
△收到分入再保险合同的现金净额	7	—	—	
▲收到原保险合同保费取得的现金	8	—	—	
▲收到再保险业务现金净额	9	—	—	
▲保户储金及投资款净增加额	10	—	—	
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11	—	—	
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	—	—	
△拆入资金净增加额	13	—	—	
△回购业务资金净增加额	14	—	—	
△代理买卖证券收到的现金净额	15	—	—	
收到的税费返还	16	191,265.80	777,991.38	
收到其他与经营活动有关的现金	17	48,055,188,777.09	46,385,864,642.34	
经营活动现金流入小计	18	58,284,774,063.97	57,423,392,954.42	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	9,304,364,909.94	8,932,435,832.79	
△客户贷款及垫款净增加额	20	—	—	
△存放中央银行和同业款项净增加额	21	—	—	
△支付签发保险合同赔款的现金	22	—	—	
△支付分出再保险合同的现金净额	23	—	—	
△保单质押贷款净增加额	24	—	—	
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25	—	—	
△拆出资金净增加额	26	—	—	
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	—	—	
▲支付保单红利的现金	28	—	—	
支付给职工以及为职工支付的现金	29	700,719,614.01	741,125,909.03	
支付的各项税费	30	185,910,461.30	259,037,697.88	
支付其他与经营活动有关的现金	31	47,871,804,602.97	45,742,798,054.86	
经营活动现金流出小计	32	58,062,799,588.22	55,675,397,494.56	
经营活动产生的现金流量净额	33	221,974,475.75	1,747,995,459.86	十三、（一）、6
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	—	866,532,895.85	
取得投资收益收到的现金	36	263,311,501.95	181,530,307.41	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	335,595.69	19,805,608.89	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	—	—	
收到其他与投资活动有关的现金	39	—	—	
投资活动现金流入小计	40	263,647,097.64	1,067,868,812.15	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	19,113,895.92	40,557,546.32	
投资支付的现金	42	499,955,297.00	1,421,400,518.63	
▲质押贷款净增加额	43	—	—	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	—	—	
支付其他与投资活动有关的现金	45	—	—	
投资活动现金流出小计	46	519,069,192.92	1,461,958,064.95	
投资活动产生的现金流量净额	47	-255,422,095.28	-394,089,252.80	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	—	—	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	—	—	
取得借款所收到的现金	51	11,845,000,000.00	11,428,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	52	2,500,000,000.00	800,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	53	14,345,000,000.00	12,228,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	54	10,798,000,000.00	11,478,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	894,008,369.66	995,440,472.85	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	—	—	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	2,500,000,000.00	800,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	58	14,192,008,369.66	13,273,940,472.85	
筹资活动产生的现金流量净额	59	152,991,630.34	-1,045,940,472.85	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-270,077.09	45,160.90	
五、现金及现金等价物净增加额	61	119,273,933.72	308,010,895.11	十三、（一）、6
加：期初现金及现金等价物余额	62	6,047,483,950.85	5,739,473,055.74	十三、（一）、6
六、期末现金及现金等价物余额	63	6,166,757,884.57	6,047,483,950.85	十三、（一）、6

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

金额单位：元

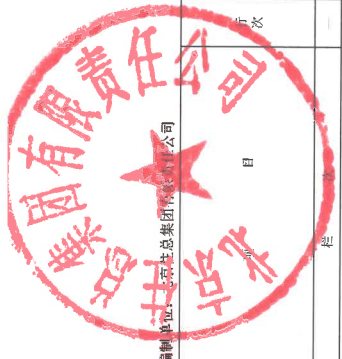
2023年度

项 目	本 年 金 额												所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	
一、上年年末余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
加：会计政策变更	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	232,875,669.42	-	379,231,896.34	-	774,812,901.98	-	370,891,248.72	10,400,846,716.46	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	232,875,669.42	-	379,231,896.34	-	774,812,901.98	-	370,891,248.72	10,400,846,716.46	-
三、本年期初变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-55,549,367.80	-	28,680,616.32	-	-131,832,766.15	-158,701,457.63	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-55,549,367.80	-	-	-	286,806,163.24	231,256,796.44	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	221,796,514.55	-	-	-	221,796,514.55	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-221,796,514.55	-	-	-	-221,796,514.55	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	28,680,616.32	-	418,639,899.39	-389,956,253.07	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	28,680,616.32	-	-28,680,616.32	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-28,680,616.32	-	-
*储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	232,875,669.42	-	323,682,528.54	-	803,493,518.30	-	239,056,542.57	10,242,145,268.83	-

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）

金额单位：元

项目	2023年度										上年金额			
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益			
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
一、上年年末余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	298,581,499.42	-	439,340,464.18	-	735,976,077.75	-	462,481,287.97	10,579,414,329.32	-	10,579,414,329.32
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	298,581,499.42	-	439,340,464.18	-	735,976,077.75	-	462,481,287.97	10,579,414,329.32	-	10,579,414,329.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-60,108,597.84	-	38,836,824.23	-	-91,590,068.25	-178,567,612.86	-	-178,567,612.86
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-60,108,597.84	-	-	-	388,368,242.32	328,259,674.48	-	328,259,674.48
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-	-	38,836,824.23	-	-479,568,281.57	-506,827,287.34	-	-506,827,287.34
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-38,836,824.23	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-38,836,824.23	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-	-	-	-	441,121,457.34	-441,121,457.34	-	-441,121,457.34
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-	-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-65,705,830.00
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	232,875,669.42	-	379,231,866.34	-	774,812,901.98	-	370,891,248.72	10,400,846,716.46	-	10,400,846,716.46

法定代表人：海谢氏印

主管会计工作负责人：忠霍印

会计机构负责人：丽修印

北京住总集团有限责任公司

2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

北京住总集团有限责任公司(以下简称本集团或本公司), 系经北京市人民政府批准, 于 1983 年 5 月 23 日成立, 1993 年 10 月 5 日改制为国家授权经营的国有独资有限责任公司, 于 1993 年 10 月 5 日领取了北京市工商行政管理局颁发的注册号为 11000015018690 的《企业法人营业执照》, 并于 2016 年 9 月 29 日换发了统一社会信用代码为 91110000101110751A 的《企业法人营业执照》, 总部地址为: 北京市朝阳区慧忠里 320 号。

截止至 2023 年 12 月 31 日, 本集团实收资本 174,303.50 万元, 法定代表人: 谢夫海。

2023 年末, 本集团董事会由 7 人组成。2023 年末本集团监事会由 3 名监事组成, 其中城建集团委派监事 2 人, 职工代表担任监事 1 人。

2023 年末, 本集团总经理助理级以上领导人员共 15 人。本集团下设企业管理部(信息化办公室)、人力资源部、市场营销部、生产管理部、技术质量部、安全管理部、资产管理部、审计部、财务管理部(清欠办公室)、法律事务部、行政保卫部等职能部门; 同时, 本集团设置工程总承包部、土木部、房地产经营部、技术开发中心、人力资源开发服务中心、建筑设计研究院等经营管理机构。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

营业执照所列经营范围: 对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员; 普通货物运输; 制造及加工水泥预制构件; 加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构; 房地产开发经营; 可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包; 室内外装饰装潢; 建筑设计; 建筑技术开发、技术咨询; 大型建筑机械、模板、工具租赁; 销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工; 房屋修缮管理; 承包本行业国外工程和境内外资工程; 上述工程所需设备、材料及零配件进出口; 自营和代理除国家组织统一经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口业务; 开展“三来一补”、进料加工业务; 经营对销贸易和转口贸易。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

（三）母公司以及集团总部的名称

本集团的母公司及最终控制方为北京城建集团有限责任公司。

（四）营业期限

营业期限：1993 年 10 月 05 日至无固定营业期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的合并财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2023 年度的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本集团采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

本集团将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

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。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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

(九) 金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本集团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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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金融资产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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

3. 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

5. 金融资产减值

本集团对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本集团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。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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金融资产(债务工具)的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过30日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本集团将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产，下同)。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本集团对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本集团作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6. 金融资产转移

本集团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。

本集团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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十）套期工具

套期，是指企业为管理外汇风险、利率风险、价格风险、信用风险等特定风险引起的风险敞口，指定金融工具为套期工具，以使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动的风险管理活动。

1. 在套期会计中，套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

2. 公允价值套期、现金流量套期或境外经营净投资套期同时满足下列条件的，才能运用本准则规定的套期会计方法进行处理：

（1）套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成；（2）在套期开始时，企业正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和企业从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法（包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法）等内容；（3）套期关系符合套期有效性要求。套期同时满足下列条件的，企业应当认定套期关系符合套期有效性要求：

（a）被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动。

（b）被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

（c）套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

企业应当在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估，尤其应当分析在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生的原因。企业至少应当在资产负债表日及相关情形发生重大变化将影响套期有效性要求时对套期关系进行评估。

套期关系由于套期比率的原因而不再符合套期有效性要求，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，企业应当进行套期关系再平衡。

3. 套期的会计处理。

（1）公允价值套期

公允价值套期满足运用套期会计方法条件的，应当按照下列规定处理：

（a）套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益。如果套期工具是对选择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（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失应当计入其他综合收益。

（b）被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。

(2) 现金流量套期

现金流量套期满足运用套期会计方法条件的，应当按照下列规定处理：

(a) 套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益。每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额应当为当期现金流量套期储备的变动额。

(b) 套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。

(3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，应当按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

(a) 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

(b) 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

(十一) 应收票据

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

应收票据类型划分为银行承兑汇票和商业承兑汇票，鉴于银行承兑汇票历史违约概率较低，银行承兑汇票的信用损失金额并非重大，暂时不对银行承兑汇票计提信用减值损失。

对于包含重大融资成分的商业承兑汇票，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

1. 预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

组合	划分依据	预期信用损失率
组合一	集团内关联方	
组合二	集团外部客户	0.50%

（十二）应收账款

本集团对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

1. 预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	集团关联方	不计算预期信用损失
组合二	中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
组合三	其他	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

（十三）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、开发成本、开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

（1）房地产开发

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（2）其他

发出存货采用先进先出法。

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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品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

用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

(十四) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本集团采用预期信用损失的简化模型，即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，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即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，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十五) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3)除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

4. 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，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

在极少的情况下，若有证据表明，本集团首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

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。

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
土地资产	—	—	—
房屋、建筑物	20-40 年	5.00	2.38-4.75
机器设备	5-14 年	5.00	6.79-19.00
运输工具	5-15 年	5.00	6.33-19.00
电子设备	3-10 年	5.00	9.50-31.67
办公设备	3-10 年	5.00	9.50-31.67
其他	3-10 年	5.00	9.50-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十八) 在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备

(十九) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十）无形资产

1. 无形资产包括软件、土地使用权、房屋使用权、专利权及其他等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-10 年	直线法	
土地使用权	50-70 年	直线法	
房屋使用权	20-30 年	直线法	
专利权	10 年	直线法	

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本集团划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）合同负债

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

（二十三）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。

2. 短期薪酬

本集团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，本集团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，本集团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。

4. 辞退福利

本集团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：本集团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；本集团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

本集团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。

（二十四）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本集团承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本集团按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本集团将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，本集团在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本集团继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本集团将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本集团在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十五) 应付债券

本集团对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十六) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

2. 本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十七) 收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

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

(2) 对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

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

(1) 可变对价

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

(2) 重大融资成分

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

（3）非现金对价

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

（4）应付客户对价

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

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

4. 具体方法

本集团工程施工收入确认的具体方法如下：

本集团与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本集团将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团采用投入法，根据已完成的合同工作量与合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

本集团房地产开发收入确认的具体方法如下：

本集团房地产开发业务的收入于将房产的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，房产的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本集团在履约过程中所产生的商品具有不可替代用途，且本集团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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，房产销售在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同并达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时，确认销售收入的实现。

本集团商品销售收入确认的具体方法如下：

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（二十八）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

（二十九）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，是指本集团取得的、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，冲减相关资产的账面价值，或者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。本集团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。

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，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，则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，转回减记的金额。

4. 本集团当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十一）租赁

1. 承租人

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

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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

本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和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。

2. 出租人

(1) 融资租赁

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

(2) 经营租赁

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

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

(三十二) 持有待售

本集团将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对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。

（三十三）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。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产。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，本集团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）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团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，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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。

本集团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最低层次输入值，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，本集团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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

合并资产负债表

金额单位：元

受影响的报表项目	追溯调整前 2022 年 12 月 31 日	追溯调整后 2022 年 12 月 31 日	上期影响金额
未分配利润	1,390,481,103.64	1,390,339,126.70	-141,976.94
少数股东权益	11,789,293,112.48	11,789,143,051.44	-150,061.04
递延所得税负债	89,163,309.36	89,455,347.34	292,037.98

合并利润表

金额单位：元

受影响的报表项目	追溯调整前 2022 年度	追溯调整后 2022 年度	上期影响金额
减：所得税费用	392,630,421.92	392,626,163.42	-4,258.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	757,372,301.63	757,376,560.13	4,258.50
归属于母公司所有者的净利润	565,582,902.53	565,583,048.43	145.90
少数股东损益	191,789,399.10	191,793,511.70	4,112.60

（二）会计估计变更情况

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

（四）首次执行新会计准则调整首次执行当年期初财务报表相关项目情况

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税销售额	13、9、6、5
城市维护建设税	实缴流转税税额	7、5
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2、12
城镇土地使用税	土地级次适用单价*平米数	

税种	计税依据	税率%
环境保护税	污染当量数*12 元	
水资源税	月实际用水量*3.8 元	
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
企业所得税	应纳税所得额	15、20、25

（二）税收优惠

1. 财政部税务总局于 2022 年 3 月 14 日发布的《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税[2022]13 号）的规定：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据国家税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税[2023]06 号）规定及《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财税[2023]12 号）规定，小型微利企业年应纳税额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，实际执行的税率为 5%。适用该税收优惠的单位如下：

