

北京城建集团有限责任公司

2023 年度合并及母公司财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层邮编：100073

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816



目录

一、审计报告

二、审计报告附送

1.合并资产负债表

2.合并利润表

3.合并现金流量表

4.合并所有者权益变动表

5.母公司资产负债表

6.母公司利润表

7.母公司现金流量表

8.母公司所有者权益变动表

9.财务报表附注

三、审计报告附件

1.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件

2.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件

3.注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层

20/F, Tower B, LizeSOHO, 20LizeRoad, FengtaiDistrict, BeijingPRChina

电话（tel）：01051423818 传真（fax）：01051423816

审计报告

中兴华审字（2024）第011769号

北京城建集团有限责任公司全体股东：

一、审计意见

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

二、形成审计意见的基础

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





立于城建集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

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，就可能导致对城建集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建集团公司不能持续经营。

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

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

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





（此页无正文，为城建集团公司审计报告（中兴华审字（2024）
第 011769 号）之签字盖章页）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十九日



合并资产负债表

编制单位：北京城建集团有限责任公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、1	54,590,252,625.13	44,482,182,996.32	短期借款	八、27	15,974,702,739.12	14,622,988,506.22
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产	八、2	2,720,834,977.18	2,851,855,226.36	交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	八、3	186,989,697.14	283,119,082.14	应付票据	八、28	4,156,302,898.68	3,931,920,433.36
应收账款	八、4	19,172,744,415.99	16,635,613,907.42	应付账款	八、29	42,991,408,073.27	42,265,086,419.44
应收款项融资	八、5	15,651,254.04		预收款项	八、30	243,117,634.20	366,162,764.25
预付款项	八、6	7,668,096,614.29	7,073,412,431.23	合同负债	八、31	55,587,081,199.07	44,901,866,500.10
△应收保费				△卖出回购金融资产款			
△应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
△应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△代理承销证券款			
其他应收款	八、7	9,852,174,152.07	10,078,884,283.59	△预收保费			
其中：应收股利	八、7	129,163,240.11	129,163,240.11	应付职工薪酬	八、32	1,180,756,455.70	1,139,039,294.85
△买入返售金融资产				其中：应付工资	八、32	877,187,632.15	834,103,561.84
存货	八、8	142,168,419,555.97	153,493,920,749.17	应付福利费	八、32	2,561,130.60	1,195,332.16
其中：原材料	八、8	483,943,594.06	658,995,617.17	※其中：职工奖励及福利基金			
库存商品（产成品）	八、8	35,152,513,216.96	33,015,864,013.01	应交税费	八、33	3,016,191,480.56	2,524,507,257.69
合同资产	八、9	12,858,124,114.93	9,953,013,870.58	其中：应交税金	八、33	2,968,475,137.67	2,483,078,452.38
△保险合同资产				其他应付款	八、34	27,912,776,106.87	34,193,185,451.25
△分出再保险合同资产				其中：应付股利	八、34	223,555,666.32	183,919,418.90
持有待售资产				△应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	八、10	98,365,687.13	32,172,366.44	△应付分保账款			
其他流动资产	八、11	8,426,315,764.44	7,641,502,072.98	持有待售负债			
流动资产合计		257,757,968,858.61	252,525,676,986.23	一年内到期的非流动负债	八、35	21,237,082,063.23	10,855,436,714.68
非流动资产：				其他流动负债	八、36	7,293,527,990.61	8,798,615,555.68
△发放贷款和垫款				流动负债合计		179,382,946,641.31	163,598,808,897.52
债权投资	八、12	146,000,000.00	86,000,000.00	非流动负债：			
☆可供出售金融资产				△保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款	八、37	53,234,323,250.24	67,855,277,102.40
☆持有至到期投资				应付债券	八、38	28,326,677,509.86	21,015,184,218.34
长期应收款	八、13	35,143,668,104.22	33,071,594,205.19	其中：优先股			
长期股权投资	八、14	12,708,016,741.60	11,148,919,317.41	永续债			
其他权益工具投资	八、15	2,838,535,118.56	2,520,387,150.50	△保险合同负债			
其他非流动金融资产	八、16	2,065,416,662.57	2,517,144,809.80	△分出再保险合同负债			
投资性房地产	八、17	29,738,525,581.48	30,137,875,245.62	租赁负债	八、39	393,505,253.85	349,794,919.54
固定资产	八、18	5,544,702,121.52	5,406,259,854.68	长期应付款	八、40	4,133,986,101.34	4,034,591,496.32
其中：固定资产原价	八、18	11,099,920,289.08	10,948,068,633.60	长期应付职工薪酬	八、41	143,154,157.52	137,835,523.28
累计折旧	八、18	5,519,315,321.54	5,504,322,402.46	预计负债	八、42	77,367,238.69	70,207,722.48
固定资产减值准备	八、18	41,445,933.11	41,445,933.11	递延收益	八、43	135,965,961.47	146,948,919.78
在建工程	八、19	296,643,104.68	248,898,002.00	递延所得税负债	八、25	2,719,492,952.12	2,750,886,238.42
生产性生物资产				其他非流动负债	八、44	9,255,940,929.76	11,344,602,380.94
油气资产				其中：特准储备基金			
使用权资产	八、20	572,247,353.20	534,617,814.31	非流动负债合计		98,420,413,354.85	107,705,328,521.50
无形资产	八、21	1,398,523,835.02	1,451,614,254.55	负 债 合 计		278,013,359,996.16	271,304,137,419.02
开发支出	八、22	5,433,962.26	3,622,641.51	所有者权益（或股东权益）：			
商誉	八、23	359,460,505.24	359,460,505.24	实收资本（或股本）	八、45	7,551,294,227.48	7,541,821,716.22
长期待摊费用	八、24	575,789,284.29	480,683,538.97	国家资本	八、45	7,551,294,227.48	7,541,821,716.22
递延所得税资产	八、25	4,279,836,963.05	3,678,801,043.06	国有法人资本			
其他非流动资产	八、26	5,419,456,199.37	5,568,688,145.92	集体资本			
其中：特准储备物资				民营资本			
非流动资产合计		101,092,255,537.06	97,214,566,528.76	外商资本			
				※减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额	八、45	7,551,294,227.48	7,541,821,716.22
				其他权益工具	八、46	10,000,000,000.00	6,000,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债	八、46	10,000,000,000.00	6,000,000,000.00
				资本公积	八、47	1,226,454,598.15	1,135,723,884.59
				减：库存股			
				其他综合收益		5,554,244,274.10	5,594,851,800.53
				其中：外币报表折算差额		-109,513,898.35	-81,890,542.61
				专项储备	八、48	6,099,653.85	8,281,355.64
				盈余公积	八、49	767,978,810.92	654,428,879.18
				其中：法定公积金	八、49	767,978,810.92	654,428,879.18
				任意公积金			
				△储备基金			
				△企业发展基金			
				△利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润	八、50	12,610,965,452.05	11,837,173,104.19
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		37,717,837,016.55	32,772,280,740.65
				*少数股东权益		13,119,827,382.96	15,663,825,355.32
				所有者权益（或股东权益）合计		80,836,864,399.51	78,436,106,095.97
资产总计		358,850,224,395.67	349,740,243,514.99	负债和所有者权益（或股东权益）总计		358,850,224,395.67	349,740,243,514.99

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带※科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。下同。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2023年度				金额单位：元	
项 目	附注	本期金额	上期金额	项 目	附注
一、营业总收入	八、51	154,246,053,613.53	148,114,327,156.62	本期金额	
其中：营业收入	八、51	154,246,053,613.53	148,114,327,156.62	上期金额	
利息收入				八、63	81,313,927.85
△利息收入				八、63	5,336,010.00
△保险服务收入				八、64	9,798,848.98
△已赚保费					77,688,538.01
△手续费及佣金收入					3,685,952,002.62
二、营业总成本				八、65	1,055,539,728.45
其中：营业成本	八、51	149,689,447,504.10	142,584,469,769.04		1,020,002,839.61
利息支出	八、51	137,597,418,443.23	131,750,653,709.32		2,851,412,274.17
△手续费及佣金支出					
△保险服务费用					
△分出保费的分摊					
△减：摊回保险服务费用					
△承保财务损失					
△减：分出再保险财务收益					
△退保金					
△赔付支出净额					
△提取保险责任准备金净额					
△保单红利支出					
△分保费用					
税金及附加	八、52	1,908,620,037.08	761,733,036.09		2,851,412,274.17
销售费用	八、53	1,221,183,579.02	968,242,739.40		
管理费用	八、54	4,523,218,878.12	4,287,320,280.20	八、66	-36,756,024.72
研发费用	八、55	4,099,236,395.82	4,050,835,803.57	八、66	-39,972,794.35
财务费用	八、56	339,770,170.83	765,684,200.46	八、66	-65,721,557.47
其中：利息费用	八、56	2,024,150,066.34	2,103,252,871.11		-135,753,896.03
利息收入	八、56	1,799,249,758.05	1,447,728,080.34		-3,140,240.65
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	八、56	-3,550,160.63	2,522,408.02		-1,505,182.57
其他					
加：其他收益	八、57	92,190,273.40	127,804,052.56		-62,581,316.82
投资收益（损失以“-”号填列）	八、58	969,804,572.12	-180,291,543.76		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、58	738,019,993.12	-327,641,575.47		25,748,763.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					267,389.62
△汇兑收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、59	-199,554,895.99	-853,492,656.47		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、60	-573,170,472.76	-321,231,871.55		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、61	-1,007,802,725.42	-626,968,266.92		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、62	25,415,045.86	5,796,965.82		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,863,487,906.64	3,681,474,067.26		
加：其他收益					
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
△汇兑收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）					
减：所得税费用					
五、净利润（净亏损以“-”号填列）					
（一）按所有权归属分类：					
归属于母公司所有者的净利润					
*少数股东损益					
（二）按经营持续性分类：					
持续经营净利润					
终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他权益工具投资公允价值变动					
4.企业自身信用风险公允价值变动					
△5.不能转损益的保险合同金融变动					
6.其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下可转损益的其他综合收益					
2.其他债权投资公允价值变动					
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益					
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
6.其他债权投资信用减值准备					
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8.外币财务报表折算差额					
△9.可转损益的保险合同金融变动					
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动					
11.其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额					
归属于母公司所有者的综合收益总额					
*归属于少数股东的综合收益总额					
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

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：北京城建集团有限责任公司

2023年度

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额	项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——	二、投资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		154,752,118,598.82	161,163,926,796.58	收回投资收到的现金		194,943,080.15	144,609,772.51
△客户存款和同业存放款项净增加额				取得投资收益收到的现金		475,792,749.42	482,192,578.64
△向中央银行借款净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,902,081.74	34,888,960.45
△向其他金融机构拆入资金净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		126,333,075.81	17,600,000.00
△收到签发保险合同保费取得的现金				收到其他与投资活动有关的现金		99,426,815.00	298,944,652.56
△收到分入再保险合同的现金净额				投资活动现金流入小计		912,397,802.12	978,235,964.16
△收到原保险合同保费取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,032,738,682.04	835,318,450.93
△收到再保业务现金净额				投资支付的现金		880,229,800.09	1,044,436,843.54
△保户储金及投资款净增加额				△质押贷款净增加额			
△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				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,168,286.09
△收取利息、手续费及佣金的现金				支付其他与投资活动有关的现金		467,287,978.03	443,237,689.86
△拆入资金净增加额				投资活动现金流出小计		2,380,256,460.16	2,325,161,270.42
△回购业务资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		-1,467,858,658.04	-1,346,925,306.26
△代理买卖证券收到的现金净额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还		188,754,665.13	1,533,078,954.22	吸收投资收到的现金		72,130,000.00	3,211,098,550.00
收到其他与经营活动有关的现金		28,663,507,405.24	37,117,618,755.58	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		52,130,000.00	3,173,148,550.00
经营活动现金流入小计		183,604,380,669.19	199,814,624,506.38	取得借款收到的现金		59,673,831,716.52	49,189,150,905.74
购买商品、接受劳务支付的现金		118,355,051,103.60	138,266,096,483.99	收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000,000.00	4,966,483,354.59
△客户贷款及垫款净增加额				筹资活动现金流入小计		69,745,961,716.52	57,366,732,810.33
△存放中央银行和同业款项净增加额				偿还债务支付的现金		63,781,380,866.49	56,006,306,051.45
△支付签发保险合同赔款的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,129,998,186.74	8,120,179,670.30
△支付分出再保险合同的现金净额				*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		472,248,652.84	706,826,177.64
△保单质押贷款净增加额				支付其他与筹资活动有关的现金		7,287,327,045.25	3,078,907,093.05
△支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流出小计		78,198,706,098.48	67,205,392,814.80
△拆出资金净增加额				筹资活动产生的现金流量净额		-8,452,744,381.96	-9,838,660,004.47
△支付利息、手续费及佣金的现金				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-22,112,141.95	6,455,474.61
△支付保单红利的现金				五、现金及现金等价物净增加额		9,442,216,966.23	-119,919,261.47
支付给职工及为职工支付的现金		9,510,378,766.57	9,708,047,143.71	加：期初现金及现金等价物余额		42,635,173,576.01	42,755,092,837.48
支付的各项税费		6,690,015,719.46	8,459,763,412.88	六、期末现金及现金等价物余额		52,077,390,542.24	42,635,173,576.01
支付其他与经营活动有关的现金		29,664,002,931.38	32,321,506,891.15				
164,219,448,521.01		188,755,413,931.73					
经营活动产生的现金流量净额		19,384,932,148.18	11,059,210,574.65				
经营活动产生的现金流量净额							

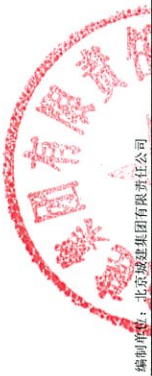
注：加△指项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

金额单位：元

2023年度

编制单位：北京城建集团有限责任公司

本 期 金 额															
归属于母公司所有者权益															
附注八	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											
次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	7,541,821,716.22		6,000,000,000.00		1,135,723,884.59		5,594,851,800.53	8,281,355.64	654,428,879.18		11,837,173,104.49	32,772,280,740.65	45,683,825,355.32	78,436,106,095.97	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	7,541,821,716.22		6,000,000,000.00		1,135,723,884.59		5,594,851,800.53	8,281,355.64	654,428,879.18		11,837,173,104.49	32,772,280,740.65	45,683,825,355.32	78,436,106,095.97	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	9,472,511.26		4,000,000,000.00		90,730,713.56		-40,607,526.43	-2,181,701.79	113,549,931.74		773,782,347.56	4,944,756,275.90	-2,543,997,972.36	2,400,758,303.54	
（一）综合收益总额							-39,972,794.35				2,185,710,900.09	2,145,738,105.74	688,918,143.71	2,814,655,249.45	
（二）所有者投入和减少资本	9,472,511.26		4,000,000,000.00		90,730,713.56							4,100,203,224.82	-2,551,296,953.65	1,548,906,271.17	
1.所有者投入的普通股	9,472,511.26				24,155,590.41							33,628,101.67	-209,245,415.23	-175,617,313.56	
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												4,000,000,000.00	-683,894,339.63	3,316,105,660.37	
4.其他					66,575,123.15							66,575,123.15	-1,658,157,198.79	-1,591,582,075.64	
（三）专项储备提取和使用								-2,181,701.79				-2,181,701.79	-1,286,236.31	-3,467,938.10	
1.提取专项储备								1,716,826,436.63				1,716,826,436.63	-1,286,236.31	1,715,540,200.32	
2.使用专项储备								1,719,008,138.42				1,719,008,138.42	-	1,719,008,138.42	
（四）利润分配									113,549,931.74		-1,412,553,284.61	-1,299,003,352.87	-680,332,926.11	-1,959,336,278.98	
1.提取盈余公积									113,549,931.74		-113,549,931.74				
其中：法定公积金									113,549,931.74		-113,549,931.74				
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															
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）												-523,576,022.53	-524,666,378.98	-1,048,242,401.51	
2.盈余公积转增资本（或股本）												-775,427,330.34	-135,666,547.13	-911,093,877.47	
3.盈余公积弥补亏损												634,732.08			
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	7,551,294,227.48		10,000,000,000.00		1,226,454,598.15		5,554,244,274.10	6,089,653.85	767,978,810.92		12,610,965,452.05	37,777,037,016.55	43,119,827,382.96	80,836,864,399.51	

注：如加外购项目为金融资产，加中为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

金额单位：元

2023年度

上期金 额														
归属于母公司所有者权益														
项 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
一、上年年末余额	7,554,515,000.00		5,000,000,000.00	1,060,384,749.53		5,762,414,733.39	7,347,108.00	445,813,171.62		10,977,265,842.72	30,807,740,605.26	43,130,264,377.30	73,938,004,982.56	
加：会计政策变更								10,524.45		94,720.08	105,244.53	-154,173.64	-48,929.11	
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	7,554,515,000.00		5,000,000,000.00	1,060,384,749.53		5,762,414,733.39	7,347,108.00	445,823,696.07		10,977,360,562.80	30,807,845,849.79	43,130,110,203.66	73,937,956,053.45	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-12,693,283.78		1,000,000,000.00	75,339,135.06		-167,562,932.86	934,247.64	208,605,183.11		859,812,541.69	1,964,434,890.86	2,533,715,151.66	4,498,150,042.52	
（一）综合收益总额						-167,562,932.86				2,325,166,225.47	2,157,603,292.61	323,013,687.96	2,480,616,990.57	
（二）所有者投入和减少资本	-12,693,283.78		1,000,000,000.00	75,339,135.06						-1,590,100.05	1,061,055,751.23	2,975,713,404.10	4,036,769,155.33	
1.所有者投入资本	-12,693,283.78		-	58,293,283.78							45,600,000.00	1,476,018,931.82	1,521,618,931.82	
2.其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000.00	-							1,000,000,000.00	1,502,500,000.00	2,502,500,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额				-						-1,590,100.05	15,455,751.23	-2,805,527.72	12,650,223.51	
4.其他				17,045,851.28			934,247.64				934,247.64	111,346.58	1,045,594.22	
（三）专项储备提取和使用							1,662,235,850.49				1,662,235,850.49	111,346.58	1,662,347,197.07	
1.提取专项储备							1,661,301,602.85				1,661,301,602.85	-765,123,286.98	1,661,301,602.85	
2.使用专项储备											-1,255,158,400.62	-765,123,286.98	-2,020,281,697.60	
（四）利润分配								208,605,183.11		-1,463,763,583.73	-1,255,158,400.62			
1.提取盈余公积								208,605,183.11		-208,605,183.11				
其中：法定公积金								208,605,183.11		-208,605,183.11				
任意公积金														
2.盈余公积补亏														
3.转回未分配利润														
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	7,541,821,716.22		6,000,000,000.00	1,135,723,884.59		5,594,851,800.53	8,281,355.64	654,428,879.18		11,837,173,104.49	32,772,280,740.65	45,683,825,355.32	78,436,106,095.97	

注：如为外币报表折算，加为外币报表折算专用。

企业法定代表人：

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：北京城建集团有限责任公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		18,532,690,062.88	9,248,843,754.63	短期借款		4,295,000,000.00	4,950,000,000.00
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产		107,148,078.00	137,058,000.00	交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		2,900,000.00	30,643,410.20	应付票据			
应收账款	十二、1	5,053,662,306.40	3,369,250,015.03	应付账款		14,416,583,968.11	14,192,068,890.86
应收款项融资				预收款项		42,305,046.98	47,441,423.28
预付款项		1,294,156,968.12	1,028,087,067.54	合同负债		2,857,537,566.64	3,730,900,930.74
▲应收保费				△卖出回购金融资产款			
▲应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
▲应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△代理承销证券款			
其他应收款	十二、2	10,539,352,893.31	10,655,411,561.93	△预收保费			
其中：应收股利		60,183,052.54	38,775,350.68	应付职工薪酬		121,207,526.74	152,440,749.04
△买入返售金融资产				其中：应付工资		53,099,988.23	81,968,087.14
存货		339,327,549.33	475,380,357.79	应付福利费		1,161,550.00	546,100.00
其中：原材料		123,794,336.36	211,017,504.68	*其中：职工奖励及福利基金			
库存商品（产成品）		2,065,156.33	2,065,156.33	应交税费		502,628,600.03	320,452,828.19
合同资产		2,159,191,972.19	2,194,687,337.03	其中：应交税金		492,907,016.44	313,222,365.86
△保险合同资产				其他应付款		5,770,099,498.02	5,311,026,267.65
△分出再保险合同资产				其中：应付股利		87,646,986.29	56,776,164.39
持有待售资产				▲应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产		899,667.35		▲应付分保账款			
其他流动资产		356,684,280.37	340,754,215.62	持有待售负债			
流动资产合计		38,386,213,777.95	29,500,115,719.77	一年内到期的非流动负债		90,839,977.81	1,897,216,062.98
非流动资产：				其他流动负债		88,739,508.96	3,026,355,417.69
△发放贷款和垫款				流动负债合计		28,184,941,593.29	33,627,902,570.43
债权投资				非流动负债：			
☆可供出售金融资产				▲保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款		11,114,952,000.00	848,606,500.00
☆持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十二、3	19,243,430,775.03	19,118,305,853.49	永续债			
其他权益工具投资		2,072,558,888.21	1,799,991,041.47	△保险合同负债			
其他非流动金融资产				△分出再保险合同负债			
投资性房地产		6,002,339,761.54	6,010,536,999.32	租赁负债		16,236,442.92	7,065,526.61
固定资产		935,563,145.22	1,016,102,165.99	长期应付款		1,685,174,889.10	1,704,283,133.07
其中：固定资产原价		2,129,928,422.75	2,435,153,776.41	长期应付职工薪酬			
累计折旧		1,153,081,458.45	1,377,767,791.34	预计负债			
固定资产减值准备		41,283,819.08	41,283,819.08	递延收益			
在建工程			4,387,208.11	递延所得税负债		107,587,868.02	111,440,911.76
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
使用权资产		35,088,490.95	20,051,156.38	非流动负债合计		12,923,951,200.04	2,671,396,071.44
无形资产		117,940,205.91	118,025,703.60	负 债 合 计		41,108,892,793.33	36,299,298,641.87
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉				实收资本（或股本）		7,551,294,227.48	7,541,821,716.22
长期待摊费用		4,483,608.07	4,630,641.00	国家资本		7,551,294,227.48	7,541,821,716.22
递延所得税资产		71,967,886.12	61,174,923.06	国有法人资本			
其他非流动资产			3,228,876.12	集体资本			
其中：特准储备物资				民营资本			
非流动资产合计		28,483,372,821.05	28,156,434,568.54	外商资本			
				#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		7,551,294,227.48	7,541,821,716.22
				其他权益工具		10,000,000,000.00	6,000,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债		10,000,000,000.00	6,000,000,000.00
				资本公积		5,296,960,583.79	5,272,804,993.38
				减：库存股			
				其他综合收益		405,293,815.49	423,282,230.88
				其中：外币报表折算差额		-502,162.77	-324,678.89
				专项储备		6,068,828.44	6,068,828.44
				盈余公积		767,978,810.92	654,428,879.18
				其中：法定公积金		767,978,810.92	654,428,879.18
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润		1,733,097,539.55	1,458,844,998.34
资产总计		66,869,586,599.00	57,656,550,288.31	所有者权益（或股东权益）合计		25,760,693,805.67	21,357,251,646.44
				负债和所有者权益（或股东权益）总计		66,869,586,599.00	57,656,550,288.31

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。下同。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2023年度

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额	项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	十二、4	42,537,125,198.75	38,362,605,402.82	加：营业外收入		21,252,997.77	8,002,746.41
其中：营业收入	十二、4	42,537,125,198.75	38,362,605,402.82	其中：政府补助		2,047,870.00	4,759,817.55
△利息收入				减：营业外支出		963,115.46	8,851,955.47
△保险服务收入				四、利润总额（亏损总额）		1,282,050,476.24	2,272,656,981.77
△已赚保费				减：所得税费用		146,551,158.86	186,605,150.65
△手续费及佣金收入				五、净利润（净亏损）		1,135,499,317.38	2,086,051,831.12
二、营业总成本	十二、4	41,885,276,999.03	36,913,522,863.54	持续经营净利润		1,135,499,317.38	2,086,051,831.12
其中：营业成本	十二、4	39,798,269,402.44	34,807,923,783.02	终止经营净利润			
△利息支出				六、其他综合收益的税后净额			
△手续费及佣金支出				（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
△保险服务费用				1.重新计量设定受益计划变动额		-17,988,415.39	-89,508,677.26
△分出保费的分摊				2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-17,810,931.51	-89,457,364.81
△减：摊回保险服务费用				3.其他权益工具投资公允价值变动			
△承保财务损失				4.企业自身信用风险公允价值变动			
△减：分出再保险财务收益				△5.不能转损益的保险合同金融变动			
△退保金				6.其他			
△赔付支出净额				（二）将重分类进损益的其他综合收益			
△提取保险责任准备金净额				1.权益法下可转损益的其他综合收益		-177,483.88	-51,312.45
△保单红利支出				2.其他债权投资公允价值变动			
△分保费用				☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
税金及附加		154,449,750.85	-124,540,417.38	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
销售费用		621,332,170.37	573,348,829.01	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
管理费用		1,450,816,964.08	1,592,992,984.89	6.其他债权投资信用减值准备			
研发费用		-139,591,288.71	62,997,364.36	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
财务费用		423,984,813.01	427,473,502.97	8.外币财务报表折算差额		-177,483.88	
其中：利息费用		569,847,832.29	403,734,389.08	△9.可转损益的保险合同金融变动			
利息收入		-1,668,414.62	27,307,865.22	△10.可转损益的分出再保险合同金融变动			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）				11.其他			
其他				七、综合收益总额		1,117,510,901.99	1,996,543,153.86
加：其他收益		2,540,842.24	3,236,145.50	八、每股收益：			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	682,947,322.46	824,441,155.92	基本每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		143,531,475.43	265,139,480.53	稀释每股收益			
△权益法核算的长期股权投资收益							
△汇兑收益（损失以“-”号填列）							
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）							
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-3,532,458.85	25,773,200.47				
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-109,992,483.66	-28,935,463.34				
资产减值损失（损失以“-”号填列）		38,039,396.59	-303,627.85				
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-90,024.57	212,240.85				
九、利润总额（亏损总额）		1,261,760,593.93	2,273,506,190.83				
减：所得税费用							
十、净利润（净亏损）							