序号	公司名称	税率
1	北京住六欣跃机电安装工程有限公司	20%
2	阿克苏京城住四建设工程有限公司	20%
3	北京市德意嘉物业管理有限责任公司	20%
4	北京大众同和出租汽车有限责任公司	20%
5	北京住总商业资产管理有限公司	20%
6	北京住总圣世源房地产开发有限公司	20%
7	北京浩运房地产开发有限公司	20%
8	天津京城雅信商业管理有限公司	20%
9	北京住总京体体育文化有限公司	20%
10	北京住总科创资产管理有限公司	20%
11	北京中恒物业服务有限责任公司	20%
12	北京天功科技投资有限公司	20%
13	住总（文安）钢结构工程有限责任公司	20%
14	北京住总供应链管理有限公司	20%
15	北京住六欣跃机电安装工程有限公司	20%

2. 本集团之子公司北京住总材料科技有限公司, 根据《财政部税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》(2022 年第 14 号文件) 的要求, 享受增值税留抵退税的政策。

3. 本集团之子公司北京住总新型建材有限公司, 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定: “国家需要重点扶持的高新技术企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税”, 于 2021 年 9 月取得高新技术企业认定资格, 享受 15% 企业所得税优惠税率。证书编号 GR202111003960, 发证时间 2021 年 12 月 17 日, 有效期为三年。

4. 本集团之子公司北京住总第四开发建设有限公司, 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定: “国家需要重点扶持的高新技术企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税”, 于 2022 年 11 月取得高新技术企业认定资格, 享受 15% 企业所得税优惠税率。证书编号 GR202211001476, 发证时间 2022 年 11 月 2 日, 有效期为三年。

5. 本集团之子公司北京光华建设监理有限公司适用财政部税务总局于 2022 年 3 月 3 日发布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 11 号) 的规定: 《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号) 规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策, 执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

6. 本集团之子公司北京住总第二开发建设有限公司根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定: “国家需要重点扶持的高新技术企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税”, 于 2022 年 12 月取得高新技术企业认定资格, 享受 15% 企业所得税优惠税率。证书编号 GR202211006187, 发证时间 2022 年 12 月 30 日, 有效期为三年。

7. 本集团之子公司北京住总第三开发建设有限公司, 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定: “国家需要重点扶持的高新技术企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税”, 住三公司 2022 年 12 月取得高新技术企业认定资格, 享受 15% 企业所得税优惠税率。证书编号 GR202211008887, 发证时间 2022 年 12 月 30 日, 有效期为三年。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	北京住总第一开发建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区华严北里 51 号楼	北京市	建筑施工	200,000,000.00	100	100	200,000,000.00	投资设立
2	北京住总第二开发建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区外馆街 6 号	北京市	建筑施工	108,000,000.00	100	100	108,000,000.00	投资设立
3	北京住总第三开发建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京市海淀区阜成路 5 号	北京市	建筑施工	200,000,000.00	100	100	200,000,000.00	投资设立
4	北京住总第四开发建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区金台里 27 号	北京市	建筑施工	222,000,000.00	100	100	222,000,000.00	投资设立
5	北京住总第六开发建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京市崇文区龙须沟北里 1 号	北京市	建筑施工	200,000,000.00	100	100	516,800,141.45	投资设立
6	北京住总基础设施建设集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区太阳宫路芍药居甲 2 号	北京市	建筑施工	100,000,000.00	100	100	99,884,940.00	非同一控制企业合并
7	北京住总建设安装工程有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区光熙门北里甲 28 号	北京市	建筑施工	86,752,842.44	100	100	85,904,530.43	投资设立
8	北京住总装饰有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区华严北里 45 号楼	北京市	建筑施工	54,668,400.00	100	100	54,668,400.40	投资设立
9	北京住总市政道路桥工程有限公司	3	境内非金融子企业	北京市昌平区崔村镇政府西 1000 米昌崔路南 500 米 153 室	北京市	建筑施工	41,000,000.00	100	100	41,000,000.00	投资设立
10	北京住总钢结构工程有限公司	3	境内非金融子企业	北京市顺义区李桥镇半壁店李天路 17 号	北京市	建筑施工	36,060,000.00	100	100	36,058,724.00	投资设立
11	北京住总正通市政工程有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区华严北里 40-5 号	北京市	建筑施工	22,361,000.00	29.52	29.52	9,825,416.31	投资设立
12	北京住总集团蒙古市有限责任公司	3	境外子企业	蒙古国乌兰巴托霍山	蒙古	建筑施工	622,290.00	100	100	622,290.00	投资设立
13	北京住总集团白俄罗斯建设公司	3	境外子企业	白俄罗斯共和国明斯克市红军街 36 号	白俄罗斯	建筑施工	136,371.36	100	100	136,371.36	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
14	北京住总集团有限责任公司刚果(金)建设公司	3	境外子企业	刚果金沙萨市灵格瓦拉区油街	明斯克市刚果金沙萨市	建筑施工	122,158.00	100	100	122,158.00	投资设立
15	北京住总集团有限责任公司刚果(布)子公司	3	境外子企业	刚果布拉柴维尔市区花园旅馆玛莎大街	刚果布拉柴维尔市	建筑施工	75,475.20	100	100	75,475.20	投资设立
16	北京住总置地有限公司	3	境内非金融子企业	北京市通州区台湖镇副西路1号A5楼207室	北京市	房地产开发	50,000,000.00	100	100	50,000,000.00	投资设立
17	北京金第房地产开发有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市平谷区平谷镇府前大街36号	北京市	房地产开发	1,000,000,000.00	66.55	66.55	657,045,203.29	投资设立
18	北京住总房地产开发有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区慧忠里320号6、7层	北京市	房地产开发	893,904,162.04	100	100	939,944,502.36	投资设立
19	天津京城投资开发有限公司	3	境内非金融子企业	天津市武清区杨村泉州北路18号	天津市	房地产开发	675,510,200.00	51	51	344,510,200.00	投资设立
20	天津市津辰银河投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	天津市北辰区京津公路金福隆商厦6层	天津市	房地产开发	2,500,000,000.00	50	50	1,249,535,600.00	非同一控制下 的企业合并
21	天津京宝置地有限公司	3	境内非金融子企业	天津市宝坻区钰华街198号	天津市	房地产开发	400,000,000.00	51	51	204,000,000.00	投资设立
22	北京住总置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京通州区台湖镇环渤海高端总部基地	北京市	房地产开发	500,000,000.00	100	100	500,000,000.00	投资设立
23	北京祥业房地产有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区朝阳门外大街17号	北京市	房地产开发	660,000,000.00	100	100	666,586,664.99	投资设立
24	北京(III)明斯克房地产开发有限公司	3	境外子企业	白俄罗斯明斯克市少先路47号	白俄罗斯明斯克市	房地产开发	150,334.00	100	100	150,334.00	非同一控制企 业合并
25	北京住总材料控股集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京市房山区良乡凯旋大街建设路18号—E168	北京市	物流服务	245,000,000.00	100	100	245,000,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
26	北京住总实业投资控股有限公司	3	境内非金融子企业	北京市 朝阳区十里堡北里1号恒泰大厦8-10层	北京市	租赁和商务服务业	219,000,000.00	100	100	249,000,000.00	投资设立
27	明斯克北京饭店有限责任公司	3	境外子企业	白俄罗斯明斯克市红军街36号	白俄罗斯明斯克市	旅游饭店	189,617,553.19	80	80	153,813,317.50	非同一控制企业合并
28	北京光华建设监理有限公司	3	境内非金融子企业	北京市崇文区法华南里34号楼211室	北京市	建设监理服务	10,000,000.00	30	30	3,000,000.00	投资设立
29	北京商其投资管理有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市崇文区法华南里34号楼1205室	北京市	投资管理	10,000,000.00	100	100	9,859,949.52	投资设立
30	北京住总劳务开发有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区华严北里45号	北京市	劳务服务业	6,631,600.00	100	100	9,615,606.26	投资设立
31	北京住总正阳资产管理有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区太阳宫芍药居甲2号	北京市	投资管理	6,237,179.03	100	100	12,143,554.11	投资设立
32	北京住总京体体育文化有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区惠新东街甲2号北奥大厦2018室	北京市	文化体育业	5,000,000.00	100	100	3,187,208.90	投资设立
33	北京住总第一管理咨询合伙企业(有限合伙)	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区慧忠里320号	北京市	商务服务业	1,875,000,000.00	20	20	375,000,000.00	投资设立
34	北京通朝城市更新有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区惠新东街甲2号住总地产大厦24层	北京市	房地产开发	4,000,000.00	51	51	2,040,000.00	投资设立
35	北京住总集团(深圳)建设工程有限公司	3	境内非金融子企业	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇同心路106号	深圳市	建筑施工	40,000,000.00	100	100	40,000,000.00	投资设立

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	北京住总正通市政工程有限公司	29.52	29.52	22,361,000.00	9,825,416.31	3	本集团主导该公司经营业务
2	北京光华建设监理有限公司	30.00	30.00	10,000,000.00	3,000,000.00	3	本集团主导该公司经营业务
3	北京住总第一管理咨询合伙企业(有限合伙)	20.00	20.00	1,875,000,000.00	375,000,000.00	3	本集团主导该公司经营业务
4	北京大众同和出租汽车有限责任公司	41.00	41.00	2,000,000.00	820,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
5	北京市德意嘉物业管理有限责任公司	38.00	38.00	500,000.00	190,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
6	天津市津辰银河投资发展有限公司	50.00	50.00	2,500,000,000.00	1,249,535,600.00	3	本集团主导该公司经营业务
7	北京祥鼎置业有限公司	40.00	40.00	800,000,000.00	320,000,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
8	北京祥晟辉年置业有限公司	40.00	40.00	800,000,000.00	320,000,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
9	北京住总众邦地产有限公司	42.17	42.17	1,000,000,000.00	421,700,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
10	北京金谷创信置业有限责任公司	34.00	34.00	2,000,000,000.00	6,800.00	4	本集团主导该公司经营业务

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	北京祥业万科房地产开发有限公司	50.00	50.00	1,172,000,000.00	586,000,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
2	北京安宁庄三合加油站有限公司	55.00	55.00	500,000.00	275,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
3	北京首开住总房地产开发有限公司	50.00	50.00	900,000,000.00	450,000,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
4	北京住总万科房地产开发有限公司	50.00	50.00	550,000,000.00	275,000,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
5	北京朗万润置业有限公司	50.00	50.00	60,000,000.00	30,000,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
6	北京万瑞房地产开发有限公司	50.00	50.00	10,000,000.00	5,000,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持 股比例 (%)	当期归属于少数 股东的损益	当期向少数股 东支付的股利	期末累计少数 股东权益
1	北京金第房地产开发有限责任公司	33.45	6,383,739.76		832,406,652.37
2	天津京城投资开发有限公司	49.00	39,828,202.10	17,147,321.49	1,075,547,845.38
3	天津京宝置地有限公司	49.00	18,154,853.31	9,525,821.72	430,865,504.85
4	天津市津辰银河投资发展有限公司	50.00	18,846,129.86	9,886,000.00	1,354,720,792.25

2. 主要财务信息

项目	本期数			
	北京金第房地产开发有限 责任公司	天津京城投资开发 有限公司	天津京宝置地 有限公司	天津市津辰银河投资 发展有限公司
流动资产	5,821,351,296.30	345,009,177.07	3,214,719,147.27	4,205,764,788.01
非流动资产	1,394,758,842.25	10,346,782,008.93	6,538,495,120.49	1,567,554,088.46
资产合计	7,216,110,138.55	10,691,791,186.00	9,753,214,267.76	5,773,318,876.47
流动负债	3,955,560,539.94	6,104,480,025.26	2,294,906,629.99	973,283,178.15
非流动负债	1,851,670,000.00	3,088,642,125.26	6,579,249,905.41	2,175,000,000.00
负债合计	5,807,230,539.94	9,193,122,150.52	8,874,156,535.40	3,148,283,178.15
营业收入	728,368,212.29	2,242,262,089.21	1,126,795,034.43	
净利润	15,604,423.56	81,282,045.10	37,050,721.03	37,692,259.73
综合收益总额	15,604,423.56	81,282,045.10	37,050,721.03	37,692,259.73
经营活动现金流量	-248,339,158.30	559,327,372.72	2,404,145,596.38	-60,329,659.55

项目	上年数			
	北京金第房地产开发 有限责任公司	天津京城投资开发 有限公司	天津京宝置地 有限公司	天津市津辰银河投 资发展有限公司
流动资产	5,976,403,616.66	1,440,278,114.30	3,996,491,844.19	4,013,719,592.37
非流动资产	1,306,718,112.43	9,837,524,293.44	8,615,497,760.11	1,510,065,001.15
资产合计	7,283,121,729.09	11,277,802,407.74	12,611,989,604.30	5,523,784,593.52
流动负债	4,095,651,369.35	5,926,298,022.55	2,957,940,563.53	396,669,154.93
非流动负债	1,794,195,184.69	3,557,922,861.16	8,792,601,576.95	2,520,000,000.00
负债合计	5,889,846,554.04	9,484,220,883.71	11,750,542,140.48	2,916,669,154.93
营业收入	246,361,191.66	2,106,546,850.32	1,594,231,929.68	4,716,567.00

项目	上年数			
	北京金第房地产开发 有限责任公司	天津京城投资开发 有限公司	天津京宝置地 有限公司	天津市津辰银河投 资发展有限公司
净利润	-9,803,664.31	77,368,872.65	39,206,244.36	43,937,498.44
综合收益总额	-9,803,664.31	77,368,872.65	39,206,244.36	43,937,498.44
经营活动现金流量	187,865,328.51	345,901,482.40	617,248,756.14	133,039,979.09

（五）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	本期不再纳入合 并范围的原因
1	北京祥业万科房地产开发有限公司	北京	117,200.00	房地产开发经营	50	50	本年丧失控制权

（六）本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	北京云和房地产开发有限公司	新设	599,191,558.97	-808,441.03
2	北京住总集团（深圳）建设工程有限公司	新设	40,021,776.20	21,776.20

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2023 年 01 月 01 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上期指 2022 年度，本期指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,370,667.04	3,331,774.03
银行存款	9,881,511,182.34	9,075,980,187.02
其他货币资金	1,429,290,298.67	746,376,644.00
<u>合计</u>	<u>11,313,172,148.05</u>	<u>9,825,688,605.05</u>
<u>其中：存放境外的款项总额</u>	<u>73,020,530.56</u>	<u>37,259,340.07</u>

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	703,583,656.49	667,861,722.80
司法冻结	129,815,757.93	
专用账户专用款	36,287,705.47	

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	25,602,894.45	23,697,528.02
房贷保证金	14,353,503.06	15,695,976.49
押汇保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
其他	3,288,663.92	10,493,273.87
信用证保证金		24,090,000.00
<u>合计</u>	<u>922,932,181.32</u>	<u>751,838,501.18</u>

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	200,000,000.00	200,000,000.00
其中：债务工具投资	200,000,000.00	200,000,000.00
<u>合计</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	30,663,010.61		30,663,010.61	19,049,206.04		19,049,206.04
商业承兑汇票	28,998,109.93	140,523.12	28,857,586.81	41,517,765.21		41,517,765.21
<u>合计</u>	<u>59,661,120.54</u>	<u>140,523.12</u>	<u>59,520,597.42</u>	<u>60,566,971.25</u>		<u>60,566,971.25</u>

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失 失率(%)	金额	比例(%)	金额	预期信用损失 失率(%)
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	59,661,120.54	100.00	140,523.12		60,566,971.25	100.00		60,566,971.25
合计	<u>59,661,120.54</u>	—	<u>140,523.12</u>	—	<u>60,566,971.25</u>	—	—	<u>60,566,971.25</u>

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	期 末 数		预期信用损失率(%)
	应收票据	坏账准备	
商业承兑汇票小计	28,998,109.93	140,523.12	—
集团外部客户	28,998,109.93	140,523.12	0.48
银行承兑汇票小计	30,663,010.61	—	—
银行承兑汇票	30,663,010.61	—	—
合 计	59,661,120.54	140,523.12	—

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据						
按组合计提预期信用损失的应收票据		140,523.12				140,523.12
其中：集团外部客户		140,523.12				140,523.12
合 计		140,523.12				140,523.12

(四) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期 末 数		期 初 数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,524,944,841.70	8,351,700.02	3,338,122,423.11	4,689,271.39
1 至 2 年	938,199,587.80	9,364,424.53	1,264,578,262.08	12,615,967.93
2 至 3 年	889,142,695.65	79,960,504.03	778,507,644.45	74,033,370.17
3 年以上	1,143,855,221.40	340,241,454.20	829,315,477.08	302,313,652.18
合 计	6,496,142,346.55	437,918,082.78	6,210,523,806.72	393,652,261.67

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	76,735,450.20	1.18	76,735,450.20	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,419,406,896.35	98.82	361,182,632.58	5.63	6,058,224,263.77

类别	期末数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例(%)	账面价值
	账面余额				
	金额	比例(%)			
其中：集团关联方	287,066,802.64	4.42			287,066,802.64
账龄组合	6,132,340,093.71	94.40	361,182,632.58	5.89	5,771,157,461.13
其中：中央企业、国有企	4,778,290,734.65	73.56	130,561,663.19	2.73	4,647,729,071.46
业、 政府部门及事业单位					
其他	1,354,049,359.06	20.84	230,620,969.39	17.03	1,123,428,389.67
合计	6,496,142,346.55		437,918,082.78		6,058,224,263.77

类别	账面余额		期初数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额				
按单项计提坏账准备的应收账款	72,699,883.94	1.17	72,699,883.94		100.00		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,137,823,922.78	98.83	320,952,377.73		5.23		5,816,871,545.05
其中：集团关联方	315,674,352.43	5.08					315,674,352.43
账龄组合	5,822,149,570.35	93.75	320,952,377.73		5.51		5,501,197,192.62
其中：中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	4,348,990,874.22	70.03	115,765,322.69		2.66		4,233,225,551.53
其他	1,473,158,696.13	23.72	205,187,055.04		13.93		1,267,971,641.09
合计	6,210,523,806.72		393,652,261.67				5,816,871,545.05

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
刚果布大工委（刚果布黑角省规划处建设工程）	21,350,959.64	21,350,959.64	100.00	收回风险较大
刚果布大工委（刚果布马丁古社会保障房项目）	11,616,086.60	11,616,086.60	100.00	收回风险较大
其他	43,768,403.96	43,768,403.96	100.00	无法收回
合 计	<u>76,735,450.20</u>	<u>76,735,450.20</u>	—	—

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	3,285,187,229.78	53.57	8,296,429.99	3,035,606,268.41	52.14	4,689,271.39
1至2年	936,413,804.86	15.27	9,364,424.53	1,253,004,073.29	21.52	12,526,792.23
2至3年	803,793,867.02	13.11	40,190,353.21	740,737,989.13	12.72	37,036,899.49
3年以上	1,106,945,192.05	18.05	303,331,424.85	792,801,239.52	13.62	266,699,414.62
合计	<u>6,132,340,093.71</u>	—	<u>361,182,632.58</u>	<u>5,822,149,570.35</u>	—	<u>320,952,377.73</u>

(2) 集团关联方

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	287,066,802.64			315,674,352.43		
合计	<u>287,066,802.64</u>	—		<u>315,674,352.43</u>	—	

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
刚果布大工委	244,966,234.74	3.77	55,497,367.00
北京城市副中心工程建设管理办公室	229,467,293.69	3.53	2,294,672.94
北京城市副中心投资建设集团有限公司	174,012,182.45	2.68	8,518,907.70
北京城建集团有限责任公司	173,489,788.32	2.67	
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	136,435,790.21	2.10	3,630,736.83
合计	<u>958,371,289.41</u>	<u>14.75</u>	<u>69,941,684.47</u>

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	3,045,123,534.55	63.42		2,064,721,484.13	47.27	
1至2年	582,805,022.05	12.14		1,069,705,933.18	24.49	
2至3年	303,892,999.83	6.33		720,752,264.11	16.50	

账龄	期末数		期初数		
	账面余额		账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
3 年以上	870,004,908.56	18.12	512,566,816.55	11.74	
合计	<u>4,801,826,464.99</u>	—	<u>4,367,746,497.97</u>	—	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
北京住总房地产开发有 限责任公司	天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	3 年以上	未到结算期
天津京宝置地有限公司	宝坻新城房屋建设指挥部办公室	763,321,112.12	1-3 年	未到结算期
天津市津辰银河投资发 展有限公司	中铁十四局集团电气化工程有限公司	107,966,716.65	1-2 年	未到结算期
	合计	<u>1,371,287,828.77</u>	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
宝坻新城房屋建设指挥部办公室	1,017,390,254.00	21.19	
天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	10.41	
北京安阳钢铁销售有限公司	477,026,268.75	9.93	
北京华卫天佑科贸有限公司	461,040,771.64	9.60	
江苏瑞昕金属制品科技有限公司	240,186,483.57	5.00	
合计	<u>2,695,643,777.96</u>	<u>56.14</u>	

(六) 应收资金集中管理款

项目	期末余额	期初余额
北京城建集团有限责任公司资金集中款	57,039,908.68	37,188,716.55
合计	<u>57,039,908.68</u>	<u>37,188,716.55</u>

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	15,737,955.32	19,677,955.32
其他应收款项	3,214,271,097.50	3,971,439,366.82
合计	<u>3,230,009,052.82</u>	<u>3,991,117,322.14</u>

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	15,737,955.32	19,677,955.32	尚未发放	否
<u>合计</u>	<u>15,737,955.32</u>	<u>19,677,955.32</u>	—	—

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,626,718,153.87	142,940.04	3,009,928,743.83	493,122.59
1 至 2 年	844,456,268.94	1,625,963.96	211,503,178.98	6,845,766.22
2 至 3 年	61,793,220.73	3,351,453.03	110,916,000.35	867,423.43
3 年以上	935,423,514.12	248,999,703.13	888,473,652.59	241,175,896.69
<u>合 计</u>	<u>3,468,391,157.66</u>	<u>254,120,060.16</u>	<u>4,220,821,575.75</u>	<u>249,382,208.93</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款项	211,719,212.49	6.10	211,719,212.49	100.00	211,094,902.49	5.00	211,094,902.49	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,256,671,945.17	93.90	42,400,847.67	1.27	3,214,271,097.50	95.00	38,287,306.44	0.95
合计	3,468,391,157.66	—	254,120,060.16	—	3,214,271,097.50	—	249,382,208.93	—

3,971,439,366.82

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
毛里求斯基础设施和内陆交通部	30,161,703.11	30,161,703.11	100.00	无法收回
住五公司	60,816,112.05	60,816,112.05	100.00	无法收回
北京华运达房地产开发有限公司	67,431,516.88	67,431,516.88	100.00	按董事会决议计提
圭亚那柏杉林林业开发有限公司	14,938,270.33	14,938,270.33	100.00	执行回收可能性甚微
其他	38,371,610.12	38,371,610.12	100.00	无法收回
合计	<u>211,719,212.49</u>	<u>211,719,212.49</u>	<u>100.00</u>	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	48,827,172.62	16.20	92,928.50	194,726,593.47	54.44	390,692.60
1 至 2 年	155,356,158.44	51.53	1,553,545.50	66,810,729.47	18.68	654,563.16
2 至 3 年	4,168,612.59	1.38	208,008.83	17,348,468.57	4.85	867,423.43
3 年以上	93,142,701.67	30.89	40,546,364.84	78,783,126.72	22.03	36,374,627.25
合计	<u>301,494,645.32</u>		<u>42,400,847.67</u>	<u>357,668,918.23</u>		<u>38,287,306.44</u>

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合、备用金、保证金及押金组合	2,955,177,299.85			3,652,057,755.03		
合计	<u>2,955,177,299.85</u>			<u>3,652,057,755.03</u>		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额		38,287,306.44	211,094,902.49	249,382,208.93
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	680.10	5,788,994.61		5,789,674.71
本期转回		-618,909.29		-618,909.29
本期转销				
本期核销		-232,300.00	-200,000.00	-432,300.00
其他变动		-614.19		-614.19
期末余额	680.10	43,224,477.57	210,894,902.49	254,120,060.16

(4) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生
	性质				
陕西华东金城投资发展有限公司	押金	80,000.00	款项无法收回	核销程序	否
国网陕西省电力公司西安供电公司	押金	132,300.00	款项无法收回	核销程序	否
西安铁路局西安客车车辆段	押金	20,000.00	款项无法收回	核销程序	否
北京鹏顺机械施工有限公司	往来款	200,000.00	款项无法收回	核销程序	否
合计	—	432,300.00	—	—	—

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
北京首都开发股份有限公司	往来款	705,183,277.79	1-3 年	20.33	
北京万科东方置业有限公司	往来款	652,882,562.26	2-4 年	18.82	
天津滨海发展投资控股有限公司	往来款	300,000,000.00	3 年以上	8.65	
中交置业有限公司	往来款	206,022,500.00	1-4 年	5.94	
北京朗万润置业有限公司	往来款	242,880,963.30	2-4 年	7.00	
合计	—	2,106,969,303.35	—	60.75	

（八）存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准	账面价值	账面余额	存货跌价准备/	账面价值
		备/合同履			合同履约成本	
		约成本减值			减值准备	
		准备				
原材料	120,531,235.46		120,531,235.46	149,552,969.24	120,299.99	149,432,669.25
自制半成品及在产品	33,367,852,374.64		33,367,852,374.64	33,205,096,330.90		33,205,096,330.90
其中：开发成本	32,782,460,611.69		32,782,460,611.69	32,631,660,033.40		32,631,660,033.40
库存商品（产成品）	5,145,433,402.28	90,098.73	5,145,343,303.55	8,497,224,751.70	1,037,074.36	8,496,187,677.34
其中：开发产品	4,315,845,764.42		4,315,845,764.42	7,758,121,319.02		7,758,121,319.02
周转材料（包装物、低值 易耗品等）	90,954,375.86		90,954,375.86	104,294,590.70		104,294,590.70
合同履约成本	3,666,327.79		3,666,327.79	3,667,318.22		3,667,318.22
其他	1,184,909.75		1,184,909.75	885,800.67		885,800.67
其中：尚未开发的土 地储备						
合计	38,729,622,625.78	90,098.73	38,729,532,527.05	41,960,721,761.43	1,157,374.35	41,959,564,387.08

2. 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

期末存货余额中借款费用资本化金额 4,024,252,759.93 元。

（九）合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在施工程	2,708,787,127.29	2,599,214.48	2,706,187,912.81	2,530,914,050.19	2,302,125.49	2,528,611,924.70
已竣工未结算	2,874,479,284.79	7,365,486.53	2,867,113,798.26	2,775,807,964.88	6,353,807.87	2,769,454,157.01
未到期质保金	1,007,356,749.41		1,007,356,749.41	638,102,674.49		638,102,674.49
其他	405,461,286.25	1,216,383.85	404,244,902.40	358,953,651.57	1,076,860.95	357,876,790.62
合计	6,996,084,447.74	11,181,084.86	6,984,903,362.88	6,303,778,341.13	9,732,794.31	6,294,045,546.82

2. 合同资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	期末余额
在施工程	2,302,125.49	297,088.99				2,599,214.48
已竣工未结算	6,353,807.87	1,011,678.66				7,365,486.53
其他	1,076,860.95	139,522.90				1,216,383.85
<u>合计</u>	<u>9,732,794.31</u>	<u>1,448,290.55</u>				<u>11,181,084.86</u>

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,609,897,134.17	1,445,545,659.75
预缴税金	913,060,517.30	761,288,179.71
<u>合计</u>	<u>2,522,957,651.47</u>	<u>2,206,833,839.46</u>

(十一) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额		期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备 账面价值
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
北京住总-京宝置业保障 房资产支持专项计划	60,000,000.00		60,000,000.00		
天创-津辰 1 号保障房资 产支持专项计划次级	75,000,000.00		75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
21 科贸次级	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
<u>合计</u>	<u>146,000,000.00</u>		<u>146,000,000.00</u>	<u>86,000,000.00</u>	<u>86,000,000.00</u>