法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：

王峰

王峰



现金流量表

编制单位：北京城建集团有限责任公司		2023年度		金额单位：元	
项 目	附注	本期金额	上期金额	项 目	附注
一、经营活动产生的现金流量：				二、投资活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金		37,329,889,605.34	41,103,785,236.47	收回投资收到的现金	
△客户存款和同业存放款项净增加额				取得投资收益收到的现金	
△向中央银行借款净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
△向其他金融机构拆入资金净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
△收到签发保险合同保费取得的现金				收到其他与投资活动有关的现金	
△收到到分期再保险合同的现金净额				投资活动现金流入小计	
▲收到原保险合同赔款取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	
▲收到再保业务现金净额				投资支付的现金	
▲保户储金及投资款净增加额				▲质押贷款净增加额	
△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				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
△收取利息、手续费及佣金的现金				支付其他与投资活动有关的现金	
△拆入资金净增加额				投资活动现金流出小计	
△回购业务资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额	
△代理买卖证券收到的现金净额				三、筹资活动产生的现金流量：	
收到的税费返还				吸收投资收到的现金	
收到其他与经营活动有关的现金		14,297,020.09	164,427,631.44	取得借款收到的现金	
经营活动现金流入小计		31,540,823,567.39	27,658,751,465.28	收到其他与筹资活动有关的现金	
购买商品、接受劳务支付的现金		68,885,010,192.82	68,926,964,333.19	筹资活动现金流入小计	
△客户贷款及垫款净增加额		36,391,408,777.50	36,910,550,192.40	偿还债务支付的现金	
△存放中央银行和同业款项净增加额				分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
△支付签发保险合同赔款的现金				支付其他与筹资活动有关的现金	
△支付分出再保险合同的现金净额				筹资活动现金流出小计	
△保单质押贷款净增加额				筹资活动产生的现金流量净额	
▲支付原保险合同赔付款项的现金				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
△拆出资金净增加额				五、现金及现金等价物净增加额	
△支付利息、手续费及佣金的现金				加：期初现金及现金等价物余额	
▲支付保单红利的现金				六、期末现金及现金等价物余额	
支付职工工资及为职工支付的现金		1,537,502,524.20	1,526,056,153.87		
支付的各项税费		702,901,875.07	571,185,517.69		
支付其他与经营活动有关的现金		29,146,770,605.88	28,384,997,408.96		
经营活动现金流出小计		67,778,583,782.65	67,392,789,272.92		
经营活动产生的现金流量净额		1,106,426,410.17	1,534,175,060.27		

注：△加指项目为金融类企业专用。
企业法定代表人：

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

本 期 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	
	优先股	永续债											其他
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7,541,821,716.22	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	5,272,804,993.38	5,272,804,993.38		423,282,230.88	6,068,828.44	654,428,879.18		1,458,844,998.34	21,357,251,646.44		21,357,251,646.44

注：加△楷体项目为金融类企业专用，加#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

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

上 期 金 额														
归属于母公司所有者权益														
项 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
一、上年年末余额	7,554,515,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7,554,515,000.00		5,000,000,000.00			5,214,511,709.60		512,790,308.14	6,068,828.44	445,813,171.62		327,948,315.44	19,061,647,933.24		19,061,647,933.24
加：会计政策变更									10,524.45		94,720.08	105,244.53		105,244.53
前期差错更正														
其他														
二、本年年末余额	7,554,515,000.00				5,214,511,709.60		512,790,308.14	6,068,828.44	445,823,696.07		328,043,035.52	19,061,753,177.77		19,061,753,177.77
三、本年年末变动金额（减少以“-”号填列）	-12,893,283.78				58,293,283.78		-89,508,877.26		208,005,183.11		1,130,801,982.82	2,295,498,468.67		2,295,498,468.67
（一）综合收益总额							-89,508,877.26				2,086,051,831.12	1,996,543,153.86		1,996,543,153.86
（二）所有者投入和减少资本	-12,893,283.78				58,293,283.78							1,046,600,000.00		1,046,600,000.00
1.所有者投入资本	-12,893,283.78				58,293,283.78							45,600,000.00		45,600,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额												1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
3.其他														
（三）专项储备提取和使用														
1.提取专项储备								757,881,371.93				757,881,371.93		757,881,371.93
2.使用专项储备								757,881,371.93				757,881,371.93		757,881,371.93
（四）利润分配														
1.提取盈余公积									208,605,183.11		-955,249,868.30	-746,644,685.19		-746,644,685.19
其中：法定公积金									208,605,183.11		-208,605,183.11			
任意公积金									208,605,183.11		-208,605,183.11			
2.储备基金														
3.企业发展基金														
4.利润归还投资														
5.提取一般风险准备														
6.对所有者（或股东）的分配														
7.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	7,541,621,716.22				5,272,804,993.38		423,282,230.88	6,068,828.44	654,428,879.18		1,458,844,998.34	21,357,251,646.44		21,357,251,646.44

注：如为附注项目，则为金融企业专用，如为其他企业专用。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



北京城建集团有限责任公司

2023 年度合并财务报表附注

一、基本情况

（一）历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

北京城建集团有限责任公司（以下简称本公司或城建集团）创建于 1993 年 11 月 8 日，根据北京市人民政府办公厅《北京市人民政府办公厅关于组建北京建工集团、北京城建集团、北京住总集团、北京城市建设开发集团的通知》（京政办发[1992]78 号）批准，以北京城建集团总公司为核心企业，由原北京城建总公司机关和原城建开发公司等企事业单位联合组建北京城建集团，成立时名称为北京城建集团总公司。1996 年 10 月 12 日，根据北京市人民政府《关于同意北京城建集团总公司建立现代企业制度的批复》（京政函[1996]53 号）批准，公司改制为国有独资有限责任公司，名称变更为北京城建集团有限责任公司。公司注册号 110000005019473，法定代表人常永春，总部地址为北京市海淀区北太平庄路 18 号，注册资本为 75 亿元人民币。

（二）企业的业务性质和主要经营

本公司主要从事授权国有资产经营管理，承担各类型工程建设项目总承包。本公司及合并范围内子企业主要从事工程总承包、房地产开发、设计咨询、园林绿化等行业，为大型综合性建筑企业集团。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司最终控制人及实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）财务报表的批准报出

本公司财务报表经本公司董事会于 2024 年 4 月 29 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间



自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（三）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

3. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。



本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面



价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资



本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

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

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

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

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方



之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生时当月第 1 个工作日国家外管局公布的汇率中间价折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（十）金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

（1）以摊余成本计量的金融资产。



(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。



本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

（5）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计



入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

(2) 其他金融负债

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

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

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

3. 金融资产和金融负债的终止确认



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

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

(2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

- 1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- 2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额



中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

6. 金融工具减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司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。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

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



所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

（1）信用风险显著增加

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



不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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



间差额的现值。

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

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

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

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

(十一) 应收款项

1. 应收票据

本公司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。

单独测试未减值的商业承兑汇票，按客户群体预期信用损失情况进行分组，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	集团内关联方	不计提
组合二	集团外部客户及合作方等/除上述组合以外的商业承兑汇票	0.5%/按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提



2. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收集团内关联方应收账款	不计提
组合二	应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位等类别应收账款	按预期信用损失率计提
组合三	除上述组合以外的应收账款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

3. 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

4. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收的备用金、保证金及押金、集团关联方等款项	不计提
组合二	除上述组合以外的其他应收款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

5. 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。



（十二）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

其中：房地产开发企业的存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。
- （3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货



跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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

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

（十三）合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注十 6.金融工具减值。

（十四）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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

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



（2）权益法

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

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

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

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

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

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

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额



相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

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

现行企业会计准则下：原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

执行新企业会计准则下：原持有的股权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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

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

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

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

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

（2）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置



后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

（3）成本法转权益法

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

（4）成本法转公允价值计量

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

5. 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差



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

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

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

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

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与



原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，



除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-40	0-5	2.38-4.75
机器设备	5-17	5	5.59-19.00
运输工具	5-15	5	6.33-19.00
电子设备	3-10	5	9.50-31.67
办公设备	3-10	5-10	9.50-31.67
酒店业家具	3-10	5	9.50-31.67
其他	25-40	0-5	2.38-4.75

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

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

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。



固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十七）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可



使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十九）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1) 租赁负债的初始计量金额；



2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额, 存在租赁激励的, 扣除已享受的租赁激励相关金额;

3) 本公司发生的初始直接费用;

4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(不包括为生产存货而发生的成本)。

在租赁期开始后, 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

(二十) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产, 包括土地使用权、计算机软件等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额, 计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产, 其成本包括: 开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用, 以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产, 在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销; 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产, 不予摊销。



（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

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

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；



(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(二十二) 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

(二十三) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十四) 职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入



当期损益或相关资产成本。

本公司建立企业年金，企业年金资金由本公司和个人共同缴纳。公司缴纳部分按上年度工资总额的 6%提取，从本公司的成本中列支，个人缴费部分按职工本人当年基本养老保险缴费基数的 3%缴纳，由本公司在职工工资中代扣代缴。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。并按上述项目的总净额计人当期损益或相关资产成本。

（二十五）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。



2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十六）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十七）股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可



行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

（二十八）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2. 预计负债的计量方法



本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

（3）本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十九）安全生产费

提取的安全生产费计入当期损益，同时记入专项储备，在所有者权益项下单独列示。实际使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”会计科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。提取的专项储备余额不足冲减的，直接计入当期损益。

（三十）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- （1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其



他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

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

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

(三十一) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负



债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

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

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（4）向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；本公司履行相关履约义务。

（5）售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

（6）向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。本公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按



照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

（三十二）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十三）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。



对于政府文件未明确补助对象的政府补助，本公司按照上述原则进行判断。

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

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

（三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延



所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下,在个别财务报表中,当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中,纳入合并范围的企业中,一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销,除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

(三十五) 租赁

在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时,合并为一份合同进行会计处理:

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易,若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日,除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常分类为融资租赁:

- 1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。



5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

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

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

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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

(3) 对经营租赁的会计处理

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

(三十六) 公允价值计量

1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

2. 以公允价值计量的金融工具



本公司以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、可供出售金融资产。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

1. 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目累积影响调整如下：

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
盈余公积	445,813,171.62	10,524.45	445,823,696.07
未分配利润	10,977,265,842.72	94,720.08	10,977,360,562.80
少数股东权益	43,130,264,377.30	-154,173.64	43,130,110,203.66

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目调整如下：



资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日		
	变更前	累计影响金额	变更后
递延所得税资产	3,678,691,225.89	109,817.17	3,678,801,043.06
递延所得税负债	2,748,449,625.80	2,436,612.62	2,750,886,238.42
盈余公积	654,492,067.17	-63,187.99	654,428,879.18
未分配利润	11,838,842,991.07	-1,669,886.58	11,837,173,104.49
少数股东权益	45,664,419,076.20	-593,720.88	45,663,825,355.32

根据解释 16 号的规定，本公司对损益表相关项目调整如下：

损益表项目	2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
所得税费用	1,017,724,973.27	2,277,866.34	1,020,002,839.61
*少数股东损益	340,369,939.26	-439,547.24	339,930,392.02

（二）会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

（三）重大前期差错更正事项

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

（一）流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务；代开电费；进口货物	13%	
	建筑服务；提供交通运输、邮政、基础电信、不动产租赁服务；销售不动产；转让土地使用权；提供非居民供暖	9%	
	理财利息收入；服务费收入	6%	
	简易计税方法	5%、3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%	
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%	
土地增值税	销售或转让房地产取得的增值额	30%、60%	注

注：依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京



建发[2010]677 号), 销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入, 暂不预缴土地增值税; 容积率小于 1.0 的房地产开发项目, 按照预售收入的 3%预缴土地增值税。本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据, 按清算口径预提土地增值税, 适用超率累进税率 30%、60%。

(二) 企业所得税

公司名称	税率	备注
母公司	15%	注 1
北京城建房地产开发有限公司	25%	
北京城科房地产开发有限公司	25%	
北京城建建设工程有限公司	15%	注 2
北京城建一建设发展有限公司	25%	
北京城建二建设工程有限公司	25%	
北京城建五建设集团有限公司	25%	
北京城建五资产管理有限公司	25%	
北京城建七建设工程有限公司	15%	注 3
北京城建八建设发展有限责任公司	15%	注 4
北京城建十六建筑工程有限责任公司	15%	注 5
北京城建亚泰建设集团有限公司	15%	注 6
北京城建安装集团有限公司	15%	注 7
北京城建精工钢结构工程有限公司	25%	
北京城建集团莫桑比克有限公司	32%	
北京市园林绿化集团有限公司	15%	注 8
北京京城佳业物业股份有限公司	25%	
北京城建新材料有限公司	25%	
城建三河物业服务有限责任公司	25%	
北京市城建职业技术学校	20%	注 9
北京长青国际老年公寓有限公司	25%	
北京城建北苑大酒店有限公司	25%	
北京城建集团国际有限公司	16.50%	
北京城建设计发展集团股份有限公司	15%	注 10
北京城建投资发展股份有限公司	25%	
北京住总集团有限责任公司	25%	
北京城建集团(厦门)工程建设有限责任公司	25%	
北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	25%	
北京城建智控科技股份有限公司	15%	注 11
青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	25%	

注 1: 本公司 2019 年取得高新技术企业认定资格, 享受 15%企业所得税优惠税率。2022



年再次取得高新认证，证书编号 GR202211004427，发证时间 2022 年 12 月 1 日，有效期为三年。

注 2：北京城建建设工程有限公司 2021 年 9 月 14 日经批准为高新技术企业，享受 15% 企业所得税优惠税率，证书编号 GR202111000576，有效期为三年。

注 3：北京城建七建设工程有限公司 2018 年取得高新技术企业认定资格，享受 15% 企业所得税优惠税率。2021 年再次取得高新认证，2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202111000030，有效期为三年。

注 4：北京城建八建设发展有限责任公司 2020 年取得高新技术企业认定资格，享受 15% 企业所得税优惠税率。2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202011009464，有效期为三年。

注 5：北京城建十六建筑工程有限公司 2020 年 10 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。2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202011002195，有效期为三年。

注 6：北京城建亚泰建设集团有限公司自 2015 年起取得高新技术企业证书，享受 15% 企业所得税优惠税率。2021 年 10 月 25 日再次取得高新技术企业证书，证书编号 GR202111001545，有效期为三年。

注 7：北京城建安装集团有限公司 2019 年 12 月经批准成为高新技术企业，享受 15% 企业所得税优惠税率。2022 年 11 月再次取得高新技术企业证书，证书编号 GR202211001538，有效期为三年。

注 8：北京市园林绿化集团有限公司 2020 年取得高新技术企业认定资格，享受 15% 企业所得税优惠税率，2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202011000518，有效期为三年。

注 9：北京市城建职业技术学校根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。”

注 10：北京城建设计发展集团股份有限公司 2022 年 10 月 18 日经高新复审后再次取得高新技术企业证书，企业所得税减按 15% 的税率征收，证书编号 GR202211000582，有效期为三年。

注 11：北京城建智控科技股份有限公司 2019 年度取得高新技术企业认证，执行 15% 的所得税税率缴纳所得税，2022 年再次取得高新技术企业认证，证书编号 GR202211008583，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(万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	北京城建一建设发展有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	21,300.00	100.00	100.00	21,300.00	1
2	北京城建二建设工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
3	北京城建五建设集团有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	12,074.68	100.00	100.00	12,074.68	1
4	北京城建七建设工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	15,000.00	100.00	100.00	15,000.00	1
5	北京城建八建设发展有限责任公司	2	1	北京	北京	建筑工程	15,000.00	100.00	100.00	15,000.00	1
6	北京城建十六建筑工程有限责任公司	2	1	北京	北京	建筑工程	17,000.00	100.00	100.00	17,000.00	1
7	北京城建亚泰建设集团有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	40,000.00	29.01	29.01	11,604.00	1
8	北京住总集团有限责任公司	2	1	北京	北京	住宅房屋建筑	174,303.50	100.00	100.00	174,303.50	2
9	北京城建建设工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
10	北京城建安装集团有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	10,600.00	27.04	27.04	2,544.00	1
11	北京城建精工钢结构工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	2,000.00	51.00	51.00	1,020.00	1
12	北京城建国际有限公司	2	3	香港	香港	建筑工程	1,388.62	100.00	100.00	1,388.62	1
13	北京城建集团莫桑比克有限公司	2	3	莫桑比克	莫桑比克	建筑工程	204.05	100.00	100.00	204.05	1
14	北京城建投资发展股份有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	225,653.76	41.86	41.86	94,458.66	1
15	北京城建房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	230,000.00	100.00	100.00	230,000.00	1
16	北京城科房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	1,500.00	100.00	100.00	1,500.00	1
17	北京城建设计发展集团股份有限公司	2	1	北京	北京	工程勘察设计	134,867.00	42.34	42.34	57,103.11	1
18	北京市园林绿化集团有限公司	2	1	北京	北京	园林绿化	21,268.01	100.00	100.00	21,268.01	1



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（万元）	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额（万元）	取得方式
19	城建三河物业服务有限责任公司	2	1	河北省	河北省	物业服务	300.00	100.00	100.00	300.00	1
20	北京城建北苑大酒店有限公司	2	1	北京	北京	住宿餐饮	320.00	100.00	100.00	320.00	1
21	北京城建五资产管理有限公司	2	1	北京	北京	资产管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
22	北京市城建职业技术学校	2	1	北京	北京	教育培训	675.00	100.00	100.00	675.00	1
23	北京长青国际老年公寓有限公司	2	1	北京	北京	养护服务	2,999.90	100.00	100.00	2,999.90	1
24	北京城建新材料有限公司	2	1	北京	北京	建材批发	800.00	100.00	100.00	800.00	1
25	北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	2	1	北京	北京	建筑工程	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
26	北京京城佳业物业股份有限公司	2	1	北京	北京	物业服务	14,666.72	54.69	54.69	8,021.20	1
27	北京城建集团（厦门）工程建设有限责任公司	2	1	厦门	厦门	建筑工程	0.00	100.00	100.00	0.00	3
28	北京城建智控科技股份有限公司	2	1	北京	北京	科技推广服务	13,624.35	61.85	61.85	12,493.53	1
29	青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	2	1	青岛	青岛	投资建设	32,855.00	80.00	80.00	26,284.00	1

企业类型：1、境内非金融子企业；2、境内金融子企业；3、境外子企业；4、事业单位；5、基建单位；

取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他。



(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(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围原因
1	北京城建设计发展集团股份有限公司	42.34	42.34	134,867.00	57,103.11	2	第一大股东,其他股权高度分散
2	北京城建投资发展股份有限公司	41.86	41.86	225,653.76	94,458.66	2	第一大股东,其他股权高度分散
3	北京城建亚泰建设集团有限公司	29.01	29.01	40,000.00	11,604.00	2	第一大股东,其他股权高度分散
4	北京城建安装集团有限公司	27.04	27.04	10,600.00	2,544.00	2	第一大股东,其他股权高度分散

(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(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	云南京建轨道交通投资建设有限公司	78.28	78.28	10,000.00	154,122.67	3	地方政府 PPP 项目, 无法形成控制

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	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	北京城建亚泰建设集团有限公司	70.99	208,737,798.07	100,997,214.56	887,639,959.23
2	北京城建安装集团有限公司	72.96	20,123,031.91	14,027,312.60	80,508,445.54
3	北京城建投资发展股份有限公司	58.14	-414,911,404.62	120,683,727.50	17,578,590,676.39
4	北京城建设计发展集团股份有限公司	57.66	562,280,962.47	157,573,869.40	4,408,921,791.85
5	北京京城佳业物业股份有限公司	45.31	54,535,361.71	14,840,258.25	304,147,626.09
6	北京城建智控科技股份有限公司	38.30	49,945,872.14		319,664,378.15



2. 主要财务信息

项目	期末金额/本期数					
	北京城建亚泰建设集团有限公司	北京城建安装集团有限公司	北京城建投资发展股份有限公司	北京城建设计发展集团股份有限公司	北京京城佳业物业股份有限公司	北京城建智控科技股份有限公司
流动资产	5,520,269,638.98	735,124,802.49	120,170,443,705.98	13,404,794,301.47	1,911,854,067.22	3,239,862,731.15
非流动资产	939,595,105.53	334,111,139.16	18,260,090,259.16	11,444,744,402.33	455,570,371.07	220,805,731.28
资产合计	6,459,864,744.51	1,069,235,941.65	138,430,533,965.14	24,849,538,703.80	2,367,424,438.29	3,460,668,462.43
流动负债	4,779,615,297.92	816,446,682.13	72,179,349,128.20	11,997,940,301.53	1,389,542,247.72	2,761,241,693.50
非流动负债	639,017,208.25	84,766,995.58	39,672,987,567.65	5,222,984,799.71	122,667,856.26	49,281,454.21
负债合计	5,418,632,506.17	901,213,677.71	111,852,336,695.85	17,220,925,101.24	1,512,210,103.98	2,810,523,147.71
营业收入	7,314,398,291.52	1,791,312,773.35	20,363,033,190.89	10,389,376,188.87	1,829,381,462.89	2,704,370,795.83
净利润	166,888,068.83	27,580,909.96	91,047,347.10	910,142,028.03	115,689,150.74	120,433,105.99
综合收益总额	166,887,992.53	29,947,602.77	114,602,132.22	907,097,000.23	105,129,231.92	120,433,105.99
经营活动现金流量	71,706,938.12	73,374,968.27	13,115,821,322.60	328,600,085.31	40,313,381.84	-24,508,876.91

续：

项目	期初金额/上年数					
	北京城建亚泰建设集团有限公司	北京城建安装集团有限公司	北京城建投资发展股份有限公司	北京城建设计发展集团股份有限公司	北京京城佳业物业股份有限公司	北京城建智控科技股份有限公司
流动资产	7,016,044,078.76	617,397,031.31	121,064,481,753.45	12,989,643,500.06	1,880,398,827.13	2,180,495,321.27
非流动资产	839,381,223.46	728,113,245.37	17,701,451,278.22	10,954,550,697.59	299,057,086.59	187,479,154.44
资产合计	7,855,425,302.22	1,345,510,276.68	138,765,933,031.67	23,944,194,197.65	2,179,455,913.72	2,367,974,475.71
流动负债	4,396,686,735.30	1,081,724,252.31	59,397,684,917.05	10,968,018,305.91	1,292,608,571.16	1,760,373,859.32



项目	期初金额/上年数					
	北京城建亚泰建设 集团有限公司	北京城建安装集团有 限公司	北京城建投资发展股份 有限公司	北京城建设计发展集团 股份有限公司	北京京城佳业物业股 份有限公司	北京城建智控科技股 份有限公司
非流动负债	611,174,084.70	108,449,952.89	51,889,243,566.53	5,978,731,872.47	104,476,033.22	72,678,444.13
负债合计	5,007,860,820.00	1,190,174,205.20	111,286,928,483.58	16,946,750,178.38	1,397,084,604.38	1,833,052,303.45
营业收入	7,938,841,572.68	1,706,128,461.68	24,561,879,581.13	10,634,728,441.43	1,567,163,926.94	1,721,843,598.23
净利润	174,079,553.00	-112,948,713.52	-884,026,890.35	910,767,209.11	115,168,189.91	74,242,988.23
综合收益总额	165,894,777.95	-96,405,235.30	-886,674,314.79	907,378,071.57	96,750,995.50	74,408,120.90
经营活动现金流量	73,184,218.06	68,150,192.50	8,337,011,822.52	1,149,443,050.13	117,209,285.45	45,707,812.10



（五）合并范围内主体存在会计期间不一致情况时的特殊编制说明

无。

（六）本期不再纳入合并范围的原子公司

无。

（七）本期新纳入合并范围的主体

名称	期末所有者权益	本期净利润	纳入合并范围的原因
北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	-935,818.58	-935,818.58	全资设立
青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	262,756,602.62	6,519,876.39	可以形成控制

（八）本期发生的同一控制下企业合并情况

无。

（九）本期发生的非同一控制下企业合并情况

无。

（十）本期发生的反向购买

无。

（十一）本期发生的吸收合并

无。

（十二）子公司使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

（十三）纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

（十四）母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本公司收购子公司北京城建五建设集团有限公司少数股东股权，导致本公司持有五建集团股权比例由期初 65.87%变更为期末的 100.00%。

本公司收购北京城建设计发展集团股份有限公司持有北京城建智控科技股份有限公司 20%的股权，导致本公司直接持有智控公司股权比例由期初 35.88%增加为期末的 55.88%。间接持股比例 14.44%减少至 5.97%，持股比例合计由期初的 50.32%增加为期末的 61.85%。



八、合并财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2023 年 1 月 1 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	30,670,225.99	31,259,967.03
银行存款	51,549,059,746.91	42,526,804,339.93
其他货币资金	3,010,522,652.23	1,924,118,689.36
其中：未到期应收利息		
合计	54,590,252,625.13	44,482,182,996.32
其中：存放在境外的款项总额	517,207,637.39	1,588,916,482.13

其中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	667,863,968.61
信用证保证金	200,000.00	27,274,307.39
履约保证金	163,965,929.61	151,606,340.99
用于担保的定期存款或通知存款	1,999,024.67	1,265,889.44
冻结存款	1,244,913,252.49	647,072,487.18
房屋维修基金	13,659,544.86	9,999,995.84
共管户存款	37,415,470.02	95,759,213.22
监管资金	144,838,969.62	76,418,438.93
银行保函存款	14,935,888.51	9,520,454.30
其他保证金	187,350,346.62	160,228,324.41
合计	2,512,862,082.89	1,847,009,420.31