(十二) 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
土地整理、拆 迁安置款等	21,457,599,174.39		21,457,599,174.39	22,449,190,945.61		22,449,190,945.61
<u>合 计</u>	<u>21,457,599,174.39</u>		<u>21,457,599,174.39</u>	<u>22,449,190,945.61</u>		<u>22,449,190,945.61</u>

(十三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	1,076,860,156.68	534,831,314.32	386,090.95	1,611,305,380.05
对联营企业投资	1,788,508,347.27	220,535,126.78	120,900,000.00	1,888,143,474.05
小计	<u>2,865,368,503.95</u>	<u>755,366,441.10</u>	<u>121,286,090.95</u>	<u>3,499,448,854.10</u>
减:长期股权投资减值准备				
合计	<u>2,865,368,503.95</u>	<u>755,366,441.10</u>	<u>121,286,090.95</u>	<u>3,499,448,854.10</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动			其他 其他	期末 余额	减值准 备期末 余额
						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		
合计	<u>2,665,141,896.24</u>	<u>2,865,368,503.95</u>	<u>559,216,896.24</u>		<u>187,314,945.87</u>			<u>121,286,090.95</u>	<u>8,834,598.99</u>	<u>3,499,448,854.10</u>	
一、合营企业	1,323,866,896.24	1,076,860,156.68	558,941,896.24		-32,945,180.91			386,090.95	8,834,598.99	1,611,305,380.05	
其中：1. 北京祥业万科房地产开发 有限公司	558,941,896.24		558,941,896.24		-39,694,456.49				8,834,598.99	528,082,038.74	
2. 北京万瑞房地产开发有限公司	5,000,000.00	16,896,585.59			-1,669,464.22					15,227,121.37	
3. 北京朗万润置业有限公司	30,000,000.00	101,294,539.43			3,409,634.99					104,704,174.42	
4. 北京住总万科房地产开发有限公司	275,000,000.00	472,542,583.29			1,488,501.89					474,031,085.18	
5. 北京天诺物业管理有限公司	4,925,000.00	20,905,723.74			1,815,417.24			386,090.95		22,335,050.03	
6. 北京首开住总房地产开发有限公司	450,000,000.00	465,220,724.63			1,705,185.68					466,925,910.31	
二、联营企业	1,341,275,000.00	1,788,508,347.27	275,000.00		220,260,126.78			120,900,000.00		1,888,143,474.05	
其中：1. 北京金宇宏物业管理有限 责任公司	300,000.00	1,682,946.65			42,239.81			900,000.00		805,186.46	
2. 北京毓秀置业有限公司	200,000,000.00	240,712,822.85			9,621,520.57					250,334,343.42	
3. 北京万筑房地产开发有限公司	25,500,000.00	43,724,442.91			-325,707.35					43,398,735.56	
4. 北京兴伯君泰房地产开发有限公司	19,800,000.00	44,762,478.53			5,551,795.06					50,314,273.59	
5. 北京怡城置业有限公司	875,000,000.00	860,585,541.67			187,711,386.60					1,048,296,928.27	
6. 北京万科东方置业有限公司	4,200,000.00	187,570,178.40			13,054,975.49					200,625,153.89	

项目	本期数			上年数		
	北京住总万科房地产 开发有限公司	北京祥业万科房地产 开发有限公司	北京首开住总房地产 开发有限公司	北京住总万科房地产 开发有限公司	北京祥业万科房地产 开发有限公司	北京首开住总房地产 开发有限公司
对合营企业权益投资的账面价值	474,031,085.18	528,082,038.74	466,925,910.31	472,542,583.29		465,220,724.63
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	3,225,053.39	148,000,811.51	38,980,692.67	259,868,713.42		316,432,244.23
财务费用	-48,490.93	-454,133.52	-71,301.93	-80,858.91	-253,397.71	-445,630.29
所得税费用	1,058,860.64		643,321.25	29,486,872.43		8,208,598.96
净利润	2,977,003.58	-26,853,316.91	3,410,371.36	88,459,818.28	-2,156,350.45	24,625,796.87
其他综合收益						
综合收益总额	2,977,003.58	-26,853,316.91	3,410,371.36	88,459,818.28	-2,156,350.45	24,625,796.87
企业本期收到的来自合营企业的股利						

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	北京首开住总安泰置业有限公司	北京怡城置业有限公司	北京首开住总安泰置业有限公司	北京怡城置业有限公司
流动资产	1,315,638,413.14	3,782,435,673.28	1,645,214,403.85	13,836,096,672.90
非流动资产	202,815,346.00	182,540.92	223,560,915.80	264,763.96
资产合计	1,518,453,759.14	3,782,618,214.20	1,868,775,319.65	13,836,361,436.86
流动负债	823,376,808.10	718,912,704.87	885,208,155.97	11,377,545,603.53
非流动负债				
负债合计	823,376,808.10	718,912,704.87	885,208,155.97	11,377,545,603.53
净资产	695,076,951.04	3,063,705,509.33	983,567,163.68	2,458,815,833.33
按持股比例计算的净资产份额	278,030,780.42	1,048,296,928.27	393,426,865.47	860,585,541.67
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	278,030,780.42	1,048,296,928.27	393,426,865.47	860,585,541.67
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	19,457,107.76	10,506,255,516.53	106,956,986.18	
净利润	16,254,665.64	604,889,676.00	19,439,757.01	2,890,351.18
其他综合收益				
综合收益总额	16,254,665.64	604,889,676.00	19,439,757.01	2,890,351.18
企业本年收到的来自联营企业的股利	120,000,000.00			

(十四) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
北京国家高山滑雪有限公司	43,004,091.14	119,080,998.98
北京金伦股份有限公司	387,947.57	358,203.48
北京国家速滑馆经营有限责任公司	103,050,055.17	118,125,287.74
深圳市华晟达投资控股有限公司	2,697,209.93	1,200,000.00
交通银行股份有限公司	27,650,268.80	22,833,148.80
中铁京西(北京)高速公路发展有限公司	548,900,855.29	409,806,782.84
北京京城佳业物业股份有限公司	73,043,626.64	58,756,332.93
北京首开亿信置业股份有限公司	31,139,165.56	33,804,989.07
北京森齐绿化工程有限责任公司	1,600,000.00	1,600,000.00
北京兴隆置业有限公司	4,968,344.57	4,730,596.26
北京东玖投资有限公司	498,714.40	500,405.29
北京市现代北安机电工程有限公司		670,446.49
合计	836,940,279.07	771,467,191.88

2. 期末重要的其他权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入 留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变 动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入 留存收益的原因
北京国家高山滑雪有限公司			140,157,908.86		战略性投资	
北京金伦股份有限公司			152,852.43		战略性投资	
北京国家速滑馆经营有限责任公司			23,712,608.71		战略性投资	
深圳市华晟达投资控股有限公司	12,000.00	1,497,209.93			战略性投资	
交通银行股份有限公司	1,796,785.76	20,879,868.80			战略性投资	
中铁京西（北京）高速公路发展有限公司			3,408,922.71		战略性投资	
北京京城佳业物业股份有限公司	4,541,722.99		94,482,573.36		战略性投资	
北京首开亿信置业股份有限公司		25,759,165.56			战略性投资	
南方证券有限公司			6,916,350.00		战略性投资	
北京兴隆置业有限公司	1,200,000.00	968,344.57			战略性投资	
北京东玖投资有限公司		18,714.40			战略性投资	
北京森齐绿化工程有限责任公司					战略性投资	
北京市现代北安机电工程有限公司			19,606.53	-19,606.53	战略性投资	处置
合计	7,550,508.75	49,123,303.26	268,850,822.60	-19,606.53		

(十五) 投资性房地产

1. 公允价值计量

项目	期初公允价值		本期增加		本期减少		期末公允价值
	购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产		
一、成本合计	8,466,919,504.19	227,505,662.56	—		220,456,988.60		8,473,968,178.15
其中：1. 房屋、建筑物	7,442,818,504.19	227,505,662.56	—		220,456,988.60		7,449,867,178.15
2. 土地使用权	1,024,101,000.00		—				1,024,101,000.00
二、公允价值变动合计	36,418,493.73		-1,065,927.70		3,878,011.37		31,474,554.66
其中：1. 房屋、建筑物	36,370,463.73		-1,075,527.70		3,878,011.37		31,416,924.66
2. 土地使用权	48,030.00		9,600.00				57,630.00
三、投资性房地产账面价值合计	8,503,337,997.92	227,505,662.56	-1,065,927.70		224,334,999.97		8,505,442,732.81
其中：1. 房屋、建筑物	7,479,188,967.92	227,505,662.56	-1,075,527.70		224,334,999.97		7,481,284,102.81
2. 土地使用权	1,024,149,030.00		9,600.00				1,024,158,630.00

(十六) 固定资产

项 目	期末账面价值		期初账面价值	
	账面余额	累计折旧	账面余额	累计折旧
固定资产	1,652,073,922.13		1,692,562,077.20	
固定资产清理	5,543,087.09		3,959,556.65	
合计	1,657,617,009.22		1,696,521,633.85	

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,352,228,156.23	175,474,466.41	245,336,800.98	3,282,365,821.66
其中：土地资产	1,416,600.00			1,416,600.00
房屋及建筑物	2,292,546,659.86	134,450,693.24	97,348,502.28	2,329,648,850.82
机器设备	252,499,984.92	11,627,099.40	24,612,858.15	239,514,226.17
运输工具	88,221,452.58	1,106,334.28	14,786,403.47	74,541,383.39
电子设备	30,251,217.85	1,967,712.78	1,472,476.40	30,746,454.23
办公设备	121,244,556.13	5,772,001.71	10,165,777.46	116,850,780.38
其他	566,047,684.89	20,550,625.00	96,950,783.22	489,647,526.67
二、累计折旧合计	1,659,666,079.03	160,744,128.74	190,118,308.24	1,630,291,899.53
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	858,828,558.65	82,869,876.20	48,658,599.69	893,039,835.16
机器设备	149,291,298.64	14,709,985.54	21,977,903.50	142,023,380.68
运输工具	73,416,677.72	2,474,526.79	13,777,867.07	62,113,337.44
电子设备	22,071,499.65	3,490,417.08	1,458,019.54	24,103,897.19
办公设备	91,325,058.62	9,589,853.85	9,323,406.72	91,591,505.75
其他	464,732,985.75	47,609,469.28	94,922,511.72	417,419,943.31
三、固定资产账面净值合计	1,692,562,077.20	—	—	1,652,073,922.13
其中：土地资产	1,416,600.00	—	—	1,416,600.00
房屋及建筑物	1,433,718,101.21	—	—	1,436,609,015.66
机器设备	103,208,686.28	—	—	97,490,845.49
运输工具	14,804,774.86	—	—	12,428,045.95
电子设备	8,179,718.20	—	—	6,642,557.04
办公设备	29,919,497.51	—	—	25,259,274.63
其他	101,314,699.14	—	—	72,227,583.36
四、固定资产减值准备合计				
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、固定资产账面价值合计	1,692,562,077.20	—	—	1,652,073,922.13
其中：土地资产	1,416,600.00	—	—	1,416,600.00
房屋及建筑物	1,433,718,101.21	—	—	1,436,609,015.66
机器设备	103,208,686.28	—	—	97,490,845.49
运输工具	14,804,774.86	—	—	12,428,045.95
电子设备	8,179,718.20	—	—	6,642,557.04
办公设备	29,919,497.51	—	—	25,259,274.63
其他	101,314,699.14	—	—	72,227,583.36

2. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
房屋、建筑物	5,348,184.68	3,741,053.74	尚未变卖清理完毕
机器设备	14,640.00	45,400.00	尚未变卖清理完毕
运输设备	4,726.14	4,390.00	尚未变卖清理完毕
办公设备	175,536.27	168,712.91	尚未变卖清理完毕
<u>合计</u>	<u>5,543,087.09</u>	<u>3,959,556.65</u>	—

(十七) 在建工程

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
北京住总集团形象展厅及VIP室修缮工程			550,458.72	
试验和资料服务器购置与应用系统迁移项目			110,177.02	
北京住总集团网络运行管控(日志分析告警)软件			229,380.54	
北京住总集团业务数据安全备份软件			218,141.59	
在建项目用房			2,352,488.51	
临时设施	2,278,410.15			
刚果金第三排房屋翻新工程	354,534.75		348,623.08	
北京住总国家级装配式建筑产业园	107,542,584.30		94,238,028.23	
恒泰大厦改造			24,595,465.74	
西三旗停车场充电桩	452,436.89			
其他	3,160.21			
合 计	110,631,126.30		122,795,038.66	
				152,275.23
				94,238,028.23
				24,595,465.74
				2,352,488.51
				348,623.08
				94,238,028.23
				24,595,465.74
				152,275.23
				122,795,038.66

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少额	期末余额	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进度	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(%)	资金 来源
北京住总国家级装 配式建筑产业园	377,947,100.00	94,238,028.23	13,304,556.07			107,542,584.30	28.45	28.45	31,290,823.61	4,918,078.39	4.82	自筹
恒泰大厦改造	26,300,000.00	24,595,465.74	2,397,473.33	5,268,548.04	21,724,391.03		102.63	100.00				自筹
合计	404,247,100.00	118,833,493.97	15,702,029.40	5,268,548.04	21,724,391.03	107,542,584.30			31,290,823.61	4,918,078.39	—	—

(十八) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	28,329,950.14	7,495,195.81	23,402,616.03	12,422,529.92
其中：土地	4,113,831.93		4,113,831.93	
房屋及建筑物	11,391,853.01	7,495,195.81	6,464,518.90	12,422,529.92
机器运输办公设备	12,824,265.20		12,824,265.20	
其他				
二、累计折旧合计	8,079,798.91	10,018,657.28	9,334,681.89	8,763,774.30
其中：土地	1,371,277.31		1,371,277.31	
房屋及建筑物	4,700,628.26	9,269,723.50	5,206,577.46	8,763,774.30
机器运输办公设备	2,007,893.34	748,933.78	2,756,827.12	
其他				
三、使用权资产账面净值合计	20,250,151.23	—	—	3,658,755.62
其中：土地	2,742,554.62	—	—	
房屋及建筑物	6,691,224.75	—	—	3,658,755.62
机器运输办公设备	10,816,371.86	—	—	
其他		—	—	
四、减值准备合计				
其中：土地	—	—	—	—
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				
五、使用权资产账面价值合计	20,250,151.23	—	—	3,658,755.62
其中：土地	2,742,554.62	—	—	0.00
房屋及建筑物	6,691,224.75	—	—	3,658,755.62
机器运输办公设备	10,816,371.86	—	—	
其他		—	—	

(十九) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	445,073,204.82	4,578,500.52	4,618,717.09	445,032,988.25
其中：软件	97,696,305.89	3,757,881.18	4,414,807.33	97,039,379.74

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
土地使用权	253,689,900.73	76,059.34		253,765,960.07
专利权	51,584.16			51,584.16
房屋使用权	88,470,020.04	744,560.00	203,909.76	89,010,670.28
其他	5,165,394.00			5,165,394.00
二、累计摊销额合计	201,156,473.75	25,390,716.12	3,680,896.47	222,866,293.40
其中：软件	67,204,773.61	6,851,212.03	3,544,389.25	70,511,596.39
土地使用权	52,217,753.26	14,007,369.74		66,225,123.00
专利权	11,176.62	5,158.44		16,335.06
房屋使用权	77,143,435.70	4,159,731.87	136,507.22	81,166,660.35
其他	4,579,334.56	367,244.04	0.00	4,946,578.60
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
专利权				
房屋使用权				
其他				
四、账面价值合计	243,916,731.07	—	—	222,166,694.85
其中：软件	30,491,532.28	—	—	26,527,783.35
土地使用权	201,472,147.47	—	—	187,540,837.07
专利权	40,407.54	—	—	35,249.10
房屋使用权	11,326,584.34	—	—	7,844,009.93
其他	586,059.44	—	—	218,815.40

（二十）商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京市元兴设备安装有限责任公司	552,395.85			552,395.85
北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	2,083,686.24			2,083,686.24
明斯克北京饭店有限责任公司	31,441,796.97			31,441,796.97
<u>合计</u>	<u>34,077,879.06</u>			<u>34,077,879.06</u>

(二十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额
装修费	151,437,265.94	41,945,854.20	43,074,983.49		150,308,136.65
服务费	49,528.32	69,605.82	58,229.04		60,905.10
其他	13,046,793.20	1,959,409.43	3,802,985.44	37,610.62	11,165,606.57
合计	164,533,587.46	43,974,869.45	46,936,197.97	37,610.62	161,534,648.32

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税
	资产/负债	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异
一、递延所得税资产	250,279,840.76	1,043,596,296.30	201,848,381.75	855,021,744.79
资产减值准备	2,903,848.08	11,615,392.32	2,903,848.08	11,615,392.32
预提土地增值税	73,262,255.59	293,049,022.34	73,362,347.49	293,449,389.96
预提成本	29,428,145.79	117,712,583.18	29,557,956.16	118,231,824.64
可抵扣亏损	42,476,933.26	212,384,666.30	47,628,217.79	238,141,088.95
公允价值变动	67,737,727.48	270,950,909.92	48,396,012.23	193,584,048.92
其他	34,470,930.56	137,883,722.24		
二、递延所得税负债	90,139,373.79	360,557,495.17	89,163,309.36	356,653,237.44
计入其他综合收益的其他权益工具投				
资公允价值变动	12,285,749.28	49,123,303.26	11,309,684.85	45,238,739.40
其他	77,853,624.51	311,414,498.04	77,853,624.51	311,414,498.04

2. 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异

项目	报告期末互抵后的递 延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵 扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递 延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵 扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税 负债	288,176.34	1,327,545.37	292,037.98	1,168,151.88
租赁确认使用权 资产、租赁负债	288,176.34	1,327,545.37	292,037.98	1,168,151.88

(二十三) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	760,350,000.00	656,450,000.00
信用借款	8,733,400,000.00	7,098,000,000.00
<u>合计</u>	<u>9,493,750,000.00</u>	<u>7,754,450,000.00</u>

(二十四) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	75,871,155.75	170,896,291.46
银行承兑汇票	2,924,441,615.16	2,629,359,592.71
<u>合计</u>	<u>3,000,312,770.91</u>	<u>2,800,255,884.17</u>

(二十五) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	8,401,044,329.51	8,663,254,350.09
1-2年	2,481,768,103.07	1,589,501,470.88
2-3年	962,276,541.92	1,173,427,380.98
3年以上	1,039,705,448.59	920,983,767.62
<u>合计</u>	<u>12,884,794,423.09</u>	<u>12,347,166,969.57</u>

账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
安徽省和县第二建筑安装劳务公司	46,174,246.38	未结算, 已支付到合同比例
北京房修一建筑工程有限公司	54,207,931.82	未结算, 已支付到合同比例
北京恒润盛达机电设备安装工程有限公司	22,817,337.37	未结算, 已支付到合同比例
北京京能建设集团有限公司	32,135,722.73	未到合同付款期
北京空港兴达混凝土有限公司	21,218,693.00	未结算, 已支付到合同比例
北京市燕通建筑构件有限公司	39,329,598.52	未结算, 已支付到合同比例
东方诚建设集团有限公司	17,530,000.00	未到合同付款期
天津武清建总建设工程集团有限公司	62,526,042.56	未开发票
<u>合计</u>	<u>295,939,572.38</u>	—

(二十六) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	94,598,128.07	106,273,436.70
1年以上	7,200.00	949,570.70
<u>合计</u>	<u>94,605,328.07</u>	<u>107,223,007.40</u>

(二十七) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款、服务款、售房款及货款等	9,193,676,822.53	6,387,199,481.91
已结算尚未完工款	642,989,390.66	889,167,679.53
其他	449,180.00	412,978.00
<u>合计</u>	<u>9,837,115,393.19</u>	<u>7,276,780,139.44</u>

(二十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	203,991,293.67	1,914,968,315.16	1,868,042,464.53	250,917,144.30
二、离职后福利-设定提存计划	11,288,455.66	255,817,293.59	256,241,038.27	10,864,710.98
三、辞退福利		7,391,820.71	7,391,820.71	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	684,216.09	2,906,936.72	3,135,745.72	455,407.09
<u>合计</u>	<u>215,963,965.42</u>	<u>2,181,084,366.18</u>	<u>2,134,811,069.23</u>	<u>262,237,262.37</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	169,069,266.81	1,397,191,414.21	1,355,406,693.56	210,853,987.46
二、职工福利费	148,837.16	70,907,000.84	70,300,184.86	755,653.14
三、社会保险费	9,368,411.04	139,692,593.35	140,552,001.29	8,509,003.10
其中：1.医疗保险费及生育保险费	8,870,906.96	130,754,157.59	131,618,575.19	8,006,489.36
2.工伤保险费	497,504.08	8,355,601.72	8,350,592.06	502,513.74
3.其他		582,834.04	582,834.04	
四、住房公积金	4,307,305.25	139,666,040.11	139,920,812.96	4,052,532.40
五、工会经费和职工教育经费	20,522,876.65	32,540,074.54	32,729,731.71	20,333,219.48

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	574,596.76	134,971,192.11	129,133,040.15	6,412,748.72
合计	<u>203,991,293.67</u>	<u>1,914,968,315.16</u>	<u>1,868,042,464.53</u>	<u>250,917,144.30</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	9,916,240.33	198,123,648.40	198,646,772.64	9,393,116.09
二、失业保险费	322,137.20	6,004,307.29	6,044,163.74	282,280.75
三、企业年金缴费	1,050,078.13	51,689,337.90	51,550,101.89	1,189,314.14
合计	<u>11,288,455.66</u>	<u>255,817,293.59</u>	<u>256,241,038.27</u>	<u>10,864,710.98</u>

(二十九) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	506,219,623.41	714,179,463.73	721,067,784.26	499,331,302.88
资源税	44,691.04	2,459,489.91	2,371,502.74	132,678.21
企业所得税	121,169,651.14	231,580,407.52	270,050,443.25	82,699,615.41
城市维护建设税	22,087,938.99	35,344,857.84	32,950,724.34	24,482,072.49
房产税	423,146.99	65,412,651.08	65,526,603.51	309,194.56
土地使用税	2,253.36	9,550,041.63	9,550,041.63	2,253.36
个人所得税	22,555,494.54	48,860,821.61	51,860,245.14	19,556,071.01
教育费附加(含地方教育费附加)	15,863,133.99	31,962,357.95	30,441,512.37	17,383,979.57
其他税费	474,082,190.25	349,973,613.90	352,221,955.09	471,833,849.06
合计	<u>1,162,448,123.71</u>	<u>1,489,323,705.17</u>	<u>1,536,040,812.33</u>	<u>1,115,731,016.55</u>

(三十) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	363,592,340.82	231,735,292.32
应付股利	20,867,048.66	18,093,362.94
其他应付款项	8,965,766,277.04	13,518,127,578.80
合计	<u>9,350,225,666.52</u>	<u>13,767,956,234.06</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		1,718,863.01
企业债券利息	363,592,340.82	230,016,429.31
<u>合计</u>	<u>363,592,340.82</u>	<u>231,735,292.32</u>

2. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	20,867,048.66	18,093,362.94
<u>合计</u>	<u>20,867,048.66</u>	<u>18,093,362.94</u>

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	6,648,250,839.72	9,848,402,921.32
应付保证金及押金	1,117,785,916.61	1,508,506,006.50
认购金	137,670,473.16	720,789,066.08
还迁房补偿款	122,275,314.23	98,121,426.37
项目承包风险金	110,318,911.27	135,723,312.11
代收费用	303,843,846.57	208,323,440.22
保修维修金	64,929,101.01	62,334,835.08
专项债	50,319,421.65	70,697,164.89
其他	410,372,452.82	865,229,406.23
<u>合计</u>	<u>8,965,766,277.04</u>	<u>13,518,127,578.80</u>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京怡城置业有限公司	877,105,000.50	未到偿还时间
北京住总万科房地产开发有限公司	375,784,372.85	未到偿还时间
北京首开住总房地产开发有限公司	330,000,000.00	未到偿还时间
天津武清城市建设投资开发集团有限公司	263,607,107.50	未到偿还时间
北京毓秀置业有限公司	200,000,000.00	未到偿还时间
北京城建集团有限责任公司	158,556,857.39	未到偿还时间

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京首都开发股份有限公司	123,274,755.30	未到偿还时间
北京花亿里房地产开发有限公司	106,200,000.00	未到偿还时间
天津和鸿咨询服务有限公司	106,200,000.00	未到偿还时间
北京市密云区住房和城乡建设委员会	84,693,692.00	未到偿还时间
首创置业股份有限公司	50,329,755.30	未到偿还时间
<u>合计</u>	<u>2,675,751,540.84</u>	

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,824,527,854.64	2,714,460,000.00
1年内到期的应付债券	4,644,310,000.00	1,305,000,000.00
1年内到期的长期应付款	70,588,381.83	127,735,153.16
1年内到期的租赁负债	1,850,316.90	5,198,286.08
<u>合计</u>	<u>6,541,276,553.37</u>	<u>4,152,393,439.24</u>

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	2,532,353,045.10	2,054,463,767.23
待确认增值税	35,295,924.19	48,823,872.48
<u>合计</u>	<u>2,567,648,969.29</u>	<u>2,103,287,639.71</u>

(三十三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,229,260,000.00	7,964,940,000.00
抵押借款	4,526,232,000.00	8,199,164,678.36
保证借款	2,137,100,000.00	5,264,371,841.63
信用借款	885,000,000.00	1,125,000,000.00
<u>合计</u>	<u>12,777,592,000.00</u>	<u>22,553,476,519.99</u>

(三十四) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
18 住总 01		1,200,000,000.00
19 住总 01	900,000,000.00	900,000,000.00
19 住总 03	900,000,000.00	900,000,000.00
20 住总 01		300,000,000.00
21 住总 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 住总 01	1,200,000,000.00	
22 京住总 PPN001	569,948,915.10	567,686,727.60
22 住开 01	599,021,920.76	598,987,091.03
22 京住总 ABN001 优先	992,822,002.06	992,500,000.00
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00	1,000,000.00
23 京住总 MTN003	1,997,000,000.00	
18 京住总 ABN001	1,190,000,000.00	
19 京住总 ABN001	965,000,000.00	
23 京住总 MTN001	998,410,274.34	
23 京住总 MTN002	1,494,138,354.76	
21 住开 01	1,600,000,000.00	
21 京城 01	748,310,000.00	746,690,000.00
JC 光明优 23 京城雅信绿色 CMBS 优	496,680,125.26	
JC 光明优 23 京城雅信绿色 CMBS 次	1,000,000.00	
20 京宝 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
京宝优 2	360,000,000.00	
京宝优 3	410,000,000.00	
京宝次	60,000,000.00	
22 津辰次	75,000,000.00	75,000,000.00
22 津辰 01		105,000,000.00
22 津辰 02	105,000,000.00	105,000,000.00
22 津辰 03	1,215,000,000.00	1,215,000,000.00
21 科贸优	942,100,000.00	964,850,000.00
21 科贸次	10,000,000.00	10,000,000.00
小计	20,330,431,592.28	11,181,713,818.63
减：一年内到期的应付债券	4,644,310,000.00	1,305,000,000.00
合计	15,686,121,592.28	9,876,713,818.63