注释 2. 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	2,720,834,977.18	2,851,855,226.36
其中：债务工具投资	200,000,000.00	200,000,000.00
权益工具投资	2,520,834,977.18	2,646,855,226.36
其他		5,000,000.00
合计	2,720,834,977.18	2,851,855,226.36



注释 3.应收票据

1. 应收票据分类

种类	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
商业承兑汇票	117,064,609.18	798,304.96	116,266,304.22	203,540,359.55	1,345,158.48	202,195,201.07
银行承兑汇票	70,734,466.54	11,073.32	70,723,393.22	81,168,681.07	244,800.00	80,923,881.07
合计	187,799,075.72	809,378.28	186,989,697.44	284,709,040.62	1,589,958.48	283,119,082.14

2. 应收票据坏账准备

类别	期末余额				
	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 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	187,799,075.72	100.00	809,378.28	0.43	186,989,697.44
合计	187,799,075.72	100.00	809,378.28	0.43	186,989,697.44

续：

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 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	284,709,040.62	100.00	1,589,958.48	0.56	283,119,082.14
合计	284,709,040.62	100.00	1,589,958.48	0.56	283,119,082.14

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
组合一	2,532,464.59		
组合二	114,532,144.59	798,304.96	0.70
商业承兑汇票小计	117,064,609.18	798,304.96	
银行票承兑汇票	70,734,466.54	11,073.32	0.02
银行承兑汇票小计	70,734,466.54	11,073.32	0.02
合计	187,799,075.72	809,378.28	



(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	1,304,070.91	764,510.44	1,282,929.01			785,652.34
其中：组合一						
组合二	1,304,070.91	764,510.44	1,282,929.01			785,652.34
银行承兑汇票	285,887.57	-17,361.63	244,800.00			23,725.94
合计	1,589,958.48	747,148.81	1,527,729.01			809,378.28

3. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	300,000.00	
商业承兑汇票		9,600,000.00
合计	300,000.00	9,600,000.00

4. 期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

无。

注释 4. 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）	11,558,454,521.70	81,196,580.74	9,870,945,541.69	75,853,059.68
1 至 2 年	3,284,693,317.64	155,668,286.47	3,530,657,408.42	209,665,677.32
2 至 3 年	2,276,720,907.50	342,157,240.03	2,195,210,293.23	270,359,952.05
3 年以上	4,898,779,290.91	2,266,881,514.52	3,237,234,922.51	1,642,555,569.38
合计	22,018,648,037.75	2,845,903,621.76	18,834,048,165.85	2,198,434,258.43



2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	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(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,662,238,997.47	7.55	948,320,477.10	57.05	713,918,520.37
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,356,409,040.28	92.45	1,897,583,144.66	9.32	18,458,825,895.62
其中：组合一	612,663,211.85	3.01	4,291,641.10	0.70	608,371,570.75
组合二	14,133,497,684.02	69.43	1,113,938,392.96	7.88	13,019,559,291.06
组合三	5,610,248,144.41	27.56	779,353,110.60	13.89	4,830,895,033.81
合计	22,018,648,037.75	100.00	2,845,903,621.76	12.92	19,172,744,415.99

续：

种类	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(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,309,692,872.21	6.95	678,905,721.43	51.84	630,787,150.78
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,524,355,293.64	93.05	1,519,528,537.00	8.67	16,004,826,756.64
其中：组合一	241,734,982.96	1.38	97,892.06	0.04	241,637,090.90
组合二	11,713,891,040.25	66.84	846,027,104.43	7.22	10,867,863,935.82
组合三	5,568,729,270.43	31.78	673,403,540.51	12.09	4,895,325,729.92
合计	18,834,048,165.85	100.00	2,198,434,258.43	11.67	16,635,613,907.42

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
北京中地房地产开发有限公司	369,782,299.24	153,454,859.44	41.50	预计无法收回
中昆投资有限公司	174,954,844.26	56,118,631.32	32.08	预计无法收回
遵义市新蒲新区住房城乡建设局	167,866,400.00	25,179,960.00	15.00	预计无法收回
德令哈文化旅游发展有限公司	164,520,464.86	82,052,203.20	49.87	预计无法收回
天津科亨置业投资有限公司	92,313,040.83	34,300,000.00	37.16	进入破产程序
汝州市建设投资发展公司	82,934,525.32	72,403,885.25	87.30	涉诉
祺洋房地产开发有限责任公司	79,793,744.33	39,896,872.17	50.00	预计无法收回
薄涛制衣公司	45,069,900.00	45,069,900.00	100.00	预计无法收回
北京碧兴源房地产开发有限责任	41,001,343.96	18,860,618.22	46.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
公司				
青岛富宁房地产公司	39,756,649.29	39,756,649.29	100.00	预计无法收回
北京天海兆业房地产开发有限公司（石景雅居）	31,687,576.49	14,576,285.19	46.00	预计无法收回
海阳市纬达置业有限公司	29,247,902.08	29,247,902.08	100.00	预计无法收回
其他单位	26,090,196.19	26,090,196.19	100.00	预计无法收回
北京嘉厚房地产开发有限公司	22,733,725.54	22,733,725.54	100.00	预计无法收回
陕西宇利置业发展有限公司	21,610,909.59	21,610,909.59	100.00	预计无法收回
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	预计无法收回
北京地铁京通发展有限责任公司	18,310,847.00	18,310,847.00	100.00	预计无法收回
北京市轨道交通建设管理有限公司	16,553,597.97	16,012,010.19	96.73	预计无法收回
东方极天	13,799,986.00	13,799,986.00	100.00	预计无法收回
首元开发公司	13,411,060.36	13,411,060.36	100.00	预计无法收回
邯郸市正大房地产开发有限公司	13,056,685.56	13,056,685.56	100.00	预计无法收回
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	预计无法收回
北京成远房地产开发有限公司	11,092,602.19	11,092,602.19	100.00	预计无法收回
佛山华远房地产有限公司	10,970,094.92	10,970,094.92	100.00	预计无法收回
四川华电杂谷脑水电开发有限责任公司	9,399,651.28	9,399,651.28	100.00	预计无法收回
宁夏华尊立达房地产开发集团有限公司	9,073,759.82	9,073,759.82	100.00	预计无法收回
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回
北京瑞鑫恒祥商贸有限公司	6,730,000.00	6,730,000.00	100.00	该公司已注销
刚果布大工委（刚果布布阿蕾妈妈现代化市场建设工程）	6,713,928.88	6,713,928.88	100.00	预计无法收回
北京金环房地产开发有限公司	6,433,149.00	6,433,149.00	100.00	预计无法收回
北京成远房地产开发有限公司	5,433,540.86	5,433,540.86	100.00	预计无法收回
朔州市大运路市区段开发建设投资管理有限公司	5,180,000.00	5,180,000.00	100.00	预计无法收回
海阳市纬达置业有限公司	4,963,127.25	4,963,127.25	100.00	预计无法收回
中基机场建设有限公司	3,960,268.49	3,960,268.49	100.00	预计无法收回
北京新荣房地产开发有限公司	3,827,314.00	3,827,314.00	100.00	预计无法收回
广元市凤凰山公园	3,567,942.00	3,567,942.00	100.00	预计无法收回



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	长期无法收回
成基开发公司	3,550,000.00	3,550,000.00	100.00	预计无法收回
杭锦旗云开热电厂	3,322,172.00	3,322,172.00	100.00	预计无法收回
北京市地铁运营有限公司	3,128,301.89	2,977,908.86	95.19	预计无法收回
哈尔滨好民居建设投资发展有限 责任公司	2,683,037.43	2,683,037.43	100.00	预计无法收回
北京恒泰基业开发公司	2,621,717.53	2,621,717.53	100.00	预计无法收回
成都市新筑路桥机械股份有限公 司	2,471,698.11	2,337,971.69	94.59	预计无法收回
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	预计无法收回
京润房地产开发有限公司	2,370,613.73	2,370,613.73	100.00	预计无法收回
散户	2,150,961.93	10,988.78	0.51	预计无法收回
西安黄河装饰有限公司	1,999,861.37	1,999,861.37	100.00	预计无法收回
北京泰诚实业发展公司	1,840,000.00	1,840,000.00	100.00	预计无法收回
高晟财富控股集团有限公司	1,837,336.20	1,837,336.20	100.00	预计无法收回
重庆东原宝境置业有限公司	1,730,923.20	1,730,923.20	100.00	预计无法收回
天津丽智置业有限公司	1,645,842.08	1,645,842.08	100.00	预计无法收回
中基国际建设有限公司	1,634,813.98	1,634,813.98	100.00	预计无法收回
菜鸟益趣教育科技(天津)有限公司	1,604,663.88	1,604,663.88	100.00	预计无法收回
新乡市宏图实业有限公司	1,583,500.00	1,583,500.00	100.00	预计无法收回
北京正荣建设工程有限责任公司 等 19 项	1,562,145.40	1,562,145.40	100.00	预计无法收回
北京城建中南土木建筑集团有限 公司	1,396,882.36	446,830.34	31.99	涉诉
北京城建九建设工程有限公司	1,343,556.60	403,861.19	30.06	涉诉
北京英赫世纪置业有限公司	1,183,558.58	1,183,558.58	100.00	预计无法收回
廊坊京御房地产开发有限公司	1,171,281.16	1,171,281.16	100.00	预计无法收回
唐山汤泉李建忠别墅有限公司	1,151,728.00	1,151,728.00	100.00	预计无法收回
天津锐博体育发展有限公司	1,150,543.80	1,150,543.80	100.00	预计无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
北京金朝城乡建设开发股份有限 公司	800,000.00	800,000.00	100.00	涉诉
北京中房房地产开发公司	769,132.00	769,132.00	100.00	预计无法收回
北京城建混凝土有限公司	759,610.52	458,433.41	60.35	涉诉



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
北京宝星置业有限公司	741,998.60	741,998.60	100.00	预计无法收回
中化方兴置业（北京）有限公司	731,104.43	731,104.43	100.00	预计无法收回
北京市城远市政工程有限责任公司	701,903.40	6,551.10	0.93	预计无法收回
漯河绿茵房地产开发有限公司	701,071.95	701,071.95	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
北京首开天成房地产开发有限公司	661,067.95	661,067.95	100.00	预计无法收回
北京市丰苑物业管理有限责任公司	630,042.05	630,042.05	100.00	预计无法收回
张义龙	617,936.03	617,936.03	100.00	预计无法收回
北京高亿房地产开发有限公司	603,773.58	558,490.57	92.50	预计无法收回
北京市土地整理储备中心朝阳分中心规划市场部	587,948.01	587,948.01	100.00	预计无法收回
TenuunBekhiLLC	500,264.45	500,264.45	100.00	预计无法收回
中国华西工程设计建设有限公司 北京工程建设分公司	477,037.74	474,663.89	99.50	预计无法收回
北京城建四建设工程有限公司	427,801.00	427,801.00	100.00	预计无法收回
北京东直门机场快速轨道有限公司	415,866.98	413,616.79	99.46	预计无法收回
建威房地产公司	399,983.00	399,983.00	100.00	预计无法收回
住达房地产开发有限公司	399,740.35	399,740.35	100.00	预计无法收回
大连高登置业有限公司	382,385.00	382,385.00	100.00	预计无法收回
重庆市大学中专招生委员会办公室	375,957.23	375,957.23	100.00	预计无法收回
西兰实业发展有限公司	309,128.80	309,128.80	100.00	预计无法收回
首创置业成都有限公司	301,672.97	301,672.97	100.00	预计无法收回
西安博纳置业有限责任公司	279,028.40	279,028.40	100.00	预计无法收回
北京市基础设施投资有限公司	275,849.06	275,720.08	99.95	预计无法收回
北京地铁运营有限公司	249,481.13	248,877.47	99.76	预计无法收回
Mr.ShowkutallySoodhun	245,874.50	245,874.50	100.00	预计无法收回
深圳市地铁三号线投资有限公司	244,311.66	244,311.66	100.00	预计无法收回
北京舒驰美德建筑装饰有限公司	240,436.00	240,436.00	100.00	预计无法收回
宣城市住房和城乡建设委员会	213,828.82	213,828.82	100.00	预计无法收回
天津市武清区鱼百鲜快餐店	195,088.63	195,088.63	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
司仙华	178,716.32	178,716.32	100.00	预计无法收回
中国银行大厦有限公司	134,803.50	134,803.50	100.00	预计无法收回
北京市土地整理储备中心朝阳分 中心	125,829.89	125,829.89	100.00	预计无法收回
毛里求斯天利建设有限公司	111,790.61	111,790.61	100.00	预计无法收回
北京天地控股有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
北京市宣武区政府	95,490.54	95,490.54	100.00	预计无法收回
中铁五局（集团）有限公司	94,339.62	89,340.66	94.70	预计无法收回
HighwayPropertiesLtd	89,264.01	89,264.01	100.00	预计无法收回
王丽娟李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	预计无法收回
北京住总正华开发建设集团有限 公司	84,700.00	84,700.00	100.00	预计无法收回
王福怀	78,000.00	78,000.00	100.00	预计无法收回
鑫实公司	73,500.00	73,500.00	100.00	预计无法收回
五环四期九标	68,358.33	68,358.33	100.00	预计无法收回
刘树杰	66,000.00	66,000.00	100.00	预计无法收回
南京江宁东吴墓葬办公室	65,364.05	65,364.05	100.00	预计无法收回
温桂霞	55,270.03	55,270.03	100.00	预计无法收回
江苏苏中建设集团	51,540.00	51,540.00	100.00	预计无法收回
天津市武清区银河系摄影馆	46,934.16	46,934.16	100.00	预计无法收回
刘春林	41,000.00	41,000.00	100.00	预计无法收回
付金榜	37,000.00	37,000.00	100.00	预计无法收回
高丽营	35,800.00	35,800.00	100.00	预计无法收回
中太建安(北京)建筑工程有限公司	35,272.75	35,272.75	100.00	预计无法收回
HYDPARKRESIDENTIALCO.LTD	32,590.78	32,590.78	100.00	预计无法收回
住五公司	30,821.06	30,821.06	100.00	预计无法收回
养世博	30,310.00	30,310.00	100.00	预计无法收回
北京工业大学	28,924.40	28,924.40	100.00	预计无法收回
河北国防建筑公司北京分公司	27,750.00	27,750.00	100.00	预计无法收回
段丽娜	26,852.19	26,852.19	100.00	预计无法收回
长春市地铁有限责任公司	26,796.23	26,796.23	100.00	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	预计无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
李洪广	14,950.00	14,950.00	100.00	预计无法收回
北京市海淀科力建筑工程公司	5,900.00	5,900.00	100.00	预计无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100.00	预计无法收回
北京市土地整理储备中心商务区 分中心	775.64	775.64	100.00	预计无法收回
合计	1,662,238,997.47	948,320,477.10		

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	比例(%)	
1年以内(含1年)	11,461,745,162.03	58.05	45,529,508.99	9,821,647,458.98	56.83	73,164,821.17
1至2年(含2年)	3,243,798,446.63	16.43	152,302,788.65	3,182,451,750.50	18.41	120,254,633.85
2至3年(含3年)	1,853,602,398.21	9.39	186,694,265.53	1,896,033,827.35	10.97	195,233,518.94
3年以上	3,184,599,821.56	16.13	1,508,764,940.39	2,382,487,273.85	13.79	1,130,777,670.98
合计	19,743,745,828.43	100.00	1,893,291,503.56	17,282,620,310.68	100.00	1,519,430,644.94

(2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
集团外关联方	612,663,211.85	0.70	4,291,641.10	241,734,982.96	0.04	97,892.06
合计	612,663,211.85	0.70	4,291,641.10	241,734,982.96	0.04	97,892.06

5. 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金 额	转回或收回前累计已 计提坏账准备金额	转回或收回原因、方 式
北京城市排水集团有限责任公司	264,066.39	264,066.39	应收账款收回
北京中关村电子城建设有限公司	66,023.64	66,023.64	应收账款收回
中太建安(北京)建筑工程有限公司	55,188.65	55,188.65	应收账款收回
内蒙古河套文化博物馆	25,400.00	25,400.00	应收账款收回
北京未来科学城发展集团有限公司	14,098.30	145,093.66	应收账款收回
北京市隆福医院	4,118.02	4,119.02	应收账款收回
北京市热力集团有限责任公司	707,562.32	1,239,371.80	应收账款收回
中国医学科学院肿瘤医院	300,000.00	500,000.00	应收账款收回
北京铭海置业有限公司	2,606.68	5,213.37	应收账款收回



债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
北京元吉祥建筑机械工程技术有限公司	407,521.30	503,676.30	应收账款收回
北京星湖投资开发公司	15,116.96	17,572.01	应收账款收回
北京祥之源置业有限公司	41,391.33	41,391.33	应收账款收回
天津市宝坻区周良街道办事处	516.40	516.40	应收账款收回
北京广播电视台	223.80	223.80	应收账款收回
北京市门头沟区人民政府大峪街道办事处	177,939.77	177,939.77	应收账款收回
北京鼎春德物业管理有限公司	3,004.26	3,004.26	应收账款收回
北京三上机电产品经营部	293,057.75	293,057.75	应收账款收回
北京三上建筑机械租赁有限公司	434,726.00	434,726.00	应收账款收回
北京住六欣意租赁有限责任公司	2,786.25	628,243.25	应收账款收回
中建三局集团有限公司	2,780.17	2,780.17	应收账款收回
中建一局集团第二建筑有限公司	81,016.50	81,016.50	应收账款收回
新沂市创兴城镇化建设发展有限公司	471.81	471.81	应收账款收回
北京亿本房地产开发有限公司	75.00	75.00	应收账款收回
厦门首置翔发房地产开发有限公司	9,771.41	9,771.41	应收账款收回
北京十建设工程有限公司	15,000.00	15,000.00	应收账款收回
五得利面粉集团有限公司	3,709.00	3,709.00	应收账款收回
北京怀柔科学城建设发展有限公司	555.50	555.50	应收账款收回
长春市市政工程设计研究院有限责任公司 北京第一分公司	32.20	32.20	应收账款收回
中咨海外咨询有限公司	501.97	501.97	应收账款收回
西安国际港务区管理委员会	150.00	150.00	应收账款收回
北京市通州区园林绿化局	599.88	599.88	应收账款收回
北京市大兴区黄村镇人民政府	4,043.90	4,043.90	应收账款收回
成都市新都香城建设投资有限公司	0.01	0.01	应收账款收回
高平五谷丰农业农村投资集团有限公司	244.00	244.00	应收账款收回
中华人民共和国商务部	1,766.71	1,766.71	应收账款收回
中铁建发展（定州）园博园生态建设有限公司	3,777.97	3,777.97	应收账款收回
合计	2,939,843.85	4,529,323.43	



6. 本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京住总集团职业技能开发中心	政府补贴	54,600.00	部分学员终审未过	办公会审批	否
合计		54,600.00			

7. 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
重庆市渝西快线建设运营有限公司	495,323,314.64	2.25	2,476,616.58
北京市轨道交通建设管理有限公司	433,129,943.79	1.97	94,129,893.13
北京中地房地产开发有限公司	369,782,299.24	1.68	147,954,859.44
广州地铁集团有限公司	310,543,136.14	1.41	3,506,878.24
青岛市西海岸财政	268,028,299.97	1.22	1,340,102.00
合计	1,876,806,993.78	8.53	249,408,349.39

注释 5. 应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
应收票据	15,651,254.04	
合计	15,651,254.04	

注释 6. 预付账款

账龄	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	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	4,509,906,475.27	58.81		3,706,076,998.20	52.39	
1 至 2 年 (含 2 年)	1,072,423,400.42	13.99		1,269,819,254.65	17.95	
2 至 3 年 (含 3 年)	428,426,240.55	5.59		828,171,434.76	11.71	
3 年以上	1,657,401,601.85	21.61	61,103.80	1,269,405,847.42	17.95	61,103.80
合计	7,668,157,718.09	100.00	61,103.80	7,073,473,535.03	100.00	61,103.80

1. 账龄超过一年的大额预付款项

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
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	尚未结算



债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京首创华业房地产开发有限公司	572,457,213.00	1 至 2 年、3 年以上	尚未结算
北京住总房地产开发有限公司	天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	3 年以上	尚未结算
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市东城区人民政府房屋征收办公室	261,517,410.74	1 至 2 年、3 年以上	尚未结算
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	尚未结算
北京亚泰智博科技发展有限公司	北京城茂未来房地产开发有限公司	100,045,725.00	2-3 年	尚未结算
北京城建亚泰建设集团有限公司	国测地理信息科技产业园集团有限公司	69,855,033.62	3-4 年	尚未结算
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	3 年以上	尚未结算
合计		2,439,549,571.13		

2.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	13.27	
北京首创华业房地产开发有限公司	572,457,213.00	7.47	
天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	6.52	
北京安阳钢铁销售有限公司	477,026,268.75	6.22	
北京华卫天佑科贸有限公司	461,040,771.64	6.01	
合计	3,027,914,507.39	39.49	

注释 7.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	114,889,190.12	108,219,510.30
应收股利	129,163,240.11	129,163,240.11
其他应收款项	9,608,121,721.84	9,841,501,533.18
合计	9,852,174,152.07	10,078,884,283.59



(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	114,889,190.12	108,219,510.30
合计	114,889,190.12	108,219,510.30

(二) 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				
账龄一年以上的应收股利	129,163,240.11	129,163,240.11		否
国奥投资发展有限公司	112,199,590.11	112,199,590.11	已宣告未发放	否
北京城建道桥建设集团有限公司	16,070,000.00	16,070,000.00	已宣告未发放	否
北京城市开发集团有限责任公司	468,650.00	468,650.00	已宣告未发放	否
北京玉泉新城房地产开发有限公司	400,000.00	400,000.00	已宣告未发放	否
北京城建纵横文化传媒有限公司	25,000.00	25,000.00	已宣告未发放	否
合计	129,163,240.11	129,163,240.11		

(三) 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）	6,797,829,626.17	30,625,590.47	7,401,243,192.87	24,682,318.82
1 至 2 年	1,391,496,942.09	9,707,949.75	1,629,289,660.78	33,696,016.47
2 至 3 年	1,184,873,846.44	141,130,050.25	729,808,686.44	136,965,009.19
3 年以上	2,241,766,018.33	1,826,381,120.72	2,203,798,613.12	1,927,295,275.55
合计	11,615,966,433.03	2,007,844,711.19	11,964,140,153.21	2,122,638,620.03

2. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				
	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(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	1,907,164,265.61	16.42	1,842,853,833.51	96.63	64,310,432.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收	9,708,802,167.42	83.58	164,990,877.68	1.70	9,543,811,289.74



种类	期末余额				账面价值
	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(%)	
款项					
合计	11,615,966,433.03	100.00	2,007,844,711.19	17.29	9,608,121,721.84

续:

种类	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(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	1,917,076,370.16	16.02	1,881,288,393.96	98.13	35,787,976.20
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	10,047,063,783.05	83.98	241,350,226.07	2.40	9,805,713,556.98
合计	11,964,140,153.21	100.00	2,122,638,620.03	17.74	9,841,501,533.18