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值		发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 住总 01	1,200,000,000.00		2018-4-10	3+2 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00				1,200,000,000.00	
19 住总 01	900,000,000.00		2019-2-20	3+2 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
19 住总 03	900,000,000.00		2019-3-12	3+2 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
20 住总 01	300,000,000.00		2020-4-17	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00				300,000,000.00	
21 住总 01	1,500,000,000.00		2021-2-2	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
23 住总 01	1,200,000,000.00		2023-4-3	3+2 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
22 京住总 PTN001	570,000,000.00		2022-1-10	2+1 年	570,000,000.00	567,686,727.60		2,262,187.50			569,948,915.10
22 住开 01	600,000,000.00		2022-1-24	3 年	600,000,000.00	598,987,091.03		34,829.73			599,021,920.76
22 京住总 ABN001 优先	1,000,000,000.00		2022-12-15	3+3+3+3+3 年	1,000,000,000.00	992,500,000.00		322,002.06			992,822,002.06
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00		2022-12-15	3+3+3+3+3 年	1,000,000.00	1,000,000.00					1,000,000.00
23 京住总 MTN003	2,000,000,000.00		2023-11-7	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		3,000,000.00		1,997,000,000.00
18 京住总 ABN001	1,220,000,000.00		2018-11-6	3+2+3+3+3+3 年	1,220,000,000.00		1,190,000,000.00				1,190,000,000.00
19 京住总 ABN001	1,000,000,000.00		2019-9-12	3+2+3+3+3+3 年	1,000,000,000.00		965,000,000.00				965,000,000.00
23 京住总 MTN001	1,000,000,000.00		2023-1-16	2+1 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,995,180.00	3,584,905.66		998,410,274.34
23 京住总 MTN002	1,500,000,000.00		2023-3-17	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	2,204,392.50	8,066,037.74		1,494,138,354.76
21 住开 01	1,600,000,000.00		2021-12-14	3 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00				1,600,000,000.00
21 京城 01	750,000,000.00		2021-6-21	3 年	750,000,000.00	746,690,000.00			-1,620,000.00		748,310,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
JC 光明优 23 京城雅信	500,000,000.00	2023-2-22	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		2,819,874.74	500,000.00	496,680,125.26
绿色 CMBS 优										
JC 光明优 23 京城雅信	1,000,000.00	2023-2-22	3 年	1,000,000.00		1,000,000.00				1,000,000.00
绿色 CMBS 次										
20 京宝 01	1,000,000,000.00	2020-3-10	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
京宝优 1	370,000,000.00	2023-1-17	10 个月	370,000,000.00		370,000,000.00			370,000,000.00	
京宝优 2	360,000,000.00	2023-1-17	2 年	360,000,000.00		360,000,000.00				360,000,000.00
京宝优 3	410,000,000.00	2023-1-17	3 年	410,000,000.00		410,000,000.00				410,000,000.00
京宝次	60,000,000.00	2023-1-17	3 年	60,000,000.00		60,000,000.00				60,000,000.00
22 津辰次	75,000,000.00	2022-11-8	3 年	75,000,000.00	75,000,000.00					75,000,000.00
22 津辰 01	105,000,000.00	2022-11-8	1 年	105,000,000.00	105,000,000.00				105,000,000.00	
22 津辰 02	105,000,000.00	2022-11-8	2 年	105,000,000.00	105,000,000.00					105,000,000.00
22 津辰 03	1,215,000,000.00	2022-11-8	3 年	1,215,000,000.00	1,215,000,000.00					1,215,000,000.00
21 科贸优	990,000,000.00	2021-4-21	18 年	990,000,000.00	964,850,000.00				22,750,000.00	942,100,000.00
21 科贸次	10,000,000.00	2021-4-21	18 年	10,000,000.00	10,000,000.00					10,000,000.00
合计	22,442,000,000.00			22,442,000,000.00	11,181,713,818.63	11,156,000,000.00	6,818,591.79	15,850,818.14	1,998,250,000.00	20,330,431,592.28

(三十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,647,619.04	15,573,008.44
减：未确认的融资费用	97,858.79	2,875,214.06
重分类至一年内到期的非流动负债	1,850,316.90	5,198,286.08
租赁负债净额	699,443.35	7,499,508.30

(三十六) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	1,513,059,905.44		76,651,897.81	1,436,408,007.63
<u>合计</u>	<u>1,513,059,905.44</u>		<u>76,651,897.81</u>	<u>1,436,408,007.63</u>

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
宝坻区政府转贷政府专项债券	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
北京农投融资租赁有限公司	36,408,007.63	55,778,174.28
外贸金租融资租赁		57,281,731.16
<u>合计</u>	<u>1,436,408,007.63</u>	<u>1,513,059,905.44</u>

(三十七) 递延收益

项目/类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	38,559,190.87		6,267,779.09	32,291,411.78
<u>合计</u>	<u>38,559,190.87</u>		<u>6,267,779.09</u>	<u>32,291,411.78</u>

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关	本期返还的原因
张仪村厂区搬迁补偿专项资金	4,162,500.43		2,049,999.96	其他收益			2,112,500.47	与资产相关	
2013 年现代服务业综合试点电子商务基地中央补助资金	732,600.00		237,600.00	其他收益			495,000.00	与资产相关	
体育总局专项资金	33,664,090.44		3,980,179.13	其他收益			29,683,911.31	与资产相关	
合 计	38,559,190.87		6,267,779.09				32,291,411.78		

(三十八) 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	所占比例 (%)
合计	1,743,035,000.00			1,743,035,000.00	—
其中：北京城建集团有限责任公司	1,743,035,000.00			1,743,035,000.00	100.00

(三十九) 其他权益工具

发行在外的金融工具	期初	本期增加	本期减少	期末
	数量	数量	数量	数量
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第一期）	8,000,000.00		8,000,000.00	800,000,000.00

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
北京住总集团有限责任公司 2021 年公 开发行可续期公司债券（第一期）	6,000,000.00	600,000,000.00					6,000,000.00	600,000,000.00
北京住总集团有限责任公司 2021 年度 第一期中期票据	10,000,000.00	1,000,000,000.00			10,000,000.00	1,000,000,000.00		
北京住总集团有限责任公司 2021 年度 第四期中期票据	7,000,000.00	700,000,000.00			7,000,000.00	700,000,000.00		
北京住总集团有限责任公司 2021 年第 二期中期票据	15,000,000.00	1,500,000,000.00					15,000,000.00	1,500,000,000.00
北京住总集团有限责任公司 2021 年度 第三期中期票据(品种一)	10,000,000.00	1,000,000,000.00					10,000,000.00	1,000,000,000.00
北京住总集团有限责任公司 2021 年度 第三期中期票据(品种二)	5,000,000.00	500,000,000.00					5,000,000.00	500,000,000.00
北京住总集团有限责任公司 2022 年公 开发行可续期公司债券（第一期）	8,000,000.00	800,000,000.00					8,000,000.00	800,000,000.00
北京住总集团有限责任公司 2023 年度 第一期中期票据			10,000,000.00	1,000,000,000.00			10,000,000.00	1,000,000,000.00
北京住总集团有限责任公司 2023 年度 第二期中期票据			7,000,000.00	700,000,000.00			7,000,000.00	700,000,000.00

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)			8,000,000.00	800,000,000.00			8,000,000.00	800,000,000.00
合计	69,000,000.00	6,900,000,000.00	25,000,000.00	2,500,000,000.00	25,000,000.00	2,500,000,000.00	69,000,000.00	6,900,000,000.00

(四十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	469,485,088.11			469,485,088.11
二、其他资本公积	367,945,800.27			367,945,800.27
合计	837,430,888.38			837,430,888.38
其中：国有独享资本公积	181,052,576.83			181,052,576.83

(四十一) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	385,551,598.63		385,551,598.63		
合计	385,551,598.63		385,551,598.63		

(四十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	774,812,901.98	28,680,616.32		803,493,518.30
合计	774,812,901.98	28,680,616.32		803,493,518.30

(四十三) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	1,390,339,126.70	1,421,972,422.00
期初调整金额		-142,122.84
本期期初余额	1,390,339,126.70	1,421,830,299.16
本期增加额	516,480,920.98	564,050,442.45
其中：本期净利润转入	516,480,920.98	565,583,048.43
其他调整因素		-1,532,605.98
本期减少额	534,241,809.26	595,541,614.91
其中：本期提取盈余公积数	28,680,616.32	38,836,824.23
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	505,541,586.41	556,704,790.68
转增资本		
其他减少	19,606.53	
本期期末余额	1,372,578,238.42	1,390,339,126.70

(四十四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>41,658,954,573.06</u>	<u>38,347,207,372.00</u>	<u>45,267,703,578.76</u>	<u>41,714,458,177.85</u>
其中：建筑安装	17,594,016,913.04	16,123,214,402.33	19,894,069,685.43	18,291,775,979.38
房地产业务	7,224,685,375.00	6,510,038,376.31	7,571,707,474.57	6,723,242,812.10
一级土地整理	3,404,633,745.07	3,027,249,770.81	4,375,226,920.80	3,925,897,763.54
服务业务	13,435,618,539.95	12,686,704,822.55	13,426,699,497.96	12,773,541,622.83
2. 其他业务小计	<u>455,340,967.00</u>	<u>178,271,517.50</u>	<u>265,349,175.19</u>	<u>47,077,435.96</u>
其中：房屋租赁收入	253,438,441.03	81,664,772.51	42,089,848.83	10,661,691.89
其他	201,902,525.97	96,606,744.99	223,259,326.36	36,415,744.07
<u>合计</u>	<u>42,114,295,540.06</u>	<u>38,525,478,889.50</u>	<u>45,533,052,753.95</u>	<u>41,761,535,613.81</u>

(四十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
仓储保管费	6,617,120.34	6,583,746.11
展览费	1,586,319.70	374,564.47
广告费	53,304,865.58	33,120,921.75
销售服务费	107,061,614.33	91,963,260.50
职工薪酬	30,514,197.79	34,877,614.87
业务经费	31,444,620.97	14,302,518.61
折旧费	2,650,622.79	4,082,169.37
其他	14,574,518.98	12,619,235.41
<u>合计</u>	<u>247,753,880.48</u>	<u>197,924,031.09</u>

(四十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	971,987,486.17	937,614,630.71
折旧费	43,321,875.55	68,833,197.93
修理费	5,561,991.99	3,695,167.10
无形资产摊销	21,586,188.90	17,189,215.77
差旅费	3,709,125.30	2,462,136.82
办公费	43,090,484.85	58,687,889.74
诉讼费	4,113,132.76	2,374,911.59

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费	14,323,353.50	23,593,708.43
咨询费	35,302,471.28	18,311,446.68
其他	191,282,896.61	268,078,184.86
<u>合计</u>	<u>1,334,279,006.91</u>	<u>1,400,840,489.63</u>

(四十七) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	216,285,293.26	291,632,640.37
专利费		48,803,630.75
折旧费与长期待摊费用	1,781,669.04	2,172,526.70
租赁费	9,536,722.67	11,058,637.37
材料费	471,356,811.80	315,873,809.08
委托外部研究开发费用	32,529,973.21	31,287,077.31
聘请中介机构费	361,003.08	969,430.98
水电及办公费	563,471.23	507,712.31
检测费	1,404,400.13	1,317,219.98
直接费用	74,472,374.61	4,659,525.43
设施使用费		8,815,985.45
开发及制造费用	745,245.01	
其他	14,700,574.01	62,174,103.64
<u>合计</u>	<u>823,737,538.05</u>	<u>779,272,299.37</u>

(四十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	504,612,215.10	754,248,244.19
减:利息收入	244,465,312.80	454,239,579.78
汇兑净损益(收益以“-”号填列)	152,681.27	-592,030.46
金融机构手续费其他	39,434,415.66	31,003,577.83
<u>合计</u>	<u>299,733,999.23</u>	<u>330,420,211.78</u>

(四十九) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
拆迁补偿	4,722,931.25	11,647,275.29
供热补贴		1,027,890.27

项 目	本期发生额	上期发生额
体育局专项资金	3,966,568.72	4,074,801.32
个税返还	1,046,016.10	1,131,044.75
企业稳岗补贴	410,435.25	1,843,715.59
进项税加计扣除	1,730,987.85	577,984.48
企业扶持资金	156,074.85	369,377.06
社保返还	53,646.22	515,371.19
培训补贴	24,020.00	5,796,500.40
重点企业奖励金		4,827,849.49
保障性租赁住房补贴		100,700.00
科研项目课题经费	400,000.00	641,509.43
其他	10,815,095.11	6,945,322.02
<u>合计</u>	<u>23,325,775.35</u>	<u>39,499,341.29</u>

(五十) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	187,314,945.87	103,617,526.54
处置长期股权投资产生的投资收益		65,032,452.15
交易性金融资产持有期间的投资收益	3,709,808.22	18,600,000.00
其他权益工具投资持有期间的投资收益	7,550,508.75	6,623,440.38
债务重组产生的投资收益	6,737,648.16	
<u>合计</u>	<u>205,312,911.00</u>	<u>193,873,419.07</u>

(五十一) 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
按公允价值计量的投资性房地产	-1,065,927.70	4,108,478.48
<u>合 计</u>	<u>-1,065,927.70</u>	<u>4,108,478.48</u>

(五十二) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-48,687,275.38	-36,161,761.06
<u>合计</u>	<u>-48,687,275.38</u>	<u>-36,161,761.06</u>

(五十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-1,448,091.00	1,525,265.40
<u>合计</u>	<u>-1,448,091.00</u>	<u>1,525,265.40</u>

(五十四) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	-659,698.56	19,735,305.03	-659,698.56
无形资产处置利得	-549,969.66		-549,969.66
<u>合计</u>	<u>-1,209,668.22</u>	<u>19,735,305.03</u>	<u>-1,209,668.22</u>

(五十五) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	676,573.66	593,175.03	676,573.66
其他	8,567,157.26	7,445,750.62	8,567,157.26
<u>合计</u>	<u>9,243,730.92</u>	<u>8,038,925.65</u>	<u>9,243,730.92</u>

(五十六) 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
非流动资产毁损报废损失	1,944,851.63	2,164,630.01	1,944,851.63
公益性捐赠支出	33,000.00	1,154,563.11	33,000.00
行政性罚款、滞纳金	3,257,046.63	2,351,888.07	3,257,046.63
其他	14,879,386.27	4,819,669.21	14,879,386.27
<u>合计</u>	<u>20,114,284.53</u>	<u>10,490,750.40</u>	<u>20,114,284.53</u>

(五十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	126,349,635.50	374,000,894.16
递延所得税调整	-851,976.00	18,625,269.26
其他		
<u>合计</u>	<u>125,497,659.50</u>	<u>392,626,163.42</u>