3. 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京城建四建设工程有限公司	1,006,590,654.49	1,006,590,654.49	100.00	预期无法收回
北京城建新隆工程有限责任公司	242,633,985.87	242,633,985.87	100.00	预期无法收回
北京城建新望工程有限责任公司	173,495,138.95	173,495,138.95	100.00	预期无法收回
北京华运达房地产开发有限公司	67,431,516.88	67,431,516.88	100.00	预期无法收回
中宏基公司（原住五公司）	60,816,112.05	60,816,112.05	100.00	注 1
北京鼎福恒房地产开发有限公司	39,918,762.47	39,918,762.47	100.00	预期无法收回
长沙燕城房地产开发有限责任公司	39,871,072.96	17,440,025.94	43.74	预期无法收回
云南金视房地产开发有限公司	38,640,000.00	266,400.00	0.69	预期无法收回
毛里求斯基础设施和内陆交通部	30,161,703.11	30,161,703.11	100.00	注 2
北京城建设备租赁公司	21,225,001.12	21,225,001.12	100.00	预期无法收回
圭亚那柏杉林业开发有限公司	14,938,270.33	14,938,270.33	100.00	预期无法收回
长沙法制日报社有限公司	14,483,114.19	14,483,114.19	100.00	预期无法收回
湖南中法大厦物业有限公司	14,321,965.00	14,321,965.00	100.00	预期无法收回
南京仙林新一代半导体科技园一期工程项目经理部	13,999,645.00	12,160,504.54	86.86	预期无法收回
北京三杰国际钢结构有限公司	13,614,383.42	13,614,383.42	100.00	预期无法收回
深圳市东润建设控股有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	预期无法收回
太极投资有限公司	8,418,821.31	8,418,821.31	100.00	预期无法收回
持股会	7,690,000.00	7,690,000.00	100.00	预期无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
鄂尔多斯项目-任玉树	7,140,758.90	7,140,758.90	100.00	预期无法收回
北京新粤顺装饰工程有限公司	5,899,985.22	5,899,985.22	100.00	预期无法收回
北京凯恒房地产有限公司	5,250,000.00	5,250,000.00	100.00	预期无法收回
北京利康集团公司	4,751,439.85	4,751,439.85	100.00	注 3
北京泰怡轩房地产公司	4,656,300.00	4,656,300.00	100.00	预期无法收回
琳和机械厂	4,323,121.50	4,323,121.50	100.00	预期无法收回
北京市华行物资批发公司	4,004,352.00	4,004,352.00	100.00	预期无法收回
康驰（北京）国际赛事基地有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预期无法收回
二公司十四项目部	3,374,820.93	3,374,820.93	100.00	预期无法收回
港桥金属结构厂罗玉明	3,250,506.40	1,625,253.20	50.00	预期无法收回
押金	3,145,796.89	3,145,796.89	100.00	预期无法收回
北京建筑材料集团总公司墙体材料公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预期无法收回
北京市利康烤鸭店	2,942,509.20	2,942,509.20	100.00	预期无法收回
天宁科技亏损款	2,396,265.58	2,396,265.58	100.00	预期无法收回
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预期无法收回
其他	2,151,914.05	2,151,914.05	100.00	预期无法收回
成都金融城投资发展有限责任公司	2,128,000.00	2,128,000.00	100.00	预期无法收回
海南分院	1,790,416.55	1,790,416.55	100.00	预期无法收回
北京市城市建设档案馆	1,454,200.00	1,454,200.00	100.00	预期无法收回
北京六彩不锈钢有限公司	1,083,400.00	1,083,400.00	100.00	预期无法收回
中国铁路设计集团有限公司	1,022,000.00	1,022,000.00	100.00	预期无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预期无法收回
职工送温暖	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预期无法收回
北京勘察设计管理处	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预期无法收回
北京住总第四开发建设有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预期无法收回
北京柏杉林木地板有限公司	942,090.00	942,090.00	100.00	预期无法收回
北京恒昌房地产开发有限公司	874,310.00	874,310.00	100.00	预期无法收回
客户逾期贷款	675,987.59	675,987.59	100.00	预期无法收回
吴学锋	662,270.00	662,270.00	100.00	注 4
国础咨询公司	600,000.00	600,000.00	100.00	预期无法收回
普龙公司	597,687.73	597,687.73	100.00	预期无法收回
三产职工养老金	591,102.60	591,102.60	100.00	预期无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
北京机械施工公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预期无法收回
兰州市轨道交通有限公司	491,000.00	491,000.00	100.00	预期无法收回
北京城市排水集团有限责任公司	403,530.00	403,530.00	100.00	预期无法收回
北京北方信达投资有限公司	400,000.00	400,000.00	100.00	预期无法收回
新隆保证金	350,000.00	350,000.00	100.00	预期无法收回
三产职工补充储蓄养老金	346,490.11	346,490.11	100.00	预期无法收回
中国建筑一局（集团）有限公司	338,132.00	338,132.00	100.00	预期无法收回
合肥市政府采购中心	300,000.00	300,000.00	100.00	预期无法收回
昌黎县房地产开发总公司装饰照明 设备有限公司	298,925.90	298,925.90	100.00	预期无法收回
威海索骥贸易有限公司	264,900.00	264,900.00	100.00	预期无法收回
中国建筑总公司计财三处	257,012.32	257,012.32	100.00	注 5
石家庄相语商贸有限责任公司	200,935.00	200,935.00	100.00	预期无法收回
成都高新建设开发有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预期无法收回
山东忠诚信工程咨询有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预期无法收回
城建工会	200,000.00	200,000.00	100.00	预期无法收回
北京市日盛达企业建筑集团建筑工程 工程处	193,000.00	193,000.00	100.00	预期无法收回
成荣公司	146,000.00	146,000.00	100.00	预期无法收回
北京普龙涂料有限公司	136,300.00	136,300.00	100.00	预期无法收回
计划用电	130,049.92	130,049.92	100.00	预期无法收回
北京武警总队房屋管理局	130,000.00	130,000.00	100.00	预期无法收回
河北翼唐建筑公司	127,000.00	127,000.00	100.00	预期无法收回
北京市建筑节能与建筑材料管理办 公室	116,785.26	116,785.26	100.00	预期无法收回
平谷建筑公司七分公司	104,520.00	104,520.00	100.00	预期无法收回
北京市西城区房地产管理局	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
迁安市海安投资有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
济南建设工程交易中心	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
江苏交通工程投资咨询有限公司浙 江分公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
乌鲁木齐城市轨道交通集团有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
绍兴县公共资源交易中心	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
赵桂荣	100,000.00	100,000.00	100.00	预期无法收回
北京住总装饰工程部	100,000.00	100,000.00	100.00	注 6



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
北京市第五建筑工程集团有限公司	92,500.00	92,500.00	100.00	预期无法收回
李全喜	80,448.90	80,448.90	100.00	预期无法收回
安徽省和县第二建筑劳务有限公司	79,700.00	79,700.00	100.00	预期无法收回
北京住总华丰建筑工程公司	72,430.00	72,430.00	100.00	预期无法收回
北京建工一建工程建设有限公司混凝土分公司	71,000.00	71,000.00	100.00	预期无法收回
北京燕昌房地产开发有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00	预期无法收回
北京华融基础设施投资有限责任公司	62,750.42	21,359.00	34.04	预期无法收回
重庆长安房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00	100.00	预期无法收回
老园艺公司	53,079.08	53,079.08	100.00	预期无法收回
北京市煤炭总公司通县公司	48,183.98	48,183.98	100.00	预期无法收回
北京建工四建工程建设有限公司	40,892.90	40,892.90	100.00	预期无法收回
北京康顺通工程项目管理有限公司	40,000.00	40,000.00	100.00	预期无法收回
龙田队	39,315.37	39,315.37	100.00	预期无法收回
北京怀建集团有限公司	37,600.00	37,600.00	100.00	预期无法收回
北京韩村河房地产开发有限公司	36,428.00	36,428.00	100.00	预期无法收回
北京建工六建集团公司	28,000.00	28,000.00	100.00	预期无法收回
北京市煤气公司	27,541.00	27,541.00	100.00	预期无法收回
高碑店市建筑企业集团公司	26,000.00	26,000.00	100.00	预期无法收回
北京中关村开发建设股份有限公司	25,920.00	25,920.00	100.00	预期无法收回
北京美晟建筑工程有限责任公司	23,999.00	23,999.00	100.00	预期无法收回
上海市建筑建材业受理服务中心	20,000.00	20,000.00	100.00	预期无法收回
北京数圣工程造价咨询有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00	预期无法收回
南京地铁肖行车辆基地扩建生产辅助设施初步设计施工图设计	20,000.00	20,000.00	100.00	预期无法收回
先河建筑公司	19,500.00	19,500.00	100.00	预期无法收回
北京城建混凝土有限公司	19,106.66	19,106.66	100.00	预期无法收回
大连瀚霖项目管理咨询有限公司	16,000.00	16,000.00	100.00	预期无法收回
银地物业	13,712.65	13,712.65	100.00	预期无法收回
中国建筑中建六局	13,712.00	13,712.00	100.00	预期无法收回
北京大同机械电器经营部	10,000.00	10,000.00	100.00	预期无法收回
北京北郊机电厂十三工程处	10,000.00	10,000.00	100.00	预期无法收回
北京绿谷嘉铭房地产经纪有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	预期无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
平煤神马建工集团公司六处	10,000.00	10,000.00	100.00	预期无法收回
杭州东胜置业有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	预期无法收回
北京太阳宫房地产开发有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00	预期无法收回
合计	1,907,164,265.61	1,842,853,833.51		

注 1：中宏基公司（原住五公司）与本公司所属住总集团分别于 2000 年和 2002 年签订了借款合同，相关借款本息合计 6,081.61 万元，其中本金 3,543.56 万元、利息 2,538.05 万元。由于中宏基公司自 2004 年 12 月最后一次支付 100 万元后，再未偿还借款本息，为确保借款合同具有法律诉讼时效，本公司所属公司法务部定期向中宏基公司通过公证的形式邮寄催款函，中宏基公司对 2012 年的催款函有过回复，之后再无相关回函。根据当前落实情况，经本公司所属公司经理办公会批准，对该笔款项计提 6,081.61 万元全额计提坏账准备。

注 2：毛里求斯基础设施和内陆交通部 30,161,703.11 元，系本公司所属住总集团海外部应收毛里求斯基础设施和内陆交通部工程款，账龄时间较长，预计无法收回，经住总集团海外部经理办公会批准，对该笔款项全额计提坏账准备。

注 3：北京利康集团公司是于 1988 年成立的独立法人单位，该单位借款 4,751,439.85 元，由于企业无法正常经营，连年亏损，造成本公司所属住总集团对北京利康集团公司借款到期无法收回。按全额计提坏账准备。

注 4：吴学峰原为住总集团海外部经理，2006 年从住总刚果布经理部支取 100,000 美元，用途为阿联酋经理部成立初期费用，2009 年底阿联酋经理部注销，该笔款项转到住总集团海外部机关账上。截至 2011 年底，该笔个人借款余额 662,270.00 元，由于该笔款项在阿联酋经理部无相关支出原始单据，吴学峰本人 2008 年涉嫌挪用公款被拘禁并于 2010 年被判处无期徒刑。依据住总集团经理办公会批准，对该笔个人借款全额计提坏账准备。

注 5：中国建筑工程总公司计财三处（简称：中建三处）借款 257,012.32 元，为住总集团 1992 年与中国建筑工程总公司第三工程处合作承接“扎伊尔（现刚果金）分检中心”工程时向其交付的工程保函押金。截至 2011 年底，由于原当事人已无法联系，中建三处也已撤销。根据当前落实情况，对于该笔保函押金预计有 257,012.32 元无法收回，经住总集团经理办公会批准，对该笔款项计提 257,012.32 元坏账准备。

注 6：北京住总装饰有限责任公司工程部成立于 1989 年 6 月 14 日，原为住总集团下属非法人分支机构，1989 年 7 月向住总集团金融部借款 100,000.00 元用于其开办时的前期费用，并约定由今后的工程款收入偿还。由于该部门成立后，经营状况不佳并于次年机构撤销，并入住总装饰公司。在办理交接时，住总装饰公司拒绝接受已形成费用的该笔借款。2005 年清产核资按全额申报预计损失，已获北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准，按 100,000.00 元全额计提坏账准备。

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

（1）账龄组合



账龄	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	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	510,731,877.36	31.62	5,776,047.42	912,860,254.68	53.13	6,498,529.34
1 至 2 年 (含 2 年)	302,961,895.76	18.76	7,662,822.51	227,949,323.49	13.27	13,740,657.40
2 至 3 年 (含 3 年)	227,329,292.24	14.08	19,054,056.30	137,228,874.04	7.99	7,953,665.45
3 年以上	574,091,016.23	35.54	125,085,482.84	439,963,388.83	25.61	212,123,355.36
合计	1,615,114,081.59	100.00	157,578,409.07	1,718,001,841.04	100.00	240,316,207.55

(2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
集团合并范围外关联方	8,093,688,085.83	0.09	7,412,468.61	8,329,061,942.01	0.01	1,034,018.52
合计	8,093,688,085.83	0.09	7,412,468.61	8,329,061,942.01	0.01	1,034,018.52

(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	1,034,018.52	240,316,207.55	1,881,288,393.96	2,122,638,620.03
转入第二阶段	-118,015.43	118,015.43		
转入第三阶段		-843,373.15	843,373.15	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	2,993,831.21	35,087,556.74	-151,316,007.62	-113,234,619.67
本期转回		54,303.69	1,073,307.45	1,127,611.14
本期转销				
本期核销		232,300.00	200,000.00	432,300.00
其他变动		621.97		621.97
期末余额	3,909,834.30	274,392,424.85	1,729,542,452.04	2,007,844,711.19

5. 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
北京盛力源劳务公司	43,553.40	43,553.40	款项收回
张红艳/王荣华	561,615.76	561,615.76	收到法院转来款项



债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
桑露源	511,691.69	511,691.69	收回房屋重新销售
中铁北京工程局集团有限公司	10,750.29	10,750.29	冲回以前年度计提损失
合计	1,127,611.14	1,127,611.14	

6. 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
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
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
合计		432,300.00			

7. 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	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
北京越华房地产开发有限公司	往来款	3,437,064,761.00	1 年以内	29.59	3,437,064.76
北京城建四建设工程有限公司	往来款	1,006,590,654.49	1 年以内、5 年以上	8.67	1,006,590,654.49
北京环汇置业有限公司	往来款	1,362,060,000.00	1 至 3 年	11.73	
海南农垦城建投资开发有限公司	往来款	962,373,091.50	1 年以内	8.28	962,373.09
北京景晟乾通置业有限公司	往来款	728,791,646.58	2 至 3 年	6.27	728,791.65
合计		7,496,880,153.57		64.54	1,011,718,883.99



注释 8.存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合 同履约成本减值 准备	账面价值
原材料	483,943,594.06		483,943,594.06	659,115,917.16	120,299.99	658,995,617.17
自制半成品及在产品	105,997,029,230.73	416,422,065.67	105,580,607,165.06	117,149,460,422.50	177,561,858.76	116,971,898,563.74
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	105,403,637,467.78	416,422,065.67	104,987,215,402.11	116,576,024,125.00	177,561,858.76	116,398,462,266.24
库存商品（产成品）	36,827,803,084.86	1,675,289,867.90	35,152,513,216.96	34,112,575,829.75	1,096,711,816.74	33,015,864,013.01
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	35,870,473,132.28	1,587,362,921.69	34,283,110,210.59	33,246,444,188.47	1,007,837,894.90	32,238,606,293.57
周转材料（包装物、低值易耗品等）	188,609,687.71		188,609,687.71	222,230,980.03		222,230,980.03
合同履约成本	46,075,469.64		46,075,469.64	4,338,419.50		4,338,419.50
消耗性生物资产	238,055,071.40		238,055,071.40	221,187,306.01		221,187,306.01
其他	478,615,351.14		478,615,351.14	2,399,405,849.71		2,399,405,849.71
其中：尚未开发的土地储备（由房地产开发企业填列）						
合计	144,260,131,489.54	2,091,711,933.57	142,168,419,555.97	154,768,314,724.66	1,274,393,975.49	153,493,920,749.17



注释 9.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
已完工未结算	9,786,801,208.41	498,616,997.06	9,288,184,211.35	8,846,391,628.23	457,593,355.58	8,388,798,272.65
未到期质保金	2,042,883,791.02	761,587.40	2,042,122,203.62	895,475,491.51		895,475,491.51
合同房款和土地开发	922,572,389.35	3,275,288.63	919,297,100.72	283,932,325.28	629,796.98	283,302,528.30
其他	613,376,055.49	4,855,456.25	608,520,599.24	386,597,370.22	1,159,792.10	385,437,578.12
合计	13,365,633,444.27	507,509,329.34	12,858,124,114.93	10,412,396,815.24	459,382,944.66	9,953,013,870.58

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	原因
已完工未结算	457,593,355.58	96,494,364.88	55,545,602.06			498,542,118.40	
未到期质保金		1,008,085.64	161,408.62			846,677.02	
合同房款和土地开发	629,796.98	526,691.09	833.80		-513,511.67	642,142.60	
其他	1,159,792.10	6,405,651.29	87,052.07			7,478,391.32	
合计	459,382,944.66	104,434,792.90	55,794,896.55		-513,511.67	507,509,329.34	



注释 10.一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	97,259,420.22	32,172,366.44
一年内到期的合同资产	899,667.35	
其他	206,599.56	
合计	98,365,687.13	32,172,366.44

注释 11.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	3,267,921,714.22	3,226,673,493.48
预缴税金	3,921,769,388.08	3,138,395,762.83
疏解整治补偿	838,156,700.54	816,403,819.42
合同取得成本	322,783,132.62	247,392,446.87
其他	69,695,723.82	204,865,309.86
待摊费用	5,989,105.16	7,771,240.52
合计	8,426,315,764.44	7,641,502,072.98

注释 12.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
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			
21 科贸次级	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
天创津辰 1 号保障房资 产支持专项计划	75,000,000.00		75,000,000.00	75,000,000.00		75,000,000.00
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合计	146,000,000.00		146,000,000.00	86,000,000.00		86,000,000.00



注释 13.长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间(%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品	12,503,931,718.59		12,503,931,718.59	18,961,618,114.67		18,961,618,114.67	4.75-6.20
分期收款提供劳务	3,432,904,374.94	858,201.94	3,432,046,173.00	1,800,456,529.76	2,772,908.80	1,797,683,620.96	4.63-4.75
其他	19,207,690,212.63		19,207,690,212.63	12,312,292,469.56		12,312,292,469.56	4.75-4.90
合计	35,144,526,306.16	858,201.94	35,143,668,104.22	33,074,367,113.99	2,772,908.80	33,071,594,205.19	

注释 14.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
对子公司投资				
对合营企业投资	3,551,810,307.77	710,522,879.04	12,456,101.60	4,249,877,085.21
对联营企业投资	7,696,353,687.87	2,017,630,153.51	1,156,599,506.76	8,557,384,334.62
小计	11,248,163,995.64	2,728,153,032.55	1,169,055,608.36	12,807,261,419.83
减：长期股权投资减值准备	99,244,678.23			99,244,678.23
合计	11,148,919,317.41	2,728,153,032.55	1,169,055,608.36	12,708,016,741.60



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	8,899,583,167.54	11,248,163,995.64	1,443,510,319.85	124,944,048.88	738,019,993.12	-18,441.44	-846,487.15	236,443,546.31		-260,180,365.00	12,807,261,419.83	99,244,678.23
合营企业	3,238,618,596.24	3,551,810,307.77	661,185,945.12	9,144,048.88	37,190,282.21					8,834,598.99	4,249,877,085.21	
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	
北京金第万科房地产开发有限公司	30,000,000.00	101,294,539.43			3,409,634.99						104,704,174.42	
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	
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	
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	
北京晟通置业发展有限公司	40,000,000.00	34,494,672.62	9,144,048.88		33,572.21						43,672,293.71	
郑州市轨道交通设计研究院	2,450,000.00	11,778,519.72		9,144,048.88	846,416.91						3,480,887.75	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
有限公司												
云南京建轨道交通投资建设有限公司	1,541,226,700.00	2,038,180,862.39	93,100,000.00		12,928,267.68						2,144,209,130.07	
黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	12,000,000.00	10,932,795.94			-314,485.29						10,618,310.65	
北京玉泉新城房地产开发有限责任公司	72,000,000.00	152,439,318.34			-2,925,961.77						149,513,356.57	
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	250,000,000.00	246,024,747.91			61,383,070.62						307,407,818.53	
重庆天韵城工程管理服务有限公司	2,000,000.00	2,004,957.91									2,004,957.91	
联营企业	5,660,964,571.30	7,696,353,687.87	782,324,374.73	115,800,000.00	700,829,710.91	-18,441.44	-846,487.15	236,443,546.31		-269,014,963.99	8,557,384,334.62	99,244,678.23
北京金州工程有限公司	50,203,983.44	38,556,594.24									38,556,594.24	38,556,594.24
北京环汇置业有限公司	23,000,000.00	20,623,050.16			-3,669,890.31						16,953,159.85	
北京公联鼎宸交通枢纽建设	220,000,000.00	220,000,000.00									220,000,000.00	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
发展有限公司												
北京城建远东建设投资集团有限公司	29,800,000.00	114,594,624.50			4,783,660.05			3,000,000.00			116,378,284.55	
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	400,000.00	400,000.00									400,000.00	400,000.00
北京城建四建设工程有限公司	60,000,000.00	60,288,083.99									60,288,083.99	60,288,083.99
北京城建九建设工程有限公司	20,000,000.00	17,662,285.20			-3,455,137.49						14,207,147.71	
北京城建沥青混凝土有限公司	10,032,040.88	16,267,799.41			226,958.93			600,000.00			15,894,758.34	
北京城建道桥建设集团有限公司	100,000,000.00	470,916,408.69			29,160,292.56	-101,587.88		24,000,000.00			475,975,113.37	
北京城建北方集团有限公司	23,622,216.00	183,010,077.07			4,481,441.93	-75,896.00		8,160,000.00			179,255,623.00	
北京城建锅炉管道安装有限	6,874,790.78	8,718,506.24			27,125.63						8,745,631.87	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
公司												
北京城建长城建设集团有限公司	4,000,000.00	6,728,524.63			315,309.17						7,043,833.80	
北京城建五维建设有限公司	10,721,500.00	17,044,304.34			8,269.12						17,052,573.46	
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	1,619,400,000.00	1,680,472,106.62			90,948,240.75			24,678,546.31			1,746,741,801.06	
青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	181,685,000.00	204,989,380.98								-204,989,380.98		
重庆市渝西快线建设运营有限公司	329,145,840.00	377,084,390.55	270,963,000.00		28,776,764.77						676,824,155.32	
北京金宇宏物业管理有限责任公司	300,000.00	1,662,946.65			42,239.81			900,000.00			805,186.46	
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	
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	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
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	
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	
北京毓秀置业有限公司	200,000,000.00	240,712,822.85			9,621,520.57						250,334,343.42	
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	
北京兴佰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	
北京安宁庄三合加油站有限公司	275,000.00		275,000.00								275,000.00	
北京市天银地热开发有限责任公司	20,000,000.00	31,994,773.06		20,000,000.00	995,906.19					-12,990,679.25		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	280,000,000.00	856,913,062.79			-61,782,657.49		-846,487.15				794,283,918.15	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市中科招商创业投资有限公司	121,918,223.27	1,160,407,059.32			153,762,511.51	638,771.20		54,000,000.00			1,260,808,342.03	
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	88,958,914.62			-47,062,066.84	-479,728.76					41,417,119.02	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	40,000,000.00	43,025,339.91		32,000,000.00	1,123,019.99						12,148,359.90	
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000.00	27,846,485.21			-33,098,301.95					5,251,816.74		
北京双城置业开发有限公司	20,400,000.00	14,332,332.46			-3,692,900.77						10,639,431.69	
北京建远万誉房地产开发有限公司	49,000,000.00				286,240,086.94					-93,495,099.87	192,744,987.07	
北京碧桂园文化发展有限公司		9,003,418.62			-2,178,721.05						6,824,697.57	
北京城安辉泰置业有限公司					98,161,961.62					-29,305,713.79	68,856,247.83	
北京骏泰置业有限公司					797,343.91					-797,343.91		



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
成都红星美凯龙全球家居有限公司	18,500,000.00	11,583,212.03			-4,971,025.45						6,612,186.58	
北京双城通达房地产开发有限公司	49,000,000.00				-17,718,448.17					17,718,448.17		
北京矿融城置业有限公司	10,000,000.00				-37,489,550.84					37,489,550.84		
北京景晟乾通置业有限公司	4,000,000.00				-6,376,189.84					6,376,189.84		
海南农垦城建投资开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00		-1,333,266.74					-5,318,184.59	23,348,548.67	
北京城秀房地产开发有限公司					-11,045,432.81					11,045,432.81		
中勘三佳工程咨询（北京）有限公司	900,000.00	5,384,991.66			980,332.03			435,000.00			5,930,323.69	
城轨创新网络中心有限公司	15,000,000.00	12,790,018.24			-166,807.41						12,623,210.83	
黄山东部开发投资有限公司	40,000,000.00	40,141,786.04		38,800,000.00	-18,149.53						1,323,636.51	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京乘美乡居文化旅游发展有限公司	3,500,000.00	2,458,812.20			-296,756.63						2,162,055.57	
广西轨交智维科技有限公司	1,005,000.00	1,005,145.88			5,180.22						1,010,326.10	
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司("北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司")	100,000.00	1,919,027.70			169,075.71			30,000.00			2,058,103.41	
绍兴京越地铁有限公司	459,765,000.00		459,805,420.49		5,654,900.89						465,460,321.38	
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	42,395,022.69	42,872,432.14			4,204,485.81						47,076,917.95	
北京善长典当有限责任公司	8,000,000.00	8,643,973.72			624,060.19			640,000.00			8,628,033.91	
北京住宏建筑装饰工程有限公司	4,000,000.00	1,435,867.22			745,757.57						2,181,624.79	
奎屯得洋亚泰	7,140,000.00	6,676,368.78			-24,615.36						6,651,753.42	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
房地产开发有限公司												
三亚红塘湾投资发展有限公司	100,000,000.00	103,096,182.38		25,000,000.00	-723,638.17						77,372,544.21	
北京城建华晟交通建设有限公司	17,680,954.24		17,680,954.24		3,463,458.58						21,144,412.82	
北京怀柔科学城物业服务有限公司	3,600,000.00		3,600,000.00		16,996.91						3,616,996.91	



3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末金额/本期数			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	北京住总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	北京城谷恒泰房地产开发有限公司
流动资产	4,076,406,386.05	1,181,550,576.91	1,147,731,621.38	1,929,383,600.60
非流动资产	4,966,067,114.02	26,171,698.31	9,072.04	161,946,662.33
资产合计	9,042,473,500.07	1,207,722,275.22	1,147,740,693.42	2,091,330,262.93
流动负债	2,071,904,318.68	259,660,105.07	213,888,872.80	1,476,514,625.88
非流动负债	4,347,889,071.72			
负债合计	6,419,793,390.40	259,660,105.07	213,888,872.80	1,476,514,625.88
净资产	2,622,680,109.67	948,062,170.15	933,851,820.62	614,815,637.05
按持股比例计算的净资产份额	2,053,033,989.85	474,031,085.18	466,925,910.31	307,407,818.53
调整事项	91,175,140.22			
对合营企业权益投资的账面价值	2,144,209,130.07	474,031,085.18	466,925,910.31	307,407,818.53
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	920,012,310.73	3,225,053.39	38,980,692.67	868,691,287.77
财务费用	-188,818,798.31	-48,490.93	-71,301.93	-539,429.04
所得税费用	44,023,785.43	1,058,860.64	643,321.25	5,519,627.37
净利润	14,170,226.97	2,977,003.58	3,410,371.36	59,621,943.47
其他综合收益				
综合收益总额	14,170,226.97	2,977,003.58	3,410,371.36	59,621,943.47
企业本期收到的来自合营企业的股利				