(五十九) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	729,909,407.09	757,376,560.13
加: 资产减值损失	1,448,091.00	-1,525,265.40
信用减值损失	48,687,275.38	36,161,761.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	160,744,128.74	188,372,098.90
使用权资产折旧	10,018,657.28	4,591,506.72
无形资产摊销	25,390,716.12	16,228,215.75
长期待摊费用摊销	46,936,197.97	25,872,454.54
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)	1,209,668.22	-19,735,305.03
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,268,277.97	1,571,454.98
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,065,927.70	-4,108,478.48
财务费用(收益以“-”号填列)	504,612,215.10	754,248,244.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-205,312,911.00	-193,873,419.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-48,431,459.01	17,139,036.54
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	972,202.79	
存货的减少(增加以“-”号填列)	3,231,099,135.65	-463,219,463.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-16,203,098.41	-31,878,606.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-612,607,666.58	-286,502,475.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,880,806,766.01	800,718,318.87
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	10,390,239,966.73	9,111,038,820.42
减: 现金的期初余额	9,111,038,820.42	10,577,320,662.81
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	1,279,201,146.31	-1,466,281,842.39

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,390,239,966.73	9,111,038,820.42
其中：库存现金	2,370,667.04	3,331,774.03
可随时用于支付的银行存款	9,903,073,160.47	9,062,709,125.89
可随时用于支付的其他货币资金	484,796,139.22	44,997,920.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,390,239,966.73	9,111,038,820.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(六十) 所有权和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	922,932,181.32	见受限制的货币资金明细
应收账款	4,994,203,400.00	质押借款
存货	14,981,600,479.46	抵押贷款
其他	11,564,083,948.16	抵押贷款、长期借款质押

九、或有事项

北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司诉住总集团分包合同纠纷案，依据双方签订的结算协议住总集团尚欠对方 17 万元未付，但因原告不认可已经签订的结算文件，要求住总集团按照其认为的造价鉴定金额支付剩余合同款 1,004 余万元，截至财务报告批准报出日止，尚在一审审理中。

北京住总房地产开发有限责任公司诉天津滨海发展投资控股有限公司、天津市政建设集团有限公司、天津津诚国有资本投资运营有限公司未按合同履行，要求返还合同诚意金、利息及违约金，诉讼请求金额为 44,738.33 万元，截至财务报告批准报出日止，正等待仲裁员作出仲裁裁决。

十、资产负债表日后事项

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

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司的表 决权比例 (%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	建筑施工行业	75 亿元	100.00	100.00

(二) 本集团的子公司

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

(三) 本集团的合营企业、联营企业有关信息

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(%)		表决权比 例(%)
				直接	间接	
一、合营企业						
北京住总万科房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	50		50
北京朗万润置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	50		50
北京万瑞房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	50		50
北京首开住总房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	50		50
北京天诺物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	50		50
北京祥业万科房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	50		50
二、联营企业						
北京金字宏物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	30		30
北京万科东方置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	35		35
北京万筑房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	30		30
北京首开住总安泰置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40		40
北京怡城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	35		35
北京毓秀置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	10		10
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	22		22
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	北京市	北京市	环境治理	27		27
北京安宁庄三合加油站有限公司	北京市	北京市	机动车燃油零售	55		55

(四) 关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易				
接受劳务	北京城建安装集团有限公司	同一最终控制	23,481,263.95	市场交易价格
接受劳务	北京城建集团有限责任公司	本公司母公司	4,109,391.38	市场交易价格
接受劳务	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	同一最终控制	2,388,796.65	市场交易价格
接受劳务	北京城建设计发展集团股份有限公司	同一最终控制	1,000,000.00	市场交易价格
接受劳务	北京城建五建设集团有限公司	同一最终控制	1,132,807.59	市场交易价格
接受劳务	北京住总北宇物业服务有限责任公司	同一最终控制	326,003.31	市场交易价格
购买商品	北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	同一最终控制	14,546.12	市场交易价格
购买商品	北京城建集团有限责任公司	同一最终控制	88,330.28	市场交易价格
二、销售商品、提供劳务的关联交易				
销售商品	北京城建八建设发展有限责任公司	同一最终控制	9,477,211.82	市场交易价格
销售商品	北京城建北方集团有限公司	同一最终控制	1,061,946.90	市场交易价格
销售商品	北京城建二建设工程有限公司	同一最终控制	2,734,252.50	市场交易价格
销售商品	北京城建轨道交通建设工程有限公司	同一最终控制	8,156,379.24	市场交易价格
销售商品	北京城建集团有限责任公司	本公司母公司	54,204,660.23	市场交易价格
销售商品	北京城建建设工程有限公司	同一最终控制	4,052,241.57	市场交易价格
销售商品	北京城建七建设工程有限公司	同一最终控制	2,523,262.43	市场交易价格
销售商品	北京城建设计发展集团股份有限公司	同一最终控制	3,939,189.25	市场交易价格
销售商品	北京城建十六建筑工程有限责任公司	同一最终控制	942,450.63	市场交易价格
销售商品	北京城建五建设集团有限公司	同一最终控制	1,725.66	市场交易价格
销售商品	北京城建亚泰建设集团有限公司	同一最终控制	2,648,731.41	市场交易价格
销售商品	北京城建远东建设投资集团有限公司	同一最终控制	12,214,091.80	市场交易价格
销售商品	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	同一最终控制	643,367.03	市场交易价格
提供劳务	北京城建集团有限责任公司	本公司母公司	61,747,667.38	市场交易价格
提供劳务	北京城建设计发展集团股份有限公司	同一最终控制	2,842,607.59	市场交易价格
提供劳务	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	同一最终控制	13,584.91	市场交易价格
提供劳务	北京天诺物业管理有限责任公司	同一最终控制	889,128.57	市场交易价格
提供劳务	北京住总北宇物业服务有限责任公司	同一最终控制	3,773.58	市场交易价格
提供劳务	天津安其居建筑科技有限公司	同一最终控制	643,367.03	市场交易价格

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
北京城建八建设发展有限责任公司	应收账款	3,116,515.00	
北京城建二建设工程有限公司	应收账款	14,174,997.25	
北京城建轨道交通建设工程有限公司	应收账款	6,056,379.24	
北京城建集团有限责任公司	应收账款	173,489,788.32	
北京城建建设工程有限公司	应收账款	7,687,198.00	
北京城建七建设工程有限公司	应收账款	2,450,416.00	
北京城建设计发展集团股份有限公司	应收账款	2,367,559.25	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	应收账款	745,672.14	
北京城建亚泰建设集团有限公司	应收账款	9,240,129.32	
北京城建一建设发展有限公司	应收账款	6,483,361.81	
天津安其居建筑科技有限公司	应收账款	718,367.94	
北京京城佳业物业股份有限公司	应收账款	80,000.00	
北京城建北方集团有限公司	应收账款	3,858,484.00	
北京城建道桥建设集团有限公司	应收账款	9,517,290.93	
北京城建六建设集团有限公司	应收账款	1,537,134.13	
北京城建十建设工程有限公司	应收账款	12,694,890.71	
北京城建远东建设投资集团有限公司	应收账款	12,187,397.35	
北京毓秀置业有限公司	应收账款	20,661,221.25	
北京城建北苑大酒店有限公司	其他应收款	145,981.58	
北京城建八建设发展有限责任公司	其他应收款	100,000.00	
北京城建集团有限责任公司	其他应收款	200,000.00	
北京城建设计发展集团股份有限公司	其他应收款	3,187,522.31	
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	其他应收款	179,582.00	
北京住总北宇物业服务有限责任公司	其他应收款	426,657.86	
北京森齐绿化工程有限责任公司	其他应收款	1,080.00	
北京金隅地产开发集团有限公司	其他应收款	33,954.04	
北京融创建投房地产集团有限公司	其他应收款	664,915.84	
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	其他应收款	292,555.25	
北京首都开发股份有限公司	其他应收款	705,183,277.79	
北京首开住总房地产开发有限公司	其他应收款	28,545,236.15	
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他应收款	93,495,057.78	
天津市兴淀工业园开发有限公司	其他应收款	18,500,000.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
北京朗万润置业有限公司	其他应收款	242,880,963.30	
北京盛通房地产有限公司	其他应收款	180,000,000.00	
北京金宇宏物业管理有限责任公司	其他应收款	195,180.83	
中交置业有限公司	其他应收款	206,022,500.00	
北京万科东方置业有限公司	其他应收款	652,882,562.26	
北京城建集团有限责任公司	应收资金集中管理款	57,039,908.68	

关联方名称	应付项目	期末余额
北京城建集团有限责任公司	合同负债	53,592.24
北京城建亚泰建设集团有限公司	合同负债	20,232.50
北京天诺物业管理有限责任公司	合同负债	840,458.08
北京住总北宇物业服务有限责任公司	合同负债	96,350.72
北京城建集团有限责任公司	其他应付款	158,556,857.39
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	其他应付款	768,978.49
北京住总北宇物业服务有限责任公司	其他应付款	1,373,137.17
北京天诺物业管理有限责任公司	其他应付款	250,000.00
北京城建二建设工程有限公司	其他应付款	400,000.00
北京城建七建设工程有限公司	其他应付款	220,000.00
北京北宇停车服务有限责任公司	其他应付款	37,500.00
保利（北京）房地产开发有限公司	其他应付款	14,586,360.22
北京首都开发股份有限公司	其他应付款	123,274,755.30
北京首开住总房地产开发有限公司	其他应付款	330,000,000.00
北京万筑房地产开发有限责任公司	其他应付款	24,000,000.00
北京兴创置地房地产开发有限公司	其他应付款	7,976,758.33
北京怡城置业有限公司	其他应付款	877,105,000.50
北京毓秀置业有限公司	其他应付款	200,000,000.00
北京住总万科房地产开发有限公司	其他应付款	375,784,372.85
北京朗万润置业有限公司	其他应付款	20,000,000.00
北京万瑞房地产开发有限公司	其他应付款	87,533,899.28
北京城建集团有限责任公司	应付账款	177,780.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	应付账款	933,123.00
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	应付账款	2,327,219.10
北京城建建设工程有限公司	应付账款	38,684.00
天津安其居建筑科技有限公司	应付账款	16,324.71

关联方名称	应付项目	期末余额
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	应付账款	8,620,815.04
北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	应付账款	751,980.00
北京住总北宇物业服务有限责任公司	应付账款	630,391.36
北京天诺物业管理有限责任公司	应付账款	108,611.90
北京城建五建设集团有限公司	应付账款	1,538,037.70
北京科筑建筑工程质量检测有限公司	应付账款	50,905.00
北京天地建设砼制品有限公司	应付账款	148,065.00
北京城建精工钢结构工程有限公司	应付账款	4,396,651.46
北京市轨道交通设计研究院有限公司	应付账款	9,196,383.22
北京城建设计发展集团股份有限公司	应付账款	169,630.00
北京城建安装集团有限公司	应付账款	11,258,913.46
北京城建房地产开发有限公司	应付账款	100,000.00
北京森齐绿化工程有限责任公司	应付账款	974,882.11

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比例，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司不受外部强制性资本要求约束。本公司管理资本结构是根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。

为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或增加注册资本。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司资产总额 110,842,582,971.63 元，负债总额 85,171,237,388.53 元，权益总额 25,671,345,583.10 元，资产负债率为 76.84%。

十三、母公司会计报表的主要项目附注

（一）母公司报表主要项目

1. 应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,094,917,906.29	5,655,098.43	1,818,785,869.76	1,983,661.08
1 至 2 年	534,388,463.48	5,276,008.91	642,752,663.27	6,387,893.93
2 至 3 年	377,752,980.11	17,980,142.11	372,923,797.50	18,646,189.86

3 年以上	367,348,777.49	62,331,763.69	175,434,033.32	43,643,206.60
<u>合 计</u>	<u>3,374,408,127.37</u>	<u>91,243,013.14</u>	<u>3,009,896,363.85</u>	<u>70,660,951.47</u>

天职国际
oakertilly

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率/计提 比例(%)	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例(%)
按单项计提坏账准备的应收账款	11,633,663.59	0.34	11,633,663.59	100.00	10,462,382.43	0.35	10,462,382.43	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收账款	3,362,774,463.78	99.66	79,609,349.55	2.37	3,283,165,114.23	99.65	60,198,569.04	2.01
其中：集团关联方	149,035,539.81	4.42			149,035,539.81	3.82		
账龄组合	3,213,738,923.97	95.24	79,609,349.55	2.48	3,134,129,574.42	95.83	60,198,569.04	2.09
其中：中央企业、国有 企业、政府部门及事业 单位	2,907,185,499.21	86.15	54,600,559.59	1.88	2,852,584,939.62	88.65	42,442,244.54	1.59
其他	306,553,424.76	9.08	25,008,789.96	8.16	281,544,634.80	7.18	17,756,324.50	8.22
合计	3,374,408,127.37	—	91,243,013.14	—	3,283,165,114.23	—	70,660,951.47	—

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
御盛隆堂药业有限责任公司	3,557,843.01	3,557,843.01	100.00	无法收回
北京城市开发集团有限责任公司长安分公司	2,459,687.40	2,459,687.40	100.00	无法收回
北京正荣建设工程有限公司	1,562,145.40	1,562,145.40	100.00	无法收回
廊坊京御房地产开发有限公司	1,171,281.16	1,171,281.16	100.00	无法收回
其他	2,882,706.62	2,882,706.62	100.00	无法收回
<u>合计</u>	<u>11,633,663.59</u>	<u>11,633,663.59</u>	—	—

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	2,004,718,290.22	62.38	5,655,098.43	1,748,949,280.52	60.63	1,983,661.08
1至2年	527,600,892.43	16.42	5,276,008.91	639,114,242.62	22.16	6,387,893.93
2至3年	359,602,841.95	11.19	17,980,142.11	372,923,797.50	12.93	18,646,189.86
3年以上	321,816,899.37	10.01	50,698,100.10	123,446,834.79	4.28	33,180,824.17
<u>合计</u>	<u>3,213,738,923.97</u>	—	<u>79,609,349.55</u>	<u>2,884,434,155.43</u>	—	<u>60,198,569.04</u>

集团关联方

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	149,035,539.81			114,999,825.99		
<u>合计</u>	<u>149,035,539.81</u>	—		<u>114,999,825.99</u>	—	

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
北京城市副中心工程建设管理办公室	229,467,293.69	6.81	2,294,672.94
北京城市副中心投资建设集团有限公司	174,012,182.45	5.15	8,518,907.70
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	136,435,790.21	4.04	3,630,736.83
北京万合双新房地产开发有限责任公司	132,529,058.87	3.93	132,529.06
北京保障房中心有限公司	126,080,231.14	3.73	126,080.23
<u>合计</u>	<u>798,524,556.36</u>	<u>23.66</u>	<u>14,702,926.76</u>

2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	183,635,579.08	181,470,591.90
其他应收款项	15,043,694,393.91	16,684,622,465.77
<u>合计</u>	<u>15,227,329,972.99</u>	<u>16,866,093,057.67</u>

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	<u>6,104,987.18</u>		——	——
其中：(1) 北京住总第六开发建设有限公司	6,104,987.18		尚未发放	否
账龄一年以上的应收股利	<u>177,530,591.90</u>	<u>181,470,591.90</u>	——	——
其中：(1) 北京住总正通市政工程有限公司	495,000.00	495,000.00	尚未发放	否
(2) 北京市住宅建筑设计研究院有限公司	15,737,955.32	19,677,955.32	尚未发放	否
(3) 北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	128,985,033.17	128,985,033.17	尚未发放	否
(4) 北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	536,147.88	536,147.88	外币管控政策	否
(5) 北京住总集团蒙古有限责任公司	3,637,555.92	3,637,555.92	外币管控政策	否
(6) 北京住总集团白俄罗斯建设公司	28,138,899.61	28,138,899.61	外币管控政策	否
<u>合计</u>	<u>183,635,579.08</u>	<u>181,470,591.90</u>	——	——

(2) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	14,861,346,135.63	466.41	16,593,282,300.44	4,053.40
1 至 2 年	107,536,280.65	10,169.47	78,827,764.70	3,073,478.18
2 至 3 年	67,757,692.37	141,693.30	2,517,898.55	28,125.00
3 年以上	111,378,508.97	104,171,894.53	114,222,910.42	101,122,751.76
<u>合 计</u>	<u>15,148,018,617.62</u>	<u>104,324,223.71</u>	<u>16,788,850,874.11</u>	<u>104,228,408.34</u>

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		金额	预期信用损失率 /计提比例(%)	
	金额	比例(%)			
单项计提坏账准备 的其他应收款项	96,748,537.33	0.64	96,748,537.33	100.00	
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款项	15,051,270,080.29	99.36	7,575,686.38	0.05	15,043,694,393.91
合计	15,148,018,617.62	——	104,324,223.71	——	15,043,694,393.91

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率 /计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项	96,748,537.33	0.58	96,748,537.33	100.00	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	16,692,102,336.78	99.42	7,479,871.01	0.04	16,684,622,465.77
合计	16,788,850,874.11	——	104,228,408.34	——	16,684,622,465.77

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额		预期信用 损失率 (%)	计提理由
	账面余额	坏账准备		
毛里求斯基础设施和内陆交通部	30,161,703.11	30,161,703.11	100.00	无法收回
住五公司	60,816,112.05	60,816,112.05	100.00	无法收回
其他	5,770,722.17	5,770,722.17	100.00	无法收回
合计	96,748,537.33	96,748,537.33	——	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项:

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,877,339.52	9.41	466.41	2,026,702.48	9.9	4,053.40
1至2年	1,018,565.29	5.1	10,169.47	2,842,302.96	13.88	25,719.32
2至3年	2,842,302.96	14.24	141,693.30	562,500.00	2.75	28,125.00
3年以上	14,216,714.39	71.24	7,423,357.20	15,045,623.17	73.48	7,421,973.29
合计	19,954,922.16	——	7,575,686.38	20,477,128.61	——	7,479,871.01

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合、备用金、 保证金及押金组合	15,031,315,158.13	——		16,671,625,208.17	——	
合计	15,031,315,158.13	——		16,671,625,208.17	——	

3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额		7,479,871.01	96,748,537.33	104,228,408.34
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	81.25	328,034.12		328,115.37
本期转回				
本期转销				
本期核销		-232,300.00		-232,300.00
其他变动				
期末余额	81.25	7,575,605.13	96,748,537.33	104,324,223.71

4) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
陕西华东金城投资发展有限公司	押金	80,000.00	款项无法收回	核销程序	否
陕西省电力公司 西安市供电公司	押金	132,300.00	款项无法收回	核销程序	否
西安铁路局西安 客车车辆段	押金	20,000.00	款项无法收回	核销程序	否
<u>合计</u>	—	<u>232,300.00</u>	—	—	—

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计 的比例 (%)	坏账 准备
天津京城投资开发有限公司	往来款	3,313,069,972.68	1 年以内	21.61	
北京金第房地产开发有限责任公司	往来款	2,882,895,453.30	1 年以内	18.80	
北京住总房地产开发有限责任公司	往来款	2,851,469,431.61	1 年以内	18.60	
北京祥业房地产有限公司	往来款	1,440,468,211.88	1 年以内	9.39	
北京住总实业投资控股有限公司	往来款	879,353,033.38	1 年以内	5.73	
<u>合计</u>	—	<u>11,367,256,102.85</u>	—	<u>74.13</u>	

3. 长期股权投资

(1) 投资类别

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	6,862,387,208.00	526,688,128.95	166,688,128.95	7,222,387,208.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	409,489,936.26	4,603,916.60	120,000,000.00	294,093,852.86
<u>小计</u>	<u>7,271,877,144.26</u>	<u>531,292,045.55</u>	<u>286,688,128.95</u>	<u>7,516,481,060.86</u>
减：长期投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>7,271,877,144.26</u>	<u>531,292,045.55</u>	<u>286,688,128.95</u>	<u>7,516,481,060.86</u>

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					减值准备	期末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认	其他综合	其他权				
					的投资损益	收益调整	益变动				
								计提减	其他	值准备	
天津京城投资开发有限公司	344,510,200.00	344,510,200.00									344,510,200.00
天津京宝置地有限公司	204,000,000.00	204,000,000.00									204,000,000.00
北京住总置地有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00									50,000,000.00
天津市津辰银河投资发展有限公司	1,249,535,600.00	1,249,535,600.00									1,249,535,600.00
北京住总置业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00									500,000,000.00
北京住总科贸控股集团有限公司	245,000,000.00	245,000,000.00									245,000,000.00
北京住总实业投资控股有限公司	249,000,000.00	274,791,972.31		25,791,972.31							249,000,000.00
北京住总劳务开发有限公司	9,615,606.26	9,615,606.26									9,615,606.26
北京光华建设监理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00
北京衡其投资管理有限责任公司	9,859,949.52	9,859,949.52									9,859,949.52
北京住总京体育文化有限公司	3,187,208.90	3,187,208.90									3,187,208.90
明斯克北京饭店有限责任公司	153,813,317.50	86,824,567.50									86,824,567.50
北京住总基础设施建设集团有限公司	99,884,940.00	99,884,940.00									99,884,940.00
北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	374,900,000.00	374,900,000.00									374,900,000.00
北京通顺城市更新有限责任公司	2,040,000.00	2,040,000.00									2,040,000.00
北京（BOCC）明斯克房地产开发有限公司	95,703.92	95,703.92									95,703.92
北京住总集团白俄罗斯建设公司	136,371.36	136,371.36									136,371.36

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					减值准备期末余额			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	75,475.20	75,475.20									75,475.20
北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	122,158.00	122,158.00									122,158.00
北京住总集团蒙古有限责任公司	622,290.00	622,290.00									622,290.00
北京住总集团（深圳）建设工程有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00								40,000,000.00
二、联营企业	216,200,000.00	409,489,936.26			4,603,916.60			120,000,000.00			294,093,852.86
其中：北京首开住总安泰置业有限公司	200,000,000.00	393,426,865.47			4,603,914.95			120,000,000.00			278,030,780.42
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	16,200,000.00	16,063,070.79			1.65						16,063,072.44

(3) 重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	北京首开住总安泰置业有限公司	北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	北京首开住总安泰置业有限公司	北京北控住总河西水环境治理有限责任公司
流动资产	1,315,638,413.14	1,522,842.02	1,645,214,403.85	6,925,888.13
非流动资产	202,815,346.00	341,947,541.71	223,560,915.80	178,216,469.27
资产合计	1,518,453,759.14	343,470,383.73	1,868,775,319.65	185,142,357.40
流动负债	823,376,808.10	157,278,789.87	885,208,155.97	-1,049,230.35
非流动负债		132,698,732.96		132,698,732.96
负债合计	823,376,808.10	289,977,522.83	885,208,155.97	131,649,502.61
净资产	695,076,951.04	53,492,860.90	983,567,163.68	53,492,854.79
按持股比例计算的净资产份额	278,030,780.42	14,443,072.44	393,426,865.47	14,443,070.79
调整事项		1,620,000.00		1,620,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	278,030,780.42	16,063,072.44	393,426,865.47	16,063,070.79
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	19,457,107.76		106,956,986.18	4,902,353.20
净利润	16,254,665.64	6.11	19,439,757.01	836.45
其他综合收益				
综合收益总额	16,254,665.64	6.11	19,439,757.01	836.45
企业本年收到的来自联营企业的股利	120,000,000.00			

4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	10,925,938,412.52	9,930,414,644.33	11,537,483,563.76	10,501,275,105.27
其中：建筑施工业务	10,730,910,609.71	9,923,894,149.50	11,284,927,575.67	10,494,131,682.81
房地产业务	27,507.62	345,471.18	93,062.84	31,172.75
服务业务	195,000,295.19	6,175,023.65	252,462,925.25	7,112,249.71
2. 其他业务小计			217,206.08	474,589.22
其中：租金收入			10,194.17	267,577.32
其他			207,011.91	207,011.90
合计	10,925,938,412.52	9,930,414,644.33	11,537,700,769.84	10,501,749,694.49

5. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,603,916.60	9,816,808.35
成本法核算的长期股权投资收益	135,412,280.50	139,136,106.67
处置长期股权投资产生的投资收益		19,175,778.12
交易性金融资产持有期间的投资收益	3,709,808.22	18,600,000.00
其他权益工具投资持有期间的投资收益	6,350,508.75	5,023,440.38
<u>合计</u>	<u>150,076,514.07</u>	<u>191,752,133.52</u>

6. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	286,806,163.24	388,368,242.32
加: 资产减值损失	872,434.56	-1,297,849.94
信用减值损失	20,910,110.78	-9,624,274.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,523,141.63	60,671,100.59
使用权资产折旧		2,883,119.27
无形资产摊销	6,330,298.06	6,445,579.71
长期待摊费用摊销	6,478,101.12	12,014,755.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	1,252,244.78	-19,356,475.73
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	370,645.90	-67,280.07
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	58,900.00	-623,300.00
财务费用(收益以“-”号填列)	31,552,101.19	49,790,411.06
投资损失(收益以“-”号填列)	-150,076,514.07	-191,752,133.52
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-19,428,582.54	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	912,126.60	
存货的减少(增加以“-”号填列)	29,519,336.39	72,774,095.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,208,424,388.48	-1,466,244,405.52
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,251,530,420.37	2,844,013,875.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	221,974,475.75	1,747,995,459.86

补充资料	本期发生额	上期发生额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,166,757,884.57	6,047,483,950.85
减: 现金的期初余额	6,047,483,950.85	5,739,473,055.74
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	119,273,933.72	308,010,895.11

(二) 反向购买

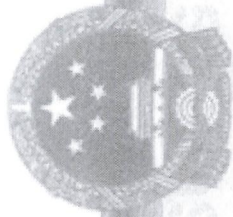
无。

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露内容。

十五、财务报表的批准

本年度财务报表及财务报表附注经本公司董事会批准报出。



照
执
业
营

(副本) (15-1)

同光用信会社一號

911101085923425568



在國內是主謀身
我們了解更事登
記、審案、許可、
監督信息、林強
要求利用書面。

名称 天联国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出 資 額 14840萬元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月05日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

经营范围

登记机关



2023年07月13日

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

(1)

國家公務員考試公告

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。

[illegible]

证书序号: 0000175

说明

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

发证机关:

北京市财政局

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
(1)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，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

本证书经检验合格，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

本证书经检验合格，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

本证书经检验合格，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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入协会名称
Name of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会地址
Address of the transfer-in Institute of CPAs

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 from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入协会名称
Name of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会地址
Address of the transfer-in Institute of CPAs

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 from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入协会名称
Name of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会地址
Address of the transfer-in Institute of CPAs

注意事项

1. 注册会计师执行业务，必须持有注册会计师证书。
2. 本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执业或吊销证书的，应当将本证书交回发证机关。
4. 本证书如遗失，应在第一时间向发证机关报告，并登报声明作废。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss in the newspaper.

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
(1)

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 from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年12月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年12月30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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年7月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

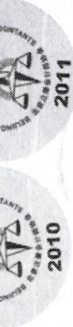
2014年7月3日

年度检验
Annual Renewal Regn

本证书检验合格
This certificate is valid
this renewal

姓名: 吕庆翔

证书编号: 230000162146



2012年2月9日

年度检验
Annual Renewal R

本证书检验合格
This certificate is valid
this renewal

姓名: 吕庆翔

证书编号: 230000162146



2012年2月9日

年度检验
Annual Renewal Regn

本证书检验合格
This certificate is valid
this renewal

2013年4月16日

2017年5月13日

2013年4月16日

年度检验
Annual Renewal Regn

本证书检验合格
This certificate is valid
this renewal

2014年4月1日

2014年4月1日

2014年4月1日

年度检验
Annual Renewal Registration

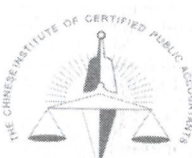
本证书检验合格
This certificate is valid for another year after
this renewal



2014年3月20日



姓名: 吕庆翔
Sex: 男
出生日期: 1977-01-21
工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 231004770121051



转入: 海南澄城代管
转出: 大新国际会计师事务所
1. When practising as a CPA, the holder shall be subject to the supervision and management of the Institute of CPAs.
2. This certificate shall be a compulsory tool used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return this certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA is not conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)