续：

项目	期初金额/上期数			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	北京住总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	北京城谷恒泰房地产开发有限公司
流动资产	3,076,099,559.18	1,185,357,690.17	1,203,611,301.84	2,159,384,849.71
非流动资产	4,713,219,956.58	27,230,558.95	11,043.35	906,384,264.85
资产合计	7,789,319,515.76	1,212,588,249.12	1,203,622,345.19	3,065,769,114.56
流动负债	1,455,506,206.13	267,503,082.55	273,180,895.93	1,753,837,114.69
非流动负债	3,818,403,426.93			341,045,594.37
负债合计	5,273,909,633.06	267,503,082.55	273,180,895.93	2,094,882,709.06
净资产	2,515,409,882.70	945,085,166.57	930,441,449.26	970,886,405.50
按持股比例计算的净资产份额	2,038,180,862.39	472,542,583.29	465,220,724.63	246,024,747.91



项目	期初金额/上期数			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	北京住总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	北京城谷恒泰房地产开发有限公司
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	2,038,180,862.39	472,542,583.29	465,220,724.63	246,024,747.91
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	752,278,319.20	259,868,713.42	316,432,244.23	1,602,503,107.90
财务费用	-188,287,709.45	-80,858.91	-445,630.29	3,879,875.83
所得税费用	-75,006,701.95	29,486,872.43	8,208,598.96	10,107,205.34
净利润	197,585,646.30	88,459,818.28	24,625,796.87	19,183,780.11
其他综合收益				
综合收益总额	197,585,646.30	88,459,818.28	24,625,796.87	19,183,780.11
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	期末金额/本期数		
	北京怡城置业有限公司	北京首开住总安泰置业有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	3,782,435,673.28	1,315,638,413.14	664,136,859.04
非流动资产	182,540.92	202,815,346.00	12,031,711,935.44
资产合计	3,782,618,214.20	1,518,453,759.14	12,695,848,794.48
流动负债	718,912,704.87	823,376,808.10	839,289,691.00
非流动负债			5,258,227,596.41
负债合计	718,912,704.87	823,376,808.10	6,097,517,287.41
净资产	3,063,705,509.33	695,076,951.04	6,598,331,507.07
按持股比例计算的净资产份额	1,048,296,928.27	278,030,780.42	1,746,741,801.06
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	1,048,296,928.27	278,030,780.42	1,746,741,801.06
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	10,506,255,516.53	19,457,107.76	1,594,386,293.58
净利润	604,889,676.00	16,254,665.64	336,845,336.11
其他综合收益			
综合收益总额	604,889,676.00	16,254,665.64	336,845,336.11
企业本期收到的来自联营企业的股利			24,678,546.31

续：



项目	期初金额/上期数		
	北京怡城置业有限公司	北京首开住总安泰置业有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	13,836,096,672.90	1,645,214,403.85	536,801,656.57
非流动资产	264,763.96	223,560,915.80	12,182,500,305.44
资产合计	13,836,361,436.86	1,868,775,319.65	12,719,301,962.01
流动负债	11,377,545,603.53	885,208,155.97	1,134,708,590.63
非流动负债			5,360,622,606.11
负债合计	11,377,545,603.53	885,208,155.97	6,495,331,196.74
净资产	2,458,815,833.33	983,567,163.68	6,223,970,765.27
按持股比例计算的净资产份额	860,585,541.67	393,426,865.47	1,680,472,106.62
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	860,585,541.67	393,426,865.47	1,680,472,106.62
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入		106,956,986.18	1,388,428,294.85
净利润	2,890,351.18	19,439,757.01	145,082,576.77
其他综合收益			
综合收益总额	2,890,351.18	19,439,757.01	145,082,576.77
企业本期收到的来自联营企业的股利			14,915,070.00

注释 15.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
北京京西生态文旅投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
中山市深水环境水务有限公司	800.00	800.00
中地信地理信息股权投资基金(有限合伙)	3,613,744.20	4,600,000.00
江苏城市轨道交通研究设计院股份有限公司		3,500,000.00
北京城建亚泰环保工程发展有限公司	1,753,531.53	1,753,633.27
北京城五工程建设有限公司	2,582,391.24	2,720,094.71
北排三河海绵城市发展有限公司	13,341,998.99	11,481,998.99
北京泰福恒房地产开发有限公司	51,563,573.20	26,491,768.07
北京城建中地投资有限公司	750,000.00	750,000.00
交通银行股份有限公司	27,650,268.80	22,833,148.80
北京市现代北安机电工程有限公司		670,446.49
北京东玖投资有限公司	498,714.40	500,405.29
北京兴隆置业有限公司	4,968,344.57	4,730,596.26
中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	548,900,855.29	409,806,782.84



项目	期末余额	期初余额
北京首开亿信置业股份有限公司	50,152,023.47	55,737,987.93
深圳市华晟达投资控股有限公司	2,697,209.93	1,200,000.00
北京金伦股份有限公司	387,947.57	358,203.48
北京国家高山滑雪有限公司	43,004,091.14	119,080,998.98
北京首开立信置业股份有限公司	286,708.22	577,155.53
北京中关村中发投资建设工程基金（有限合伙）	130,700,876.07	1,003,845.42
北京中广广播电视工程有限公司	1,598,071.15	1,565,617.68
河北雄安北排水环境科技有限公司	3,683,260.89	3,683,260.89
北京城建十建设工程有限公司	30,898,870.59	30,812,080.79
北京城建华宇建设工程有限公司	5,985,075.17	5,990,276.45
北京城建亚东混凝土有限责任公司	9,412,279.90	9,226,570.85
北京城建天宁消防有限责任公司	11,363,994.37	10,038,778.66
北京京国瑞股权投资基金管理有限公司	26,970,828.15	14,378,048.29
北京城建中南土木工程集团有限公司	37,702,703.39	36,670,626.08
北京京国管股权投资基金（有限合伙）	90,623,934.07	42,700,858.36
济宁市立医院项目管理有限公司	46,904,361.40	46,904,361.40
北京地铁京通发展有限责任公司	49,844,456.52	49,824,029.88
北京市文化科技融资担保有限公司		51,330,157.39
北京城建六建设集团有限公司	102,450,826.80	96,082,733.37
北海北排水环境发展有限公司	119,873,360.91	117,471,352.29
北京国家速滑馆经营有限责任公司	224,866,758.15	239,941,990.72
国家体育场有限责任公司	130,291,295.67	129,717,794.04
北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	409,986,418.82	383,412,324.68
北京城市副中心投资基金合伙企业（有限合伙）	551,191,103.91	549,026,349.26
北京世纪城市房地产开发有限公司	25,638,461.64	26,792,073.36
中交四航（中山）环保有限公司	20,000.00	20,000.00
北京首发承平京平高速公路经营有限公司	68,898,409.64	
博天环境集团股份有限公司	477,568.80	
合计	2,838,535,118.56	2,520,387,150.50



2. 期末其他权益工具投资情况

项目名称	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
北京城建天宁消防有限责任公司	915,200.00	7,204,606.65			非交易性
北京城建六建设集团有限公司		70,158,657.30			非交易性
北京城建十建设工程有限公司		19,934,484.32			非交易性
北京城建华宇建设工程有限公司		4,867,187.50			非交易性
北京城建亚东混凝土有限责任公司		5,665,279.90			非交易性
北京城建中南土木工程集团有限公司		3,507,485.20			非交易性
北京中广广播电视工程有限公司		398,071.15			非交易性
北京国家速滑馆经营有限责任公司		46,634,048.19			非交易性
北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	9,713,379.66	174,676,915.10			非交易性
北海北排水环境发展有限公司	2,794,950.46	8,926,326.37			非交易性
济宁市立医院项目管理有限公司		11,340,611.40			非交易性
北京京国瑞股权投资基金管理有限公司	5,600,000.00	25,770,828.15			非交易性
北京市文化科技融资担保有限公司			70,329,243.25		非交易性
北京城市副中心投资基金合伙企业（有限合伙）		351,191,103.91			非交易性
河北雄安北排水环境科技有限公司	99,328.70	190,964.59			非交易性
北京中关村中发投资建设基金（有限合伙）			129,123.93		非交易性
北排三河海绵城市发展有限公司			51.01		非交易性
北京京国管股权投资基金（有限合伙）			76,773.08		非交易性



项目名称	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
北京首发承平京平高速公路经营有限公司		1,609.64			非交易性
国家体育场有限责任公司			15,267,936.33		非交易性
国奥投资发展有限公司			56,000,000.00		非交易性
北京地铁京通发展有限责任公司			155,543.48		非交易性
北京首开亿信置业股份有限公司		39,392,023.47	0.00		战略性投资
北京首开立信置业股份有限公司			1,913,291.78		非交易性
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
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
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
北京市现代北安机电工程有限公司			19,606.53	-19,606.53	战略性投资
中地信地理信息股权投资基金(有限合伙) (“中地信”)		3,091,353.22		3,091,353.22	持有出售为目的
北京首都工程有限公司 (“首都工程”)			1,300,000.00	-1,300,000.00	持有出售为目的
北京世纪城市房地产开发有限公司			24,761,025.56		没有控制、共同控制和重大影响的非上市公司权益投资



项目名称	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
北京泰福恒房地产开发有限公司		29,963,573.20			没有控制、共同控制和重大影响的非上市公司权益投资
北京龙鼎华源房地产开发有限公司			1,000,000.00		没有控制、共同控制和重大影响的非上市公司权益投资
北京城五工程有限公司			313,206.57		非交易性
北京城建亚泰环保工程发展有限公司			146,468.47		非交易性
博天环境集团股份有限公司		-1,175,070.60			非交易性
合计	22,131,644.58	825,104,196.36	322,048,303.99	1,771,746.69	



注释 16.其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
锦州银行股份有限公司	162,575,868.00	162,575,140.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	325,630,200.00	325,630,200.00
华能资本服务有限公司	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
中国信托保障基金		25,100,000.00
北京九州一轨环境科技股份有限公司	8,388,000.00	8,793,596.00
北京基金小镇圣泉投资中心（有限合伙）	500,000,000.00	500,000,000.00
华宝信托 2 号系列 4517 期 QDII 单一资金信托出资款	13,180,887.71	15,225,757.92
北京华尊建设集团有限公司	2,087,807.37	2,046,841.35
北京城建汇友安装工程有限公司	382,275.24	1,299,394.47
北京城建欣世安装工程有限公司	1,299,303.32	1,299,286.60
北京城建福安楼寓物业管理有限公司	1,705,076.53	
北京城建天诺安装工程有限公司	167,244.40	174,593.46
绍兴京越地铁有限公司		425,000,000.00
合计	2,065,416,662.57	2,517,144,809.80



注释 17.投资性房地产

1. 以公允价值计量

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	25,970,331,281.70	61,729,610.78	316,867,901.13		670,842,789.58	225,143,274.37	25,452,942,729.66
1. 房屋、建筑物	24,945,127,751.93	61,729,610.78	316,867,901.13		670,842,789.58	225,143,274.37	24,427,739,199.89
2. 土地使用权	1,025,203,529.77						1,025,203,529.77
二、公允价值变动合计	4,167,543,963.92			-2,487,048.06	-125,130,962.73	4,605,026.77	4,285,582,851.82
1. 房屋、建筑物	4,167,130,185.62			-2,503,817.71	-125,130,962.73	4,605,026.77	4,285,152,303.87
2. 土地使用权	413,778.30			16,769.65			430,547.95
三、账面价值合计	30,137,875,245.62	61,729,610.78	316,867,901.13	-2,487,048.06	545,711,826.85	229,748,301.14	29,738,525,581.48
1. 房屋、建筑物	29,112,257,937.55	61,729,610.78	316,867,901.13	-2,503,817.71	545,711,826.85	229,748,301.14	28,712,891,503.76
2. 土地使用权	1,025,617,308.07			16,769.65			1,025,634,077.72



2. 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南红塘湾 E01 商业	43,271,727.89	尚在办理中
城奥大厦	5,486,523,688.39	尚在办理中
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	122,365,426.93	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	33,808,257.89	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	12,965,364.37	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	69,438,823.33	尚在办理中
城建开发大厦	3,148,925,311.92	尚在办理中
城科大厦	2,449,130,920.16	尚在办理中
合计	11,366,429,520.88	

注释 18. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,539,159,034.43	5,402,300,298.03
固定资产清理	5,543,087.09	3,959,556.65
合计	5,544,702,121.52	5,406,259,854.68

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	10,948,068,633.60	1,002,917,080.52	851,065,425.04	11,099,920,289.08
其中：土地资产	12,826,600.00			12,826,600.00
房屋及建筑物	6,327,290,996.42	593,991,315.84	543,233,518.71	6,378,048,793.55
机器设备	2,047,510,966.92	137,027,347.69	43,920,570.57	2,140,617,744.04
运输工具	368,209,079.20	24,018,687.28	36,542,149.62	355,685,616.86
电子设备	101,071,022.36	24,556,229.10	12,985,182.62	112,642,068.84
办公设备	459,060,788.18	89,507,250.08	40,031,673.43	508,536,364.83
酒店业家具	207,362.83	168,743.45	376,106.28	
其他	1,631,891,817.69	133,647,507.08	173,976,223.81	1,591,563,100.96
二、累计折旧合计	5,504,322,402.46	739,339,902.02	724,346,982.94	5,519,315,321.54
其中：土地资产				
房屋及建筑物	2,422,967,820.88	288,125,585.82	438,560,784.48	2,272,532,622.22
机器设备	1,139,336,113.20	118,643,443.60	36,050,157.10	1,221,929,399.70
运输工具	263,918,528.58	27,701,017.95	33,852,359.77	257,767,186.76
电子设备	78,217,395.56	19,979,514.37	12,519,698.55	85,677,211.38
办公设备	307,907,993.31	51,081,358.12	33,335,289.46	325,654,061.97
酒店业家具	3,283.24		3,283.24	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	1,291,971,267.69	233,808,982.16	170,025,410.34	1,355,754,839.51
三、账面净值合计	5,443,746,231.14	—	—	5,580,604,967.54
其中：土地资产	12,826,600.00	—	—	12,826,600.00
房屋及建筑物	3,904,323,175.54	—	—	4,105,516,171.33
机器设备	908,174,853.72	—	—	918,688,344.34
运输工具	104,290,550.62	—	—	97,918,430.10
电子设备	22,853,626.80	—	—	26,964,857.46
办公设备	151,152,794.87	—	—	182,882,302.86
酒店业家具	204,079.59	—	—	0.00
其他	339,920,550.00	—	—	235,808,261.45
四、减值准备合计	41,445,933.11			41,445,933.11
其中：土地资产				
房屋及建筑物	41,283,819.08			41,283,819.08
机器设备	10,774.84			10,774.84
运输工具	136,360.99			136,360.99
电子设备	14,978.20			14,978.20
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、账面价值合计	5,402,300,298.03	—	—	5,539,159,034.43
其中：土地资产	12,826,600.00	—	—	12,826,600.00
房屋及建筑物	3,863,039,356.46	—	—	4,064,232,352.25
机器设备	908,164,078.88	—	—	918,677,569.50
运输工具	104,154,189.63	—	—	97,782,069.11
电子设备	22,838,648.60	—	—	26,949,879.26
办公设备	151,152,794.87	—	—	182,882,302.86
酒店业家具	204,079.59	—	—	0.00
其他	339,920,550.00	—	—	235,808,261.45

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	289,153,062.29	尚在办理中
成都熙城办公楼	20,425,448.20	尚在办理中
合计	309,578,510.49	



3. 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
房屋及建筑物	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
运输工具	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
合计	5,543,087.09	3,959,556.65	

注释 19. 在建工程

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
北京住总集团形象展厅及 VIP 室修缮工程				550,458.72		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		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		229,380.54
北京住总集团业务数据安全备份软件				218,141.59		218,141.59
在建项目用房				2,352,488.51		2,352,488.51
临时设施	2,278,410.15		2,278,410.15			
刚果金第三排房屋翻新工程	354,534.75		354,534.75	348,623.08		348,623.08
北京住总国家级装配式建筑产业园	107,542,584.30		107,542,584.30	94,238,028.23		94,238,028.23
恒泰大厦改造				24,595,465.74		24,595,465.74
西三旗停车场充电桩	452,436.89		452,436.89			
维修费	3,160.21		3,160.21			
未验收办公设备				152,275.23		152,275.23
创新项目设备（地铁制冷实验台）	1,802,552.60		1,802,552.60			
通州办公楼改造装修项目	17,265,969.64		17,265,969.64			
NC 软件开发及服务				1,886,792.45		1,886,792.45
福州樟岚展厅布展采	2,114,788.83		2,114,788.83			



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
购项目						
福州樟岚测试中心装修工程项目	457,976.45		457,976.45			
中国软件与技术服务股份有限公司生产中心	1,769,811.33		1,769,811.33			
长白山抵房	2,454,121.36		2,454,121.36			
售楼处改造				178,771.16		178,771.16
干混砂浆				4,266,734.46		4,266,734.46
黄骅厂房	43,218,680.91		43,218,680.91	63,542,219.31		63,542,219.31
东北旺研发楼	85,861,477.26		85,861,477.26	38,564,045.14		38,564,045.14
热水井	290,000.00		290,000.00	290,000.00		290,000.00
公司食堂装修及办公楼改造项目				2,110,674.66		2,110,674.66
云南温室				3,407,446.44		3,407,446.44
立体种植设备				1,484,266.50		1,484,266.50
北京温室	30,776,600.00		30,776,600.00	5,034,805.11		5,034,805.11
能源管控系统				950,000.00		950,000.00
万德软件（顺义产业园项目）				606,722.11		606,722.11
援布基纳法索博博迪乌拉索医院项目				3,780,486.00		3,780,486.00
合计	296,643,104.68		296,643,104.68	248,898,002.00		248,898,002.00



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	本期转入固 定资产金额	本期其他减 少金额	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
住总建筑产 业园	377,947,100.00	94,238,028.23	13,304,556.07			107,542,584.30	76.50	67.69	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
通州办公楼 装修项目	200.00		17,265,969.64			17,265,969.64	90.13	85.00				自有资 金
顺义产业园 改造工程	6,486.83		59,555,676.65		59,555,676.65		91.81	100.00				自有资 金
丰茂大厦更 新改造项目	4,000.00		36,717,190.38		36,717,190.38		91.79	100.00				自有资 金
黄骅厂房	150,000,000.00	63,542,219.31	41,837,076.93	62,160,615.33		43,218,680.91	85.00	88.00	999,051.50	833,701.50	4.50	企业自 筹
东北旺研发 楼	240,000,000.00	38,564,045.14	47,297,432.12			85,861,477.26	35.77	35.77				自筹
北京温室	16,782,700.00	5,034,805.11	18,882,991.89			23,917,797.00	30.00	30.00				国资委
合计	811,040,486.83	225,974,563.53	237,258,367.01	67,429,163.37	117,997,258.06	277,806,509.11			32,289,875.11	5,751,779.89		



注释 20.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	883,504,355.60	319,149,495.22	182,988,052.19	1,019,665,798.63
其中：土地	47,071,667.57	9,380,220.69	7,795,402.95	48,656,485.31
房屋及建筑物	694,437,797.01	286,142,951.00	159,785,152.48	820,795,595.53
机器运输办公设备	35,244,790.05	12,198,469.65	15,407,496.76	32,035,762.94
其他	106,750,100.97	11,427,853.88		118,177,954.85
二、累计折旧合计	348,886,541.29	229,784,560.96	131,252,656.82	447,418,445.43
其中：土地	12,552,618.35	6,536,915.87	4,818,758.83	14,270,775.39
房屋及建筑物	295,570,020.57	205,879,039.41	120,971,717.34	380,477,342.64
机器运输办公设备	17,019,690.09	3,889,834.88	5,462,180.65	15,447,344.32
其他	23,744,212.28	13,478,770.80		37,222,983.08
三、使用权资产账面净值合计	534,617,814.31	—	—	572,247,353.20
其中：土地	34,519,049.22	—	—	34,385,709.92
房屋及建筑物	398,867,776.44	—	—	440,318,252.89
机器运输办公设备	18,225,099.96	—	—	16,588,418.62
其他	83,005,888.69	—	—	80,954,971.77
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	534,617,814.31	—	—	572,247,353.20
其中：土地	34,519,049.22	—	—	34,385,709.92
房屋及建筑物	398,867,776.44	—	—	440,318,252.89
机器运输办公设备	18,225,099.96	—	—	16,588,418.62
其他	83,005,888.69	—	—	80,954,971.77

注释 21.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	1,881,668,408.09	36,199,524.73	4,618,717.09	1,913,249,215.73
其中：软件	193,274,522.10	24,594,060.99	4,414,807.33	213,453,775.76
土地使用权	994,200,651.00	1,309,028.93		995,509,679.93
专利权	51,584.16			51,584.16
非专利技术	51,500.00			51,500.00
特许权	573,570,436.79	9,551,874.81		583,122,311.60



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	120,519,714.04	744,560.00	203,909.76	121,060,364.28
二、累计摊销额合计	430,025,993.54	89,518,793.54	4,847,566.37	514,697,220.71
其中：软件	131,745,170.20	20,473,963.83	3,544,389.25	148,674,744.78
土地使用权	170,047,084.21	29,538,396.33		199,585,480.54
专利权	11,176.62	5,158.44		16,335.06
非专利技术	21,458.42	10,300.08		31,758.50
特许权	33,129,422.92	28,325,921.55		61,455,344.47
其他	95,071,681.17	11,165,053.31	1,303,177.12	104,933,557.36
三、减值准备金额合计	28,160.00			28,160.00
其中：软件	28,160.00			28,160.00
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
特许权				
其他				
四、账面价值合计	1,451,614,254.55			1,398,523,835.02
其中：软件	61,501,191.90			64,750,870.98
土地使用权	824,153,566.79			795,924,199.39
专利权	40,407.54			35,249.10
非专利技术	30,041.58			19,741.50
特许权	540,441,013.87			521,666,967.13
其他	25,448,032.87			16,126,806.92

注释 22.开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	转入当期损益	确认为无形资产	其他	
信息化平台集成项目	3,622,641.51	1,811,320.75					5,433,962.26
人工费		24,153,814.74		24,153,814.74			
直接费用		96,372,149.86		96,372,149.86			
折旧费		28,411.08		28,411.08			
材料费		15,846.01		15,846.01			
设备费		6,150.00		6,150.00			
其他		8,936.08		8,936.08			
拉森钢板桩在液化深基坑中支护的研究		444,425.30		444,425.30			



项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	转入当期损益	确认为无形资产	其他	
复杂液化地基处理及大直径PHC管桩沉桩技术研究		792,201.74		792,201.74			
超大平面结构高强预应力复杂结构跳仓法技术研究		891,855.48		891,855.48			
静压沉管灌注桩抗浮笼施工技术研究		14,980,781.88		14,980,781.88			
综合交通枢纽上盖酒店隔振施工关键技术研究		11,520,571.23		11,520,571.23			
东南沿海地区混凝土跳仓法混凝土配合比研究		15,626,670.73		15,626,670.73			
基于拟合地形数据的工程桩BIM技术研究		12,817,628.05		12,817,628.05			
合计	3,622,641.51	179,470,762.93		177,659,442.18			5,433,962.26



注释 23.商誉

1. 商誉账面余额

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(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	2,083,686.24			2,083,686.24
北京博瑞祥合物业管理有限公司	999,851.89			999,851.89
海南立欣实业有限公司	14,875,409.52			14,875,409.52
北京天地建设砼制品有限公司	30,632,738.01			30,632,738.01
北京市元兴设备安装有限责任公司	552,395.85			552,395.85
明斯克北京饭店有限责任公司	31,441,796.97			31,441,796.97
北京市轨道交通设计研究院有限公司	5,740,795.57			5,740,795.57
北京城建投资发展股份有限公司	274,133,683.08			274,133,683.08
合计	360,460,357.13			360,460,357.13

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京博瑞祥合物业管理有限公司	999,851.89			999,851.89
合计	999,851.89			999,851.89

注释 24.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	其他减少的原因
装修费	164,122,714.84	192,297,933.69	70,820,721.39	206,599.56	285,393,327.58	一年内到期
西三旗酒店装修改造项目	123,074,766.23	22,333,273.52	9,641,124.67		135,766,915.08	
旅游设施费	109,542,091.60	183,350.50	15,919,057.64		93,806,384.46	
租赁费	25,668,836.24	2,626,573.37	8,682,117.38	37,610.62	19,575,681.61	租赁期届满前退租
售楼处样板间装修	7,244,302.93	16,718,320.57	9,600,916.72		14,361,706.78	
生产设施	5,655,323.38	556,625.60	1,804,843.16		4,407,105.82	
销售配套费	9,069,998.46		6,403,331.80		2,666,666.66	
法华寺项目	18,133,289.83	6,439,352.13	22,182,248.32		2,390,393.64	
公司宽带服务费	1,244,625.16	184,605.82	367,348.86		1,061,882.12	
海底捞工程改	475,860.93		61,692.36		414,168.57	



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	其他减少的原因
造费						
蒙古国重载公路建设项目第五标段	310,859.91	11,531.65	193,434.94		128,956.62	
改良支出	1,990,795.38		1,190,795.38	800,000.00		厂区拆迁处置
土地租金	4,826,732.88			4,826,732.88		调整至使用权资产
其他	9,323,341.20	12,863,407.36	6,370,653.21		15,816,095.35	
合计	480,683,538.97	254,214,974.21	153,238,285.83	5,870,943.06	575,789,284.29	

注释 25.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	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	4,157,693,688.81	17,184,925,060.57	3,678,691,225.89	15,664,415,846.42
资产减值准备	899,596,895.43	4,205,506,205.95	821,476,609.54	3,933,893,127.66
开办费				
可抵扣亏损	566,010,483.70	2,310,370,361.49	509,481,316.08	2,089,477,530.88
内部销售利润	383,255,757.18	1,533,023,028.69	495,541,015.37	2,047,696,070.82
预提土地增值税	733,478,649.32	2,933,914,597.22	534,489,473.57	2,137,957,894.28
预售房款	1,087,274,096.73	4,349,096,386.87	819,569,948.15	3,287,926,159.18
预提开发成本	143,550,738.37	574,202,953.48	142,859,626.08	571,438,504.32
投资性房地产公允价值变动	70,600,025.68	282,400,102.71	27,367,673.85	109,470,695.39
融资租赁未实现费用			3,469,047.83	23,126,985.53
预提费用	31,775,649.99	127,102,599.88	6,867,658.64	30,781,921.06
预计负债			12,610,784.77	50,443,139.07
设定受益计划离职后福利	16,879,750.00	67,519,000.00	17,415,500.00	69,662,000.00
其他权益工具公允价值变动	8,006,275.70	35,825,102.79	48,932,126.28	189,882,138.39
交易性金融资产公允价值变动	5,454,778.07	21,819,112.28	4,943,560.52	19,774,242.08
其他	211,810,588.64	744,145,609.21	233,666,885.21	1,102,885,437.76
二、递延所得税负债	2,717,854,019.57	11,674,345,458.96	2,748,449,625.80	11,850,490,747.37
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	589,908,389.29	2,359,633,557.14	613,925,139.29	2,455,700,557.14



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	36,960,571.27	191,738,519.98	52,991,480.26	247,490,357.87
投资性房地产公允价值变动	1,208,474,576.43	5,225,612,940.13	904,660,561.23	5,678,105,708.81
收购子公司公允价值变动	295,053,494.19	1,180,213,976.75	328,110,332.02	1,218,724,953.38
房地产成本结转调整	174,176,447.95	696,705,791.81	131,349,919.59	525,399,678.32
折旧差额			49,917,321.18	262,569,254.55
预提土地增值税	54,275,685.62	217,102,742.47	50,359,330.88	201,437,323.50
合同取得成本	19,690,845.09	78,763,380.34	30,280,832.11	121,123,328.43
无形资产评估增值	630,000.00	4,200,000.00	32,604,984.45	133,779,937.81
长期股权投资公允价值调整	2,368,555.94	15,790,372.93		
其他	336,315,453.79	1,704,584,177.41	554,249,724.79	1,006,159,647.56

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

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、递延所得税资产	122,143,274.24	680,908,152.01	109,817.17	
资产减值准备	86,778,435.13	571,374,085.91		
可抵扣亏损	30,980,172.88	89,476,432.06		
租赁负债确认的递延所得税资产	4,094,416.23	18,896,634.04	109,817.17	
设定受益计划离职后福利	290,250.00	1,161,000.00		
二、递延所得税负债	1,638,932.55	10,716,472.92	2,436,612.62	
租赁资产调整	1,638,932.55	10,716,472.92	2,436,612.62	

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,442,519,976.61	555,206,364.90
可抵扣亏损	1,917,434,941.24	1,638,644,688.43
合计	3,359,954,917.85	2,193,851,053.33



4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023 年		109,287,492.43	
2024 年	335,975,303.38	351,051,810.28	
2025 年	499,739,450.78	531,947,376.32	
2026 年	283,781,115.55	363,780,401.92	
2027 年	334,800,495.87	282,577,607.48	
2028 年	463,138,575.66		
合计	1,917,434,941.24	1,638,644,688.43	

注释 26.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年以上到期合同资产	5,240,839,649.33	5,355,868,613.98
待抵扣进项税	115,919,278.21	115,710,951.64
购房款	37,441,978.91	97,108,580.30
未到期质保金	10,511,352.45	
合同取得成本	14,743,940.47	
合计	5,419,456,199.37	5,568,688,145.92

注释 27.短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	399,535,256.94	404,591,402.78
抵押借款	9,000,000.00	248,000,000.00
保证借款	1,771,348,225.47	1,785,829,000.00
信用借款	13,794,819,256.71	12,184,568,103.44
合计	15,974,702,739.12	14,622,988,506.22

注释 28.应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,491,429,194.35	3,118,872,828.03
商业承兑汇票	664,873,704.33	813,047,605.33
合计	4,156,302,898.68	3,931,920,433.36

注释 29.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	24,278,155,031.38	25,510,813,806.96



账龄	期末余额	期初余额
1-2 年（含 2 年）	7,186,148,080.04	7,444,066,270.58
2-3 年（含 3 年）	4,192,797,822.51	2,513,532,194.83
3 年以上	7,334,307,139.34	6,796,674,147.07
合计	42,991,408,073.27	42,265,086,419.44

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
预提土地增值税	3,902,942,493.25	尚未进行土地增值税清算
北京怡城置业有限公司	877,105,000.50	未到结算期
北京住总万科房地产开发有限公司	375,784,372.85	未到结算期
北京首开住总房地产开发有限公司	330,000,000.00	未到结算期
天津武清城市建设投资开发集团有限公司	263,607,107.50	未到结算期
北京毓秀置业有限公司	200,000,000.00	未到结算期
中央农业广播电视学校	169,359,500.00	拆迁回建款
北京首都开发股份有限公司	123,274,755.30	未到结算期
北京花亿里房地产开发有限公司	106,200,000.00	未到结算期
天津和鸿咨询服务有限公司	106,200,000.00	未到结算期
北京市密云区住房和城乡建设委员会	84,693,692.00	项目完工验收后支付
北京城建九秋实混凝土有限公司	67,139,935.31	未到结算期
北京城建道桥建设集团有限公司	62,275,014.88	计提建安报量
黄山市徽州天翔交通建设工程有限公司	53,264,123.65	未到结算期
首创置业股份有限公司	50,329,755.30	未到结算期
北京城建中南土木工程有限公司	49,774,873.82	未到结算期
北京城建华晟东黄山项目部	40,427,692.15	未到结算期
北京京顺福商贸有限公司	39,675,876.56	过程计量，陆续付款
北京四季常宏贸易有限公司	38,942,242.32	未到结算期
浙江精工钢结构集团有限公司	37,763,372.40	项目未完工
中车株洲电力机车有限公司	34,684,924.13	未到结算期
北京城建北方集团有限公司	30,895,975.25	未到结算期
北京启昂卓信商贸有限公司	30,251,533.86	未到结算期
重庆纲劲商品混凝土有限公司第二分公司	29,182,462.23	未到结算期
北京德辉惠美建筑装饰工程有限公司	28,944,317.94	未到结算期
北京城建华夏基础建设工程有限公司	26,450,256.66	未到结算期
北京万科企业有限公司	25,034,883.35	未到结算期
北京市聚鑫城房地产开发有限责任公司	22,683,118.00	预提成本
北京兴宏信合设计咨询有限公司	20,670,000.00	未到结算期
北京住房公积金管理中心密云管理部	19,933,788.00	项目完工验收后支付



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京同盛发建筑劳务有限公司	18,875,882.77	过程计量，陆续付款
北京雨田鸿图科技有限公司	12,053,325.18	未到结算期
北京中玥建设工程有限公司	11,936,159.17	未到结算期
北京市燕通建筑构件有限公司	11,524,965.75	未到结算期
安徽省和县建总建筑劳务有限公司	11,490,054.80	未到结算期
江苏荣汉物资贸易有限公司	11,102,547.48	未到结算期
固安县金河混凝土有限公司	11,020,655.00	未到结算期
北京华龙联合建设工程有限公司	10,766,121.07	资金紧张
京冶华诚（天津）钢结构有限公司	10,285,577.54	项目未完工
合计	7,356,546,355.97	

注释 30.预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	220,994,932.33	327,908,693.40
1 年以上	22,122,701.87	38,254,070.85
合计	243,117,634.20	366,162,764.25

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
中共中央直属机关工程建设服务中心	5,952,380.92	未到结转时点
中国联合网络通信有限公司北京技术培训中心	100,952.39	2024 年租金
北京国联政通通信科技有限公司	137,142.86	2024-2032 年租金
会员服务费	15,232,701.29	未到收入确认时点
合计	21,423,177.46	

注释 31.合同负债

项目	期末余额	期初余额
已结算尚未完工款	8,457,063,180.53	5,031,841,566.91
预收工程款/货款	2,454,095,627.71	5,207,392,165.37
预收房产销售款	43,987,573,091.96	33,311,394,211.71
预收设计费、勘察及咨询	584,939,704.63	685,705,981.94
其他	103,409,594.24	665,532,574.17
合计	55,587,081,199.07	44,901,866,500.10



注释 32.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	1,079,439,179.04	8,593,638,937.01	8,549,601,098.77	1,123,477,017.28
二、离职后福利设定提存计划	45,342,849.58	1,125,321,665.01	1,128,069,675.75	42,594,838.84
三、辞退福利	9,340,117.29	17,787,770.32	17,281,627.97	9,846,259.64
四、一年内到期的其他福利	3,760,000.00	4,687,846.92	4,537,846.92	3,910,000.00
五、其他	1,157,148.94	35,010,829.59	35,239,638.59	928,339.94
合计	1,139,039,294.85	9,776,447,048.85	9,734,729,888.00	1,180,756,455.70

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	834,103,561.84	6,753,450,142.91	6,710,366,072.60	877,187,632.15
二、职工福利费	1,195,332.16	291,319,860.72	289,954,062.28	2,561,130.60
三、社会保险费	67,358,384.00	590,756,693.07	592,172,957.45	65,942,119.62
其中：医疗保险费及生育保险费	30,113,728.71	531,214,840.13	530,137,158.76	31,191,410.08
工伤保险费	1,854,690.66	25,892,499.19	25,727,191.21	2,019,998.64
其他	35,389,964.63	33,649,353.75	36,308,607.48	32,730,710.90
四、住房公积金	13,821,138.55	621,882,571.04	621,486,678.90	14,217,030.69
五、工会经费和职工教育经费	134,848,350.51	135,021,130.44	141,864,018.41	128,005,462.54
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	28,112,411.98	201,208,538.83	193,757,309.13	35,563,641.68
合计	1,079,439,179.04	8,593,638,937.01	8,549,601,098.77	1,123,477,017.28

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	36,014,462.67	867,185,669.42	867,610,533.51	35,589,598.58
二、失业保险费	2,207,232.27	27,119,578.46	27,127,103.06	2,199,707.67
三、企业年金缴费	7,121,154.64	231,016,417.13	233,332,039.18	4,805,532.59
合计	45,342,849.58	1,125,321,665.01	1,128,069,675.75	42,594,838.84



注释 33.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	917,135,575.79	2,294,399,656.45	2,093,060,257.99	1,118,474,974.25
资源税	92,540.49	3,517,644.43	3,414,661.51	195,523.41
企业所得税	604,618,608.83	1,891,319,146.12	1,685,421,975.51	810,515,779.44
城市维护建设税	57,543,197.58	189,889,672.00	177,653,020.99	69,779,848.59
房产税	2,002,735.81	332,132,233.19	332,036,055.58	2,098,913.42
土地使用税	3,004,990.44	42,617,144.86	42,311,567.22	3,310,568.08
个人所得税	209,564,532.47	384,920,631.69	435,311,474.15	159,173,690.01
教育费附加（含地方教育费附加）	41,055,998.56	111,498,392.94	104,883,681.86	47,670,709.64
其他税费	689,489,077.72	1,787,049,277.00	1,671,566,881.00	804,971,473.72
合计	2,524,507,257.69	7,037,343,798.68	6,545,659,575.81	3,016,191,480.56

注释 34.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	562,555,135.34	277,988,662.18
应付股利	223,555,666.32	183,919,418.90
其他应付款项	27,126,665,305.21	33,731,277,370.17
合计	27,912,776,106.87	34,193,185,451.25

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	198,962,794.52	36,290,863.01
企业债券利息	363,592,340.82	241,697,799.17
合计	562,555,135.34	277,988,662.18

2. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	94,238,227.99	85,472,802.47
划分为权益工具的优先股\永续债股利	87,646,986.29	56,776,164.39
其他	41,670,452.04	41,670,452.04
合计	223,555,666.32	183,919,418.90



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
质保金	151,712,494.74	105,912,263.65
押金及保证金	2,695,372,445.77	3,137,281,505.23
修理费	65,248,484.90	62,654,218.97
代收款	1,107,446,465.98	1,189,821,386.47
往来款	18,035,802,318.42	20,248,719,866.21
预提费用	809,941,417.93	873,633,489.52
认购金	1,947,637,730.51	3,101,872,512.49
政府补偿款	232,594,225.50	809,430,288.07
项目合作款项		478,923,338.67
政府专项债	264,961,231.49	2,220,697,164.89
其他	1,815,948,489.97	1,502,331,336.00
合计	27,126,665,305.21	33,731,277,370.17

(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
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,298,494,268.17	未到偿还时间
招商局地产（北京）有限公司	1,192,564,410.04	往来借款未到期
北京城韵房地产开发有限公司	1,087,305,830.60	关联方资金待偿还
北京怡城置业有限公司	877,105,000.50	未到结算期
北京首都开发股份有限公司	578,905,844.44	未到结算期
北京城市开发集团有限责任公司	379,692,609.78	未到结算期
北京首开住总房地产开发有限公司	330,000,000.00	未到结算期
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	328,084,219.77	往来借款未到期
天津武清城市建设投资开发集团有限公司	263,607,107.50	未到结算期
北京市石景山区财政局	214,641,809.84	政府债及政府专项资金
北京毓秀置业有限公司	200,000,000.00	未到结算期
北京首都开发股份有限公司	123,274,755.30	未到结算期
占地补偿款	115,125,752.26	未到结算期
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	项目完工验收后支付
北京城建道桥建设集团有限公司	70,000,000.00	保证金
首创置业股份有限公司	50,329,755.30	借款未到期



石景山区人民政府八宝山街道办事处	44,000,000.00	疏解整治款
职工维修住房基金	38,802,638.55	预提费用
雄州宾馆	36,233,725.78	未到结算期
北京城建华晟交通建设有限公司	34,000,000.00	未到结算期
旧宫泰兴公司	31,537,799.16	未到结算期
北京城市开发集团望京新城公司	27,940,000.00	对接单位预付房屋订金、保证金
预提税金	27,527,895.88	预提费用
黑龙江宇辉新型建筑材料有限公司	27,216,000.00	未到结算期
北京万科企业有限公司	25,034,883.35	未到结算期
北京市朝阳区南磨房乡农工商总公司	24,280,500.00	对接单位预付房屋订金、保证金
拆迁补偿款	22,348,189.95	预提费用
北京住房公积金管理中心密云管理部	19,933,788.00	项目完工验收后支付
水泥	19,678,755.91	预提费用
北京博成房地产公司	15,162,725.00	对接单位预付房屋订金、保证金
土地补偿款	13,759,838.00	未到结算期
公共维修金	13,659,544.86	预提费用
北京华龙联合建设工程有限公司	10,766,121.07	未到结算期
北京宝嘉恒基础设施投资有限公司	10,758,236.92	对接单位预付房屋订金、保证金
北京恒基瑞金科技发展有限公司	10,000,000.00	未到结算期
合计	7,858,865,697.93	

注释 35.一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	11,785,910,939.55	7,104,336,394.22
1 年内到期的应付债券	6,644,909,830.28	1,305,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	79,615,115.55	132,819,719.83
1 年内到期的其他长期负债	2,208,779,705.26	1,808,979,148.72
1 年内到期的租赁负债	189,838,268.35	210,668,293.80
未到期应付利息	328,028,204.24	293,633,158.11
合计	21,237,082,063.23	10,855,436,714.68

注释 36.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	504,170,410.96	3,500,889,041.10



项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	6,777,368,959.22	5,284,413,890.38
北京市建委建材扶持基金		10,000,000.00
其他	11,988,620.43	3,312,624.20
合计	7,293,527,990.61	8,798,615,555.68

短期应付债券情况：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
23 城建设计 SCP001	100.00	2023 年 8 月 25 日	259 天	500,000,000.00
合计				500,000,000.00

续：

债券名称	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
23 城建设计 SCP001		500,000,000.00	4,170,410.96			504,170,410.96
21 城建设计 SCP002	500,889,041.10				500,889,041.10	
21 京城建 SCP004						
21 京城建 SCP005						
22 京城建 SCP001	1,000,000,000.00		3,083,835.62		1,003,083,835.62	
22 京城建 SCP002	1,000,000,000.00		4,629,041.09		1,004,629,041.09	
22 京城建 SCP003	1,000,000,000.00		6,347,397.26		1,006,347,397.26	
合计	3,500,889,041.10	500,000,000.00	18,230,684.93		3,514,949,315.07	504,170,410.96

注释 37.长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款	10,057,505,523.55	12,828,400,938.49	1.81-5.11
抵押借款	13,502,760,746.61	29,458,627,253.80	2.27-5.60
保证借款	10,408,448,382.57	15,458,388,028.82	3.75-4.95
信用借款	19,265,608,597.51	10,109,860,881.29	1.81-5.11
合计	53,234,323,250.24	67,855,277,102.40	



注释 38.应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 住总 01		900,000,000.00
19 住总 03		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	
21 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 年度第三期中期票（中信建投承销）	1,997,000,000.00	
18 年度第一期资产支持票据 CMBN（北京银行承销）	1,170,000,000.00	
19 年度第一期资产支持票据 CMBN（中信银行承销）	955,000,000.00	
23 年第一期中期票据-品种一（中金承销）	998,410,274.34	
23 年第二期中期票据-品种二（中金承销）	1,494,138,354.76	
21 京城 01		746,690,000.00
JC 光明优 23 京城雅信绿色 CMBS 优	496,680,125.26	
20 京宝 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
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 02		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
其他应付债券	12,640,555,917.58	10,636,729,577.79
21 城建设计 MTN001		501,740,821.92
合计	28,326,677,509.86	21,015,184,218.34

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 住总 01	100.00	2018-4-10	5 年	1,200,000,000.00
19 住总 01	100.00	2019-2-20	5 年	900,000,000.00
19 住总 03	100.00	2019-3-12	5 年	900,000,000.00
20 住总 01	100.00	2020-4-17	5 年	300,000,000.00
21 住总 01	100.00	2021-2-2	5 年	1,500,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
23 住总 01	100.00	2023-4-3	5 年	1,200,000,000.00
22 年度第一期定向债务融资工具 PPN001 (中信建投承销)	100.00	2022-1-10	2+1	570,000,000.00
22 年非公开发行公司债 (中泰证券承销)	100.00	2022-1-24	3	600,000,000.00
22 年度第一期资产支持票据 ABN001 优先 (中信建投承销)	100.00	2022-12-15	3+3+3+3+3	1,000,000,000.00
22 年度第一期资产支持票据 ABN001 次级 (中信建投承销)	100.00	2022-12-15	3+3+3+3+3	1,000,000.00
23 年度第三期中期票 (中信建投承销)	100.00	2023-11-7	3	2,000,000,000.00
18 年度第一期资产支持票据 CMBN (北京银行承销)	100.00	2018-11-6	3+2+3+3+3+3	1,220,000,000.00
19 年度第一期资产支持票据 CMBN (中信银行承销)	100.00	2019-9-12	3+2+3+3+3+3	1,000,000,000.00
23 年第一期中期票据-品种一 (中金承销)	100.00	2023-1-16	2+1	1,000,000,000.00
23 年第二期中期票据-品种二 (中金承销)	100.00	2023-3-17	3	1,500,000,000.00
21 年非公开发行公司债 (中泰证券承销)	100.00	2021-12-14	3	1,600,000,000.00
21 京城 01	100.00	2021-6-21	3 年	750,000,000.00
JC 光明优 23 京城雅信绿色 CMBS 优	100.00	2023-2-22	3 年	501,000,000.00
20 京宝 01	100.00	2020-3-10	5 年	1,000,000,000.00
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划优先 01 级资产支持证券	100.00	2023-1-17	10 个月	370,000,000.00
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划优先 02 级资产支持证券	100.00	2023-1-17	2 年	360,000,000.00
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划优先 03 级资产支持证券	100.00	2023-1-17	3 年	410,000,000.00
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划次级资产支持证券	100.00	2023-1-17	3 年	60,000,000.00
22 津辰次	100.00	2022-11-8	3 年	75,000,000.00
22 津辰 01	100.00	2022-11-8	1 年	105,000,000.00
22 津辰 02	100.00	2022-11-8	2 年	105,000,000.00
22 津辰 03	100.00	2022-11-8	3 年	1,215,000,000.00
21 科贸优	100.00	2021-4-21	18 年	990,000,000.00
21 科贸次	100.00	2021-4-21	18 年	10,000,000.00
20 城建 01	100.00	2020-7-9	5 年	1,000,000,000.00
22 城建 01	100.00	2022-6-27	5 年	2,500,000,000.00
22 城建 02	100.00	2022-7-14	5 年	2,300,000,000.00
21 京城投 MTN001 (品种一)	100.00	2021-4-26	3 年	1,100,000,000.00
21 京城投 MTN001 (品种二)	100.00	2021-4-26	5 年	500,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
21 京城投 MTN002	100.00	2021-8-13	5 年	1,120,000,000.00
21 京城投 MTN003	100.00	2021-11-17	5 年	1,000,000,000.00
21 京城投 MTN004	100.00	2021-11-23	5 年	730,000,000.00
21 城建 02	100.00	2021-8-16	3 年	400,000,000.00
23 京城 01	100.00	2023-6-26	5 年	1,000,000,000.00
23 京城 02	100.00	2023-7-25	5 年	1,500,000,000.00
23 京城 04	100.00	2023-12-20	5 年	2,000,000,000.00
21 城建设计 MTN001	100.00	2021-11-22	3 年	500,000,000.00
合计				38,092,000,000.00

续



债券名称	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	减：一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
18 住总 01	1,200,000,000.00				1,200,000,000.00			
19 住总 01	900,000,000.00					900,000,000.00	900,000,000.00	
19 住总 03	900,000,000.00					900,000,000.00	900,000,000.00	
20 住总 01	300,000,000.00				300,000,000.00			
21 住总 01	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
23 住总 01		1,200,000,000.00				1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
22 年度第一期定向债务融资工具 PPN001（中信建投承销）	567,686,727.60		2,262,187.50			569,948,915.10		569,948,915.10
22 年非公开发行公司债（中泰证券承销）	598,987,091.03		34,829.73			599,021,920.76		599,021,920.76
22 年度第一期资产支持票据 ABN001 优先（中信建投承销）	992,500,000.00		322,002.06			992,822,002.06		992,822,002.06
22 年度第一期资产支持票据 ABN001 次级（中信建投承销）	1,000,000.00					1,000,000.00		1,000,000.00
23 年度第三期中		2,000,000,000.00		3,000,000.00		1,997,000,000.00		1,997,000,000.00



债券名称	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	减：一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
期票（中信建投承销）								
18 年度第一期资产支持票据 CMBN（北京银行承销）		1,190,000,000.00				1,190,000,000.00	20,000,000.00	1,170,000,000.00
19 年度第一期资产支持票据 CMBN（中信银行承销）		965,000,000.00				965,000,000.00	10,000,000.00	955,000,000.00
23 年第一期中期票据-品种一（中金承销）		1,000,000,000.00	1,995,180.00	3,584,905.66		998,410,274.34		998,410,274.34
23 年第二期中期票据-品种二（中金承销）		1,500,000,000.00	2,204,392.50	8,066,037.74		1,494,138,354.76		1,494,138,354.76
21 年非公开发行公司债（中泰证券承销）		1,600,000,000.00				1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	
21 京城 01	746,690,000.00			-1,620,000.00		748,310,000.00	748,310,000.00	
JC 光明优 23 京城雅信绿色 CMBS 优		501,000,000.00		2,819,874.74	500,000.00	497,680,125.26	1,000,000.00	496,680,125.26
20 京宝 01	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		1,000,000,000.00



债券名称	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	减：一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划优先01级资产支持证券		370,000,000.00			370,000,000.00			
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划优先02级资产支持证券		360,000,000.00				360,000,000.00	360,000,000.00	
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划优先03级资产支持证券		410,000,000.00				410,000,000.00		410,000,000.00
北京住总-京宝置业保障房资产支持专项计划次级资产支持证券		60,000,000.00				60,000,000.00		60,000,000.00
22 津辰次	75,000,000.00					75,000,000.00		75,000,000.00
22 津辰 01	105,000,000.00				105,000,000.00			
22 津辰 02	105,000,000.00					105,000,000.00	105,000,000.00	
22 津辰 03	1,215,000,000.00					1,215,000,000.00		1,215,000,000.00
21 科贸优	964,850,000.00				22,750,000.00	942,100,000.00		942,100,000.00



北京城建集团有限责任公司
2023 年度
合并财务报表附注

债券名称	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	减：一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
21 科贸次	10,000,000.00					10,000,000.00		10,000,000.00
20 城建 01	998,249,074.45			-1,750,925.55	0.00			-
22 城建 01	2,495,066,767.18			-1,031,871.83		2,496,098,639.01		2,496,098,639.01
22 城建 02	2,295,418,486.95			-948,345.06		2,296,366,832.01		2,296,366,832.01
21 京城投 MTN001 (品种一)	1,100,000,000.00					1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	
21 京城投 MTN001 (品种二)	500,000,000.00					500,000,000.00		500,000,000.00
21 京城投 MTN002	1,120,000,000.00					1,120,000,000.00		1,120,000,000.00
21 京城投 MTN003	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 京城投 MTN004	730,000,000.00					730,000,000.00		730,000,000.00
21 城建 02	397,995,269.21			-1,105,519.97		399,100,789.18	399,100,789.18	
23 京城 01		1,000,000,000.00		1,909,553.44		998,090,446.56		998,090,446.56
23 京城 02		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
23 京城 04		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
21 城建设计 MTN001	501,740,821.92		17,408,219.18		17,650,000.00	501,499,041.10	501,499,041.10	
合计	22,320,184,238.34	15,656,000,000.00	24,226,810.97	12,923,709.17	2,015,900,000.00	34,971,587,340.14	6,644,909,830.28	28,326,677,509.86



注释 39. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	676,180,075.98	657,911,971.05
减：未确认的融资费用	92,836,553.78	97,448,757.71
重分类至一年内到期的非流动负债	189,838,268.35	210,668,293.80
租赁负债净额	393,505,253.85	349,794,919.54

注释 40. 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	1,972,380,842.34	200,571,540.60	325,713,429.69	1,847,238,953.25
专项应付款	2,062,210,653.98	462,494,188.90	237,957,694.79	2,286,747,148.09
合计	4,034,591,496.32	663,065,729.50	563,671,124.48	4,133,986,101.34

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
合计	1,825,725,085.27	1,890,095,979.54
其中：1. 转借政府债资金	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
2. 北京市房山新城投资有限责任公司	288,000,000.00	288,000,000.00
3. 政府拆迁安置经费	52,057,542.19	56,165,178.66
4. 滩溪石板街工程	49,259,535.45	90,152,626.60
5. 北京农投融资租赁有限公司	36,408,007.63	55,778,174.28

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	1,443,171,475.40	212,792,030.67	27,558,843.58	1,628,404,662.49
刘家村征地补偿款	1,293,713,898.00			1,293,713,898.00
非营运性资产分离移交补助专项经费		211,792,030.67	26,980,593.50	184,811,437.17
政府拆迁安置经费	101,260,792.21			101,260,792.21
黄庄小汤山疏解整治奖补专项资金	44,931,473.50			44,931,473.50
北京学者专项经费(李久林)	3,265,311.69	1,000,000.00	578,250.08	3,687,061.61

注释 41. 长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利设定受益计划净负债	136,164,523.28	6,651,719.24	2,472,085.00	140,344,157.52
辞退福利	1,671,000.00	1,733,210.91	594,210.91	2,810,000.00
合计	137,835,523.28	8,384,930.15	3,066,295.91	143,154,157.52



注释 42.预计负债

项目	期末余额	期初余额
产品质量保证	72,738,900.91	55,711,922.61
待执行的亏损合同	2,936,631.99	2,775,799.87
其他	1,691,705.79	11,720,000.00
合计	77,367,238.69	70,207,722.48

注释 43.递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	10,577,664.07	378,571.43	2,676,990.38	8,279,245.12
复杂地层山岭长隧道综合施工技术研究	2,132,064.84		796,143.52	1,335,921.32
张仪村厂区搬迁补偿专项资金	4,162,500.43		2,049,999.96	2,112,500.47
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	495,000.00
体育总局专项资金	33,664,090.44		3,980,179.13	29,683,911.31
望坛 110 千伏输变电工程	21,880,000.00		3,649,717.03	18,230,282.97
琉璃井地区道路项目	73,800,000.00		12,310,288.72	61,489,711.28
成都国誉府公租房建设补贴		13,339,389.00		13,339,389.00
马池口项目土地一级开发补贴		1,000,000.00		1,000,000.00
合计	146,948,919.78	14,717,960.43	25,700,918.74	135,965,961.47

主要政府补助情况说明：

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
望坛 110 千伏输变电工程	21,880,000.00		3,649,717.03		18,230,282.97	与收益相关
琉璃井地区道路项目	73,800,000.00		12,310,288.72		61,489,711.28	与资产相关
成都国誉府公租房建设补贴		13,339,389.00			13,339,389.00	与收益相关
马池口项目土地一级开发补贴		1,000,000.00			1,000,000.00	与收益相关
城市轨道交通绿色安全建造技术国家工程试验项目	6,844,987.04		2,118,799.83		4,726,187.21	与收益相关
轨道交通节能创新能力建设项目	964,158.50		71,501.28		892,657.22	与收益相关



项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入当 期损益金额	其他变 动	期末余额	与资产 相关/ 与收益 相关
磁悬浮净化空调设备 及其智能控制技术	474,277.13		-278,162.42		752,439.55	与收益 相关
地铁机电设备故障监 测与智能诊断系统	473,165.57		70,999.99		402,165.58	与收益 相关
城市地铁施工安全风 险动态分析与控制	394,257.50		108,859.40		285,398.10	与收益 相关
云平台的轨道交通气 灭系统智能运维技术	23,135.87				23,135.87	与收益 相关
其他	620,070.88		132,205.13		487,865.75	与收益 相关
专项资金	383,897.32		53,072.91		330,824.41	与收益 相关
合计	105,857,949.81	14,339,389.00	18,237,281.87		101,960,056.94	

注释 44.其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年以上合同负债	1,026,663.45	17,111,615.67
PPP 项目待转税额	484,914,266.31	357,490,765.27
长期债权融资	8,770,000,000.00	10,970,000,000.00
合计	9,255,940,929.76	11,344,602,380.94

注释 45.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	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市人民政府	6,790,170,216.22	90.03	9,472,511.26		6,799,642,727.48	90.05
北京市财政局	751,651,500.00	9.97			751,651,500.00	9.95
合计	7,541,821,716.22	100.00	9,472,511.26		7,551,294,227.48	100.00

实收资本增减变动说明：

1.根据《财政部关于划转部门国有资本充实社保基金后企业增资财务处理有关事项的通知》（财资〔2021〕116号）文件“承接主体或企业其他股东未按照持有的股权同比例缴纳出资的，应以增资前最近一次经审计的财务报表为基础，承接主体享有的净资产账面值不减少原则，按规定计算确定增资后企业各股东持有的股权比例”的要求调整各股东的股权比例。

本公司 2023 年，收到北京市国资委拨付的国有资本经营预算资金 20,000,000.00 元，无偿



受让北京北亚园林有限公司 100%股权 13,628,101.67 元，合计 33,628,101.67 元。按 2023 年期未经审计后的财务报表计算 2023 年北京市国资委拨付的国有资本经营预算资金 33,628,101.67 元，需调增实收资本 9,472,511.26 元，调增资本公积 24,155,590.41 元。

2.具体拨付通知如下：

（1）2023 年 11 月 1 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于拨付城建集团 2023 年国有资本经营预算资金的通知》，拨付 2023 年国有资本经营预算资金 200.00 万元，用于大跨度模块技术创新项目；

（2）2023 年 11 月 1 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于拨付城建集团 2023 年国有资本经营预算资金的通知》，拨付 2023 年国有资本经营预算资金 800.00 万元，用于长安链管控平台应用项目；

（3）2023 年 11 月 1 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于拨付城建集团 2023 年国有资本经营预算资金的通知》，拨付 2023 年国有资本经营预算资金 1,000.00 万元，用于城轨运营重点风险防控项目；

（4）2023 年 6 月 5 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于同意北京市园林绿化集团有限公司无偿受让北京北亚园林有限公司 100%股权的批复》（京国资产权[2023]9 号），同意按照 2022 年 4 月 30 日划转基准日的审计结果，划转标的企业 100%股权对应的所有者权益 1,362.81 万元。



注释 46.其他权益工具

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
21 京城建 MTN001	10,000,000	1,000,000,000.00			10,000,000	1,000,000,000.00		
21 京城建 MTN002	15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00		
21 京城建 MTN003	10,000,000	1,000,000,000.00			10,000,000	1,000,000,000.00		
22 京城建 MTN001	15,000,000	1,500,000,000.00					15,000,000	1,500,000,000.00
22 京城建 MTN002	10,000,000	1,000,000,000.00					10,000,000	1,000,000,000.00
23 京城建 MTN001			10,000,000	1,000,000,000.00			10,000,000	1,000,000,000.00
23 京城建 MTN002			15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00
23 京城建 MTN003			15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00
23 城建 Y1			20,000,000	2,000,000,000.00			20,000,000	2,000,000,000.00
23 城建 Y2			15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00
合计		6,000,000,000.00		7,500,000,000.00		3,500,000,000.00		10,000,000,000.00



注：

1、21 京城建 MTN001：2021 年 6 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2020）DFI48 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 10 亿元，发行面值 100 元，票面利率 3.66%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

2、21 京城建 MTN002：2021 年 11 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2020）DFI48 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利率 3.40%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

3、21 京城建 MTN003：2021 年 12 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2020）DFI48 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 10 亿元，发行面值 100 元，票面利率 3.30%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

4、22 京城建 MTN001：2022 年 5 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2020）DFI48 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.99%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

5、22 京城建 MTN002：2022 年 10 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2022）DFI30 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 10 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.78%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个



计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

6、23 京城建 MTN001：2023 年 6 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 10 亿元，发行面值 100 元，票面利率 3.05%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

7、23 京城建 MTN002：2023 年 7 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利率 3.04%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

8、23 京城建 MTN003：2023 年 8 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本公司注册发行中期票据，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.097%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

9、23 城建 Y1：2023 年 11 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本公司注册发行永续期公司债券，发行金额 20 亿元，发行面值 100 元，票面利率 3.02%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

10、23 城建 Y2：2023 年 12 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本公司注册发行永续期公司债券，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利



率 3.13%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

注释 47.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	641,115,602.72	24,155,590.41		665,271,193.13
二、其他资本公积	494,608,281.87	66,575,123.15		561,183,405.02
合计	1,135,723,884.59	90,730,713.56		1,226,454,598.15
其中：国有独享资本公积	181,052,576.83	10,527,488.74		191,580,065.57

资本公积增减变动说明：

根据《财政部关于划转部门国有资本充实社保基金后企业增资财务处理有关事项的通知》（财资〔2021〕116 号）文件“承接主体或企业其他股东未按照持有的股权同比例缴纳出资的，应以增资前最近一次经审计的财务报表为基础，承接主体享有的净资产账面值不减少原则，按规定计算确定增资后企业各股东持有的股权比例”的要求调整各股东的股权比例。

本公司 2023 年，收到北京市国资委拨付的国有资本经营预算资金 20,000,000.00 元，无偿受让北京北亚园林有限公司 100%股权 13,628,101.67 元，合计 33,628,101.67 元。按 2023 年的财务报表计算 2023 年北京市国资委拨付的国有资本经营预算资金 33,628,101.67 元，需调增实收资本 9,472,511.26 元，调增资本公积 24,155,590.41 元。

本公司子公司北京城建投资发展股份有限公司因长期股权投资单位北京科技园建设（集团）股份有限公司其他权益变动，本公司相应调减资本公积（其他资本公积）354,368.27 元。

本公司本期收购子公司北京城建五建设集团有限公司少数股东股权，导致本公司持股比例由期初 65.87%上升至期末 100.00%。本公司在编制合并财务报表时，对北京城建五建设集团有限公司按照收购后持股比例计算应享有净资产份额与收购前之间的差额 38,066,196.48 元调增资本公积-其他资本公积。

本公司本期收购子公司北京城建设计发展集团股份有限公司少数股东股权，导致本公司直接持股比例由期初 35.88%上升至期末 55.88%。本公司在编制合并财务报表时，对北京城建设计发展集团股份有限公司按照收购后持股比例计算应享有净资产份额与收购前之间的差额 28,863,294.94 元调增资本公积-其他资本公积。



注释 48.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	8,281,355.64	1,716,826,436.63	1,719,008,138.42	6,099,653.85	
合计	8,281,355.64	1,716,826,436.63	1,719,008,138.42	6,099,653.85	

注释 49.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	654,428,879.18	113,549,931.74		767,978,810.92
任意盈余公积金				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	654,428,879.18	113,549,931.74		767,978,810.92

盈余公积增减变动说明：按净利润 10%计提法定盈余公积金。

注释 50.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
上年年末余额	11,837,173,104.49	10,977,265,842.72
期初调整金额		94,720.08
本期期初余额	11,837,173,104.49	10,977,360,562.80
本期增加额	2,186,345,632.17	2,323,576,125.42
其中：本期净利润转入	2,185,710,900.09	2,325,166,225.47
其他调整因素	634,732.08	-1,590,100.05
本期减少额	1,412,553,284.61	1,463,763,583.73
其中：本期提取盈余公积数	113,549,931.74	208,605,183.11
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	523,576,022.53	528,385,507.11
转增资本		
其他减少	775,427,330.34	726,772,893.51
本期期末余额	12,610,965,452.05	11,837,173,104.49

注：其他减少主要为支付其他权益工具永续债利息。

注释 51.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	153,441,573,814.59	137,117,362,013.81	146,897,247,289.21	131,323,663,589.09
建筑安装	90,868,374,742.93	84,216,634,403.23	82,618,583,786.94	76,549,400,876.63



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	35,809,359,486.46	31,257,154,621.42	38,540,332,759.19	33,594,669,614.33
服务业	16,784,895,263.30	14,647,928,409.38	16,490,935,093.50	14,467,401,071.02
设计勘察(不含施工部分)	4,949,637,698.23	3,483,603,204.27	4,537,900,084.65	3,229,703,409.37
园林绿化	3,509,116,810.56	3,085,106,535.42	3,598,275,915.89	3,149,569,189.81
房屋租赁收入	1,520,189,813.11	426,934,840.09	1,111,219,649.04	332,919,427.93
2. 其他业务小计	804,479,798.94	480,056,429.42	1,217,079,867.41	426,990,120.23
其他	804,479,798.94	480,056,429.42	1,217,079,867.41	426,990,120.23
合计	154,246,053,613.53	137,597,418,443.23	148,114,327,156.62	131,750,653,709.32

注释 52.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	189,889,672.00	113,944,015.05
教育附加及地方教育附加	111,498,392.94	79,855,063.45
土地增值税	1,190,621,605.32	385,935,799.88
土地使用税	42,617,144.86	22,948,576.97
印花税	38,277,102.98	37,881,549.50
车船税	66,241.36	1,600.00
房产税	332,132,233.19	120,386,086.24
资源税	3,517,644.43	780,345.00
合计	1,908,620,037.08	761,733,036.09

注释 53.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	8,120.36	8,033.63
运输费	165,481.02	1,727,899.71
装卸费	14,500.00	493,464.12
仓储保管费	6,617,120.34	6,583,746.11
保险费	66,473.61	100,324.43
展览费	17,928,957.87	18,224,673.61
广告费	246,065,848.98	167,216,443.25
销售服务费	436,323,557.45	323,565,669.95
职工薪酬	171,343,657.35	200,475,866.45
业务经费	152,580,781.36	112,276,561.45
委托代销手续费	858,763.80	250,212.12
折旧费	15,542,480.86	16,703,955.51
修理费	3,943,924.44	2,059,105.42



项目	本期发生额	上期发生额
样品及产品损耗	48,800,546.34	26,552,466.51
其他	120,923,365.24	92,004,317.13
合计	1,221,183,579.02	968,242,739.40

注释 54.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,000,844,698.76	2,907,820,739.51
保险费	64,961,542.58	67,693,468.22
折旧费	231,802,806.79	235,258,935.06
修理费	36,419,780.93	38,589,570.02
无形资产摊销	35,665,825.53	50,290,876.22
业务招待费	10,475,016.48	8,115,247.62
差旅费	42,931,948.96	28,365,962.06
办公费	168,875,790.62	141,317,118.94
会议费	6,255,044.55	3,033,533.40
诉讼费	21,345,009.06	28,137,496.01
聘请中介机构费	153,458,664.11	151,221,244.46
咨询费	65,601,508.11	36,447,922.33
技术转让费	224,545.37	171,075.00
董事会费	1,783,721.05	422,951.39
排污费	182,085.87	454,673.39
其他	682,390,889.35	589,979,466.57
合计	4,523,218,878.12	4,287,320,280.20

注释 55.研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	1,425,424,752.60	1,351,937,266.58
材料费	2,280,686,499.91	2,346,443,969.15
咨询费	55,313,995.95	4,530,002.25
专利费	76,698,398.05	132,739,817.30
折旧费与长期待摊费用	4,947,366.40	18,159,654.21
无形资产摊销	3,406,912.84	2,166,101.40
租赁费	9,536,722.67	11,058,637.37
委托外部研究开发费用	33,965,827.06	44,296,355.96
水电费	107,727.07	109,869.20
办公费	455,744.16	397,843.11



项目	本期发生额	上期发生额
差旅费	66,792.03	
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	8,883,376.66	9,694,160.99
开发及制造费用	745,245.01	
其他	123,120,260.67	123,325,380.64
合计	4,099,236,395.82	4,050,835,803.57

注释 56.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,024,150,066.34	2,103,252,871.11
减：利息收入	1,799,249,758.05	1,447,728,080.34
汇兑净损失	-3,550,160.63	2,522,408.02
银行手续费	82,844,499.82	44,234,276.96
其他	35,575,523.35	63,402,724.71
合计	339,770,170.83	765,684,200.46

注释 57.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
加计抵减扣除	11,879,087.01	38,268,267.43
政府补助	9,189,317.28	21,282,335.67
拆迁补偿	4,722,931.25	11,647,275.29
其他政府补贴	5,349,234.61	8,051,600.00
培训补贴	24,020.00	6,168,077.38
科研经费	23,000.43	5,410,378.54
个人所得税手续费返还	4,409,248.65	5,145,771.81
重点企业奖励金	966,510.10	4,827,849.49
体育局专项资金	3,966,568.72	4,074,801.32
岗位补贴	328,997.20	3,663,577.18
税收优惠	2,656,050.18	3,266,532.92
供暖补贴		2,314,245.37
税收补贴		1,817,000.00
税费返还	238,304.64	417,868.00
北京建筑彩绘		337,970.41
平谷区政府企业扶持资金		209,106.46
保障性租赁住房补贴		100,700.00



项目	本期发生额	上期发生额
社保返还		83,036.45
税金减免		80,623.66
基于智慧园林管理的生态绿化科技示范项目		38,172.64
其他	48,437,003.33	10,598,862.54
合计	92,190,273.40	127,804,052.56

注释 58.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	738,019,993.12	-327,641,575.47
处置长期股权投资产生的投资收益	-6,784,999.52	-14,523,164.92
交易性金融资产持有期间的投资收益	123,907,570.82	205,000,320.68
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,597,760.00	25,404,386.85
其他权益工具投资持有期间的投资收益	22,131,644.68	46,659,838.11
债务重组产生的投资收益	2,747,435.16	
其他	88,185,167.86	-115,191,349.01
合计	969,804,572.12	-180,291,543.76

注释 59.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
交易性金融资产	-116,047,366.08	-754,589,434.40
按公允价值计量的投资性房地产	-83,923,524.89	-106,424,682.86
其他	415,994.98	7,521,460.79
合计	-199,554,895.99	-853,492,656.47

注释 60.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-573,095,913.50	-321,231,871.55
其他	-74,559.26	
合计	-573,170,472.76	-321,231,871.55

注：损失以“-”号表示。

注释 61.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-959,162,829.07	-542,883,357.29
合同资产减值损失	-48,639,896.35	-83,684,909.63
长期股权投资减值损失		-400,000.00



项目	本期发生额	上期发生额
合计	-1,007,802,725.42	-626,968,266.92

注：损失以“-”号表示。

注释 62.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	34,308,519.98	5,949,640.04	34,308,519.98
固定资产处置损失	-8,893,474.12	-152,674.22	-8,893,474.12
合计	25,415,045.86	5,796,965.82	25,415,045.86

注：损失以“-”号表示。

注释 63.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	7,847,767.88	1,781,061.13	7,847,767.88
接受捐赠		1,234,696.93	
与企业日常活动无关的政府补助	5,336,010.00	9,798,848.98	5,336,010.00
无法支付的应付款	3,339,618.28	5,414,819.15	3,339,618.28
违约金收入	6,500,726.92	15,736,287.84	6,500,726.92
罚没利得	752,867.46	2,587,202.67	752,867.46
拆迁补偿	9,304,743.62	27,710,896.30	9,304,743.62
保险赔偿款收入		1,934,000.00	
罚款	8,383,963.65		8,383,963.65
其他	63,104,208.81	15,116,114.85	63,104,208.81
合计	104,569,906.62	81,313,927.85	104,569,906.62

1. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
国拨科研课题		2,224,000.00
香港保就业计划补贴		2,128,536.00
中关村科技园门头沟园重大贡献企业奖励	2,060,000.00	1,700,000.00
社保基金管理中心培训补贴款		1,566,600.00
高新技术产业资金		1,000,000.00
外经贸专项补贴收入		275,514.00
残联人联合会岗位补贴及社会保险补贴		230,941.80
支持高新技术企业小升规培育		200,000.00
退伍军人增值税减免		150,000.00



项目	本期发生额	上期发生额
澳门财政局疫情援助款		131,767.55
疫情专项补助资金		102,652.20
贷款补贴		57,750.00
失业保险稳岗返还		14,087.43
中关村科技园西城园管理委员会专利补贴		12,000.00
住房和城乡建设部科技与产业化发展中心技术服务费		5,000.00
北京市商务局专项资金	886,000.00	
北京市商务局外贸高质量专项资金	610,270.00	
北京市商务局对外合作项目专项资金	551,600.00	
年度综合贡献奖励	1,000,000.00	
种粮一次性补贴	1,140.00	
耕地地力补贴	57,000.00	
北京市西城区劳动服务管理中心就业补贴	2,000.00	
一次性吸纳就业补贴	8,000.00	
来广营乡促进产业转型升级奖励	100,000.00	
能源审计鼓励资金	60,000.00	
合计	5,336,010.00	9,798,848.98

注释 64. 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	4,307,965.64	3,714,697.88	4,307,965.64
公益性捐赠支出	1,994,197.50	2,111,423.81	1,994,197.50
行政性罚款、滞纳金	13,822,417.51	3,400,101.07	13,822,417.51
赔偿支出	16,533,830.42	77,434.20	16,533,830.42
违约金		710,000.00	
坏账损失		15,018,169.81	
北京市文物局城砖工程款		41,041,030.02	
赔偿支出		11,615,681.22	
其他	24,447,399.57		24,447,399.57
合计	61,105,810.64	77,688,538.01	61,105,810.64

注释 65. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,739,005,197.76	1,573,464,281.95
递延所得税费用	-683,465,469.31	-553,461,442.34



项目	本期发生额	上期发生额
合计	1,055,539,728.45	1,020,002,839.61

注释 66. 归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 不能重分类进损益的其他综合收益	-81,717,853.14	-15,996,295.67	-65,721,557.47
1. 重新计量设定受益计划变动额	-3,694,400.76	-554,160.11	-3,140,240.65
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-78,023,452.38	-15,442,135.56	-62,581,316.82
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二. 将重分类进损益的其他综合收益	34,727,955.74	8,979,192.62	25,748,763.12
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益	267,389.62		267,389.62
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	267,389.62		267,389.62
2. 其他债权投资公允价值变动			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
4. 其他债权投资信用减值准备			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小计			
6. 外币报表折算差额	-27,623,355.74		-27,623,355.74
减：前期计入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	-27,623,355.74		-27,623,355.74
7. 其他	62,064,315.33	8,979,192.62	53,085,122.71
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-19,606.53		-19,606.53
小计	62,083,921.86	8,979,192.62	53,104,729.24
三. 其他综合收益合计	-46,989,897.40	-7,017,103.05	-39,972,794.35



续：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 不能重分类进损益的其他综合收益	-169,148,922.85	-33,395,026.82	-135,753,896.03
1. 重新计量设定受益计划变动额	-1,697,827.92	-192,645.35	-1,505,182.57
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-167,451,094.93	-33,202,381.47	-134,248,713.46
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二. 将重分类进损益的其他综合收益	-31,857,283.63	-48,246.80	-31,809,036.83
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益	1,608,392.57		1,608,392.57
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	1,608,392.57		1,608,392.57
2. 其他债权投资公允价值变动			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
4. 其他债权投资信用减值准备			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小计			
6. 外币报表折算差额	-33,311,797.85		-33,311,797.85
减：前期计入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	-33,311,797.85		-33,311,797.85
7. 其他	-153,878.35	-48,246.80	-105,631.55
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	-153,878.35	-48,246.80	-105,631.55
三. 其他综合收益合计	-201,006,206.48	-33,443,273.62	-167,562,932.86



注释 67.分部信息

单位：元

项目	建筑安装		房地产开发		设计勘察	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	94,221,794,440.76	92,527,192,717.35	37,239,341,634.75	39,805,715,004.86	5,256,113,440.47	4,491,145,549.91
其中：对外交易收入	94,221,794,440.76	92,527,192,717.35	37,239,341,634.75	39,805,715,004.86	5,256,113,440.47	4,491,145,549.91
分部间交易收入						
二、对联营和合营企业的投资收益	132,479,377.10	110,956,404.59	453,412,472.66	-665,955,991.14	65,303,532.91	217,541,202.73
三、资产减值损失	33,419,858.84	-11,826,096.16	-961,966,091.39	-542,665,381.67	-61,003,113.18	-67,587,085.40
四、信用减值损失	-309,642,235.86	-154,622,755.27	-16,178,460.13	-5,945,113.94	-127,375,315.54	-80,550,781.55
五、折旧费和摊销费	567,809,335.19	540,713,687.67	88,476,728.32	86,754,025.08	44,833,993.41	47,897,560.70
六、利润总额	1,278,760,274.33	1,239,734,646.82	474,149,608.75	500,199,950.60	819,266,037.69	942,825,613.44
七、所得税费用	334,543,260.35	272,248,212.76	552,953,561.79	598,023,208.70	93,669,160.78	91,160,047.89
八、净利润	1,114,205,704.70	967,486,434.06	120,583,353.02	-97,823,258.10	725,596,876.91	851,665,565.55
九、资产总额	25,382,050,109.48	10,729,280,380.20	220,253,548,057.66	197,388,718,311.42	10,096,824,636.48	9,576,891,138.08
十、负债总额	14,815,628,497.10	10,093,056,875.14	145,909,962,489.72	147,028,087,348.64	5,281,959,965.64	6,002,853,357.94
十一、其他重要的非现金项目			58,457,108.85	66,513,547.68		
1. 折旧和摊销费用以外的其他非现金费用						
2. 对联营和合营企业的长期股权投资权益法核算增加额			58,457,108.85	66,513,547.68		



续：

项目	园林绿化		服务业及其他		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	3,781,115,048.20	3,764,362,109.15	13,747,689,049.35	7,525,911,775.35	154,246,053,613.53	148,114,327,156.62
其中：对外交易收入	3,781,115,048.20	3,764,362,109.15	13,747,689,049.35	7,525,911,775.35	154,246,053,613.53	148,114,327,156.62
分部间交易收入						
二、对联营和合营企业的投资收益			86,824,610.45	9,816,808.35	738,019,993.12	-327,641,575.47
三、资产减值损失	-669,840.81	-152,494.09	-17,583,538.88	-4,737,209.6	-1,007,802,725.42	-626,968,266.92
四、信用减值损失	-6,474,503.17	-1,294,237.81	-113,499,958.06	-78,818,982.98	-573,170,472.76	-321,231,871.55
五、折旧费和摊销费	24,446,799.37	31,438,292.16	199,931,995.01	197,062,128.3	925,498,851.30	903,865,693.87
六、利润总额	88,724,620.09	86,604,316.99	1,246,051,461.76	915,734,929.25	3,906,952,002.62	3,685,099,457.10
七、所得税费用	9,436,943.50	6,918,004.93	64,936,802.03	51,653,365.33	1,055,539,728.45	1,020,002,839.61
八、净利润	79,287,676.59	79,686,312.06	811,738,662.95	864,081,563.92	2,851,412,274.17	2,665,096,617.49
九、资产总额	5,009,804,654.61	4,967,576,558.72	98,107,996,937.44	127,077,777,126.57	358,850,224,395.67	349,740,243,514.99
十、负债总额	4,330,866,154.19	3,988,473,451.25	107,674,942,889.51	104,191,666,386.05	278,013,359,996.16	271,304,137,419.02
十一、其他重要的非现金项目					58,457,108.85	66,513,547.68
1. 折旧和摊销费用以外的其他非现金费用						
2. 对联营和合营企业的长期股权投资权益法核算增加额					58,457,108.85	66,513,547.68



注释 68. 租赁

1. 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	73,376,661.51
租赁收入	275,086,111.07
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	39,950,853.61
二、资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额	142,348,011.70
第 1 年	68,904,321.60
第 2 年	18,057,878.73
第 3 年	15,638,113.59
第 4 年	13,941,983.49
第 5 年	10,775,714.29
5 年以上	15,030,000.00

2. 承租人信息披露

(1) 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	9,491,889.61
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,237,439.01
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	88,200.00
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	62,189,048.81
售后租回交易产生的相关损益	264,059.99
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	
其他	

注释 69. 合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	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	2,851,412,274.17	2,665,096,617.49
加：资产减值准备	1,007,802,725.42	626,968,266.92



项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	573,170,472.76	321,231,871.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	739,339,902.02	707,980,834.32
使用权资产折旧	229,784,560.96	217,095,079.87
无形资产摊销	89,518,793.54	77,248,291.84
长期待摊费用摊销	153,238,285.83	110,886,071.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-25,310,698.72	-5,796,965.82
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-3,539,802.24	1,933,636.75
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	199,554,895.99	853,492,656.47
财务费用（收益以“-”填列）	2,023,775,217.75	2,103,252,871.11
投资损失（收益以“-”填列）	-969,804,572.12	180,291,543.76
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-601,035,919.99	-386,380,789.27
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-31,393,286.30	-199,227,545.69
存货的减少（增加以“-”填列）	10,508,183,235.12	-9,483,242,453.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-7,097,767,886.40	394,558,502.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	9,738,003,950.39	12,873,822,084.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,384,932,148.18	11,059,210,574.65
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	52,077,390,542.24	42,635,173,576.01
减：现金的期初余额	42,635,173,576.01	42,755,092,837.48
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	9,442,216,966.23	-119,919,261.47

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	52,077,390,542.24	42,635,173,576.01
其中：库存现金	30,670,225.99	31,259,967.03
可随时用于支付的银行存款	51,358,006,886.69	42,526,804,339.93
可随时用于支付的其他货币资金	688,713,429.56	77,109,269.05
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		



项目	期末余额	期初余额
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	52,077,390,542.24	42,635,173,576.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注释 70.外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	—	—	758,152,470.85
其中：美元	56,644,542.63	7.0827	401,196,302.09
欧元	220,517.22	7.8588	1,733,000.73
港币	351,254,421.42	0.9062	318,306,756.69
中非法郎	1,559,409,840.00	0.0119	18,556,977.10
乌干达先令	2,991,126.32	0.0019	5,683.14
图格里克	10,929,719.05	0.0021	22,952.41
梅蒂卡尔（莫桑比克）	7,784.04	0.1111	864.81
毛里求斯卢比	1,876,136.23	0.1587	297,742.82
白俄罗斯卢布	7,966,217.12	2.2515	17,935,937.85
俄罗斯卢布	745,352.25	0.0803	59,851.79
坚戈	106,253.97	0.0157	1,668.19
基普	94,032,633.33	0.0003	28,209.79
刚果法郎	2,416,088.89	0.0027	6,523.44
应收账款	—	—	293,211,779.82
其中：美元	8,461,993.48	7.0828	59,934,607.42
欧元			
港币	1,316,866.00	0.9062	1,193,343.97
白俄罗斯卢布	2,252.95	2.2556	5,081.75
图格里克	3,781,072,881.00	0.0021	7,940,253.05
中非法郎	18,835,167,532.00	0.0119	224,138,493.63

注释 71.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	2,512,862,082.89	保证金、受限冻结资金、公共维修基金、银行保函存款等
应收账款	5,624,280,738.66	质押贷款等
存货	39,970,457,858.49	银行借款抵押等



项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	47,877,054.38	抵押借款
无形资产	539,241,223.75	抵押借款
其他	17,340,891,711.08	抵押借款冻结资金等

九、或有事项的说明

(一) 或有负债

1. 重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债

(1)、2011 年 12 月，北京城建房地产开发有限公司（以下简称“城建公司”）与北京城建东湖湾地产开发有限公司（以下简称“东湖湾公司”）签署了《关于北京世纪城市房地产开发有限公司及北京建业房地产开发有限公司之合作经营协议书》(以下简称“合作协议”), 约定将城建公司在世纪城市项目公司享有的股东权益与东湖湾公司合作经营，东湖湾公司应支付城建公司补偿款。

2017 年 5 月 22 日，东湖湾公司与城建公司签署了《<合作经营协议书>之解除协议》(以下简称“解除协议”)。2017 年 11 月 30 日，城建公司依据解除协议向东湖湾公司返还了补偿款和投资款 1,345,861,816.61 元。

1)、北京城韵房地产开发有限公司（以下简称“城韵公司”）对上述解除协议效力存在争议，向法院起诉请求确认解除协议无效，并主张继续履行合作协议。北京二中院(2020)京 02 民初 123 号、北京高院 (2021)京民终 422 号判决如下:(1)确认城建公司与东湖湾公司签订的《<合作经营协议书>之解除协议》无效;(2)东湖湾公司于判决生效后 10 日内向城建公司返还补偿款和投资款合计 1,345,861,816.61 元;(3) 驳回城韵公司的继续履行合作协议诉讼请求。

2)、由于东湖湾公司一直未支付上述补偿款和投资款，2021 年 11 月 11 日，城建公司经公证向东湖湾公司发函，要求东湖湾公司返还 13.4 亿元并支付利息。因东湖湾公司在城建公司催告后未能履行合作协议项下的付款义务。城建公司于 2021 年 12 月 31 日经公证向东湖湾公司发出解除《合作经营协议书》通知，正式通知：双方于 2011 年 12 月 6 日签订的《合作经营协议书》自本解约通知书送达东湖湾公司之日解除。

2022 年 3 月，城建公司、城韵公司分别向法院提起诉讼：要求法院确认合同解除的效力。城建公司起诉案件号为（2022）京 03 民初 283 号，城韵公司起诉案件案号为（2023）京 03 民初 49 号。

3)、2022 年 2 月 9 日，城韵公司转账给城建公司 740,861,816.61 元，并主张该款项用于代东湖湾公司代付确认合同无效纠纷生效判决项下的补偿款和投资款。2023 年 11 月，城韵



公司在北京二中院提起诉讼，案号为(2023)京 02 民初 252 号，要求城建公司返还不当得利款 7.4 亿元及利息 4400 万元，同时对城建公司银行账户进行了查封，2024 年 1 月城韵公司向法院提出《追加被告申请》，要求追加城建集团公司为本案共同被告，对城建公司涉案债务承担连带清偿责任。2023 年 12 月，城建公司向北京二中院提交了《管辖权异议申请书》。2024 年 1 月，北京二中院出具裁定:决定将本案移送北京市一中院审理。目前本案正在移送管辖中。

4)、城韵公司主动找到城建公司提出以和解方式解决前述全部争议。

截止 2024 年 3 月 19 日，城建公司、东湖湾公司、城韵公司已就前述全部争议达成和解，并签订了和解协议书。

(2)、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。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他单位提供债务担保形成的或有负债。

3. 开出保函、信用证

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其 1. 开出保函、信用证。

4. 产品质量保证条款

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其产品质量保证条款。

5. 租赁承诺

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无租赁承诺。

6. 其他或有负债（不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债）

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他或有负债。

（二）或有资产

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



（一）利润分配情况

本公司子公司北京城建投资发展股份有限公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 180,794,093 股,共计 2,075,743,507 股为基数,每 10 股派发现金股利 1.00 元(含税),预计支付股利 207,574,350.70 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

（二）其他资产负债表日后事项说明

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

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 母公司

本公司为国有独资公司,最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释【14】长期股权投资

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建天宁消防有限责任公司	其他关联方
北京城建亚东混凝土有限责任公司	其他关联方
北京城市轨道交通咨询有限公司	其他关联方
北京城市快轨建设管理有限公司	其他关联方
北京城市铁路股份有限公司	其他关联方
北京城市铁路投资发展有限公司	其他关联方
北京城投地下空间开发建设有限公司	其他关联方
北京公联交通枢纽建设管理有限公司	其他关联方
北京轨道交通路网管理有限公司	其他关联方
北京国家速滑馆经营有限责任公司	其他关联方
北京京创投资有限公司	其他关联方
北京京投城市管廊投资有限公司	其他关联方
北京京投交通发展有限公司	其他关联方
北京京投兴檀房地产有限公司	其他关联方
北京京投兴通置业有限公司	其他关联方



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京京投兴业置业有限公司	其他关联方
北京京投银泰尚德置业有限公司	其他关联方
北京京投银泰置业有限公司	其他关联方
北京京投资产经营有限公司	其他关联方
北京市地铁运营有限公司	其他关联方
北京市公联公路联络线有限责任公司	其他关联方
北京市轨道交通建设管理有限公司	其他关联方
北京市基础设施投资有限公司	其他关联方
京津冀城际铁路投资有限公司	其他关联方
京张城际铁路有限公司	其他关联方
绍兴京越地铁有限公司	其他关联方
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	其他关联方
云南省滇中产业发展集团有限责任公司	其他关联方

（二）关联方交易

1. 从关联方采购货物或接受关联方提供劳务

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城建远东建设投资集团有限公司	联营企业	市场价格	180,520.93	0.81	108,628.98	0.82	
北京城建北方集团有限公司	联营企业	市场价格	170,341.89	0.63	91,930.93	0.70	
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方	市场价格	55,564.19	0.41	59,791.80	0.45	
北京城建道桥建设集团有限公司	联营企业	市场价格	66,818.01	0.33	34,389.46	0.26	
北京城建九建设工程有限公司	联营企业	市场价格	14,680.45	0.12	14,980.93	0.11	
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方	市场价格	36,723.93	0.13	12,238.16	0.09	
北京城建长城建设集团有限公司	联营企业	市场价格	2,092.05	0.01	2,092.05	0.02	
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	联营企业	市场价格	1,478.88	0.01	1,165.08	0.01	
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	合营企业	市场价格	285.09	0.00	1,020.70	0.01	
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方	市场价格	479.68	0.00	479.68	0.00	
北京城建锅炉管道安装有限公司	联营企业	市场价格	54.40	0.00	54.39	0.00	



单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城建天宁消防有限责任公司	其他关联方	市场价格			14.13	0.00	
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	联营企业	市场价格	30.29	0.00			

2. 向关联方销售货物或向关联方提供劳务

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
重庆市渝西快线建设运营有限公司	联营企业	市场价格	221,576.97	0.80	202,321.79	1.37	
北京市轨道交通建设管理有限公司	其他关联方	市场价格	38,317.01	0.30	162,712.29	1.10	
北京城市快轨建设管理有限公司	其他关联方	市场价格	46,258.77	0.51	58,400.00	0.39	
云南京建轨道交通投资建设有限公司	合营企业	市场价格	3,911.20	0.03	7,815.41	0.05	
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	其他关联方	市场价格	3,610.26	0.03	6,838.54	0.05	
北京市地铁运营有限公司	其他关联方	市场价格	975.11	0.01	4,075.49	0.03	
北京市公联公路联络线有限责任公司	其他关联方	市场价格	2,025.65	0.02	2,643.46	0.02	
绍兴京越地铁有限公司	其他关联方	市场价格			1,964.81	0.01	
北京市基础设施投资有限公司	其他关联方	市场价格	2,080.68	0.01	1,405.55	0.01	
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方	市场价格			1,042.32	0.01	
北京景晟乾通置业有限公司	联营企业	市场价格	312.73	0.00	1,004.12	0.01	
北京环汇置业有限公司	联营企业	市场价格	2,034.39	0.01	747.21	0.01	
北京双城通达房地产开发有限公司	联营企业	市场价格	2,183.64	0.01	451.40	0.01-	
北京京投交通发展有限公司	其他关联方	市场价格	55.72	0.01	269.36	0.00	
北京轨道交通路网管理有限公司	其他关联方	市场价格	167.61	0.01	260.59	0.00	
北京京投兴通置业有限公司	其他关联方	市场价格	25.90	0.01	207.73	0.00	
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	合营企业	市场价格			196.14	0.00	



单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	联营企业	市场价格	113.42	0.01	153.66	0.00	
北京矿融城置业有限公司	联营企业	市场价格	33.73	0.01	142.10	0.00	
北京城市轨道交通咨询有限公司	其他关联方	市场价格	227.47	0.01	114.98	0.00	
北京怡城置业有限公司	联营企业	市场价格	472.08	0.00	111.74	0.00	
北京京投银泰尚德置业有限公司	其他关联方	市场价格	87.04	0.00	82.97	0.00	
北京城安辉泰置业有限公司	联营企业	市场价格	23.03	0.00	81.90	0.00	
北京城建北方集团有限公司	联营企业	市场价格	9.37	0.00	75.52	0.00	
北京公联鼎宸交通枢纽建设发展有限公司	联营企业	市场价格	224.15	0.00	71.25	0.00	
北京建远万誉房地产开发有限公司	联营企业	市场价格			62.84	0.00	
北京城投地下空间开发建设有限公司	其他关联方	市场价格	67.00	0.00	60.90	0.00	
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	合营企业	市场价格			49.35	0.00	
北京城市铁路股份有限公司	其他关联方	市场价格	23.03	0.00	38.11	0.00	
北京京创投资有限公司	其他关联方	市场价格	12.59	0.00	37.42	0.00	
北京京投城市管廊投资有限公司	其他关联方	市场价格	27.37	0.00	34.51	0.00	
北京城建道桥建设集团有限公司	联营企业	市场价格	60.53	0.00	27.18	0.00	
北京城市铁路投资发展有限公司	其他关联方	市场价格			26.19	0.00	
北京京投资产经营有限公司	其他关联方	市场价格			24.74	0.00	
北京国家速滑馆经营有限责任公司	其他关联方	市场价格	0.81	0.00	20.13	0.00	
国奥投资发展有限公司	联营企业	市场价格	30.51	0.00	16.10	0.00	
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方	市场价格	6.37	0.00	13.67	0.00	
北京京投银泰置业有限公司	其他关联方	市场价格	6.35		9.70	0.00	
北京公联交通枢纽建设管理有限公司	其他关联方	市场价格	34.91	0.00	9.25	0.00	
北京双城置业开发有限公司	联营企业	市场价格			7.93	0.00	



单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
云南省滇中产业发展集团有限责任公司	其他关联方	市场价格	102.33	0.00	7.65	0.00	
北京京投兴檀房地产有限公司	其他关联方	市场价格			6.98	0.00	
北京乘美乡居文化旅游发展有限公司	联营企业	市场价格	16.61	0.00	6.59	0.00	
北京京投兴业置业有限公司	其他关联方	市场价格			4.72	0.00	
北京城建顺捷电子图文设计制作有限公司	联营企业	市场价格	134.45	0.00	3.87	0.00	
黄山东部开发投资有限公司	联营企业	市场价格	1.72	0.00	0.47	0.00	
京张城际铁路有限公司	其他关联方	市场价格	11.12	0.00			

3. 与关联方签订的租赁协议

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京市轨道交通建设管理有限公司	其他关联方	市场价格	179.98	0.00	230.51	0.00	
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方	市场价格	269.59	0.00	265.61	0.00	

4. 为关联方提供担保

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
北京城建北方集团有限公司	联营企业	11,000.00	11,000.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	联营企业	17,000.00	17,000.00

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

单位：人民币万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京市轨道交通建设管理有限公司	43,312.99	9,412.99	29,270.33	8,024.10



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	49,532.33	247.66	15,554.25	77.77
	北京城市快轨建设管理有限公司	22,572.16	1,174.00	12,208.82	991.67
	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	4,305.15	143.36	4,553.01	157.99
	北京毓秀置业有限公司			2,891.56	
	北京市公联公路联络线有限责任公司	2,379.19	376.80	2,114.65	386.17
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	957.11	84.02	1,952.08	24.37
	北京市地铁运营有限公司	1,040.25	726.20	1,155.30	668.72
	北京市基础设施投资有限公司	1,087.24	612.66	1,045.94	547.89
	北京城建道桥建设集团有限公司	105.04	4.47	712.06	2.29
	北京京投银泰置业有限公司	475.93	475.93	581.33	542.97
	北京京投交通发展有限公司	455.02	368.69	455.02	205.05
	北京城建北方集团有限公司			367.24	0.03
	北京城建十建设工程有限公司			367.10	17.06
	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	6,185.66	1,376.05	315.94	149.52
	北京城市铁路股份有限公司	290.40	206.45	290.40	171.20
	北京京投银泰尚德置业有限公司	257.64	228.96	257.77	186.61
	北京京投城市管廊投资有限公司	203.69	63.54	212.94	34.77
	北京城建华宇建设工程有限公司	112.24	0.11	209.17	0.21
	绍兴京越地铁有限公司			202.61	1.01
	北京城建六建设集团有限公司	88.35	0.09	200.31	
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	47.92	23.96	190.04	14.38
	北京城建四建设工程有限责任公司			137.20	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	168.46	0.17	113.84	
	京津冀城际铁路投资有限公司	189.34	181.75	113.49	102.14
	京张城际铁路有限公司	83.35	65.56	83.35	36.95
	北京轨道交通路网管理有限公司	61.29	55.16	61.29	30.65
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司			52.83	39.39
	黄山东部开发投资有限公司	50.83	17.43	50.83	9.60
	北京京投兴业置业有限公司	30.17	17.75	33.24	13.27
	北京环汇置业有限公司	151.83	2.51	33.14	0.17
	北京城投地下空间开发建设有限公司	115.66	6.39	23.93	2.75
	北京建远万誉房地产开发有限公司			22.64	0.11



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京京投兴檀房地产有限公司	17.62	3.79	17.62	2.18
	北京地铁六号线投资有限责任公司	7.55	6.79	7.55	3.77
	北京京投轨道交通置业开发有限公司	6.24	5.62	6.24	3.12
	北京市基础设施土地整理储备有限公司			2.58	2.58
	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	0.37	0.02	1.59	0.76
	北京城建九建设工程有限公司	0.01		1.15	
	北京京创投资有限公司	0.06	0.01	0.70	0.49
	国奥投资发展有限公司			0.11	0.11
	北京新城金郡房地产开发有限公司	4,853.77			
预付款项					
	北京城建华晟交通建设有限公司			1,300.00	
	北京城建道桥建设集团有限公司	105.04	4.47	550.00	
	北京城建锅炉管道安装有限公司	34.16		34.16	
	北京城建北方集团有限公司				
	北京城建九建设工程有限公司	0.01			
	北京城建六建设集团有限公司	88.35	0.09		
	北京城建远东建设投资集团有限公司	168.46	0.17		
应收利息					
	北京新城金郡房地产开发有限公司	4,853.77		5,378.95	
	北京景晟乾通置业有限公司			3,419.24	
	北京双城通达房地产开发有限公司	1,571.79	1.57	1,237.53	
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	848.68		474.14	
	北京骏泰置业有限公司			312.08	
	北京城安辉泰置业有限公司	786.72			
其他应收款					
	北京双城通达房地产开发有限公司	1,571.79	1.57	113,190.00	113.19
	北京景晟乾通置业有限公司	72,879.16	72.88	105,035.16	105.04
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	100,659.06	100,659.06	104,598.03	104,598.03
	北京万科东方置业有限公司			65,288.26	
	北京矿融城置业有限公司	28,194.27	28.19	37,394.40	37.39
	北京骏泰置业有限公司			16,560.00	16.56
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司			9,349.51	
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	848.68		6,156.80	6.16



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京玉泉新城房地产开发有限责任公司	7,063.45	560.85	6,018.79	261.78
	北京鼎福恒房地产开发有限公司	3,991.88	3,991.88	3,991.88	3,991.88
	北京城建九建设工程有限公司	0.01		662.09	0.04
	北京毓秀置业有限公司			544.57	
	北京双城置业开发有限公司	653.37	0.65	480.06	0.48
	北京城建北方集团有限公司			354.64	0.35
	北京城建道桥建设集团有限公司	105.04	4.47	181.57	8.94
	北京城建远东建设投资集团有限公司	168.46	0.17	167.50	0.17
	北京城建六建设集团有限公司	88.35	0.09	93.83	0.09
	北京晟通置业发展有限公司			31.77	
	北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	5.10	0.01	29.88	2.99
	北京新城金郡房地产开发有限公司	0.49		29.20	0.03
	北京市轨道交通建设管理有限公司	4.33	0.94	27.00	0.14
	北京金宇宏物业管理有限责任公司			19.52	
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	14.02	2.07	13.59	
	北京城安辉泰置业有限公司	786.72			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	957.11	84.02		
合同资产					
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	49,532.33	247.66	41,020.32	205.10
	北京市轨道交通建设管理有限公司	43,312.99	9,412.99	17,502.85	843.92
	北京城市快轨建设管理有限公司	22,572.16	1,174.00	5,448.04	220.10
	北京市公联公路联络线有限责任公司	2,379.19	376.80	3,804.02	276.06
	北京市地铁运营有限公司	1,040.25	726.20	2,228.58	78.80
	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	4,305.15	143.36	2,011.51	20.27
	北京京投城市管廊投资有限公司	203.69	63.54	1,182.43	216.87
	北京市基础设施投资有限公司	1,087.24	612.66	833.96	104.14
	北京京投兴通置业有限公司	38.99	1.34	533.29	30.83
	北京京投银泰置业有限公司	475.93	475.93	391.25	104.43
	北京乘美乡居文化旅游发展有限公司			152.69	12.84
	北京城投地下空间开发建设有限公司	115.66	6.39	127.30	0.64
	绍兴京越地铁有限公司			122.73	0.61
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	14.02	2.07	100.08	0.70
	北京城建道桥建设集团有限公司	105.04	4.47	82.35	18.80



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	京津冀城际铁路投资有限公司	189.34	181.75	75.66	10.26
	北京城市铁路投资发展有限公司			58.66	1.90
	北京京投银泰尚德置业有限公司	257.64	228.96	57.39	6.26
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司			55.28	2.03
	北京京投兴业置业有限公司	30.17	17.75	50.98	22.79
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	47.92	23.96	49.22	9.57
	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	0.37	0.02	43.73	14.59
	北京轨道交通路网管理有限公司	61.29	55.16	31.30	1.19
	北京环汇置业有限公司	151.83	2.51	30.73	0.15
	京张城际铁路有限公司	83.35	65.56	25.64	4.31
	北京国家速滑馆经营有限责任公司			17.64	
	北京建远万誉房地产开发有限公司			15.09	0.08
	北京市政交通一卡通有限公司			11.32	1.87
	北京京创投资有限公司	0.06	0.01	9.34	1.35
	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	42.97		7.65	
	北京城建华晟交通建设有限公司			6.60	0.61
	北京双城置业开发有限公司	653.37	0.65	5.17	0.03
	北京城安辉泰置业有限公司	786.72		5.06	0.03
	北京城建北方集团有限公司			3.01	0.02
	北京地铁京通发展有限责任公司	0.85	42.52	2.24	0.37
	北京市基础设施土地整理储备有限公司			0.62	0.31
	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司			0.61	
	北京京投交通发展有限公司	455.02	368.69	0.01	
	北京城建六建设集团有限公司	88.35	0.09		

2. 应付关联方款项

单位：人民币万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付票据			
	北京城建长城建设集团有限公司		666.57
应付账款			
	北京城建远东建设投资集团有限公司	53,462.99	43,556.33
	北京城建北方集团有限公司	37,745.33	39,731.60
	北京城建六建设集团有限公司	41,807.71	26,446.19



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京城建道桥建设集团有限公司	19,435.31	15,355.29
	北京城建华晟交通建设有限公司	1,448.68	6,345.25
	北京城建九建设工程有限公司	1,599.05	5,371.77
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	6,041.11	4,760.33
	北京城建十建设工程有限公司	4,533.25	4,558.47
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司	1,511.37	1,554.19
	北京城建华宇建设工程有限公司	113.93	1,075.32
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	589.11	654.15
	北京城建长城建设集团有限公司		537.44
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	1,083.73	277.52
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	111.59	114.70
	北京城建华泰土木工程有限公司	156.83	94.42
	北京城市轨道交通咨询有限公司	18.00	48.00
	北京中盛恒信工程检测科技有限公司	58.69	43.40
	北京市天银地热开发有限责任公司	15.10	15.10
	北京城建五维建设有限公司	11.40	11.40
	北京城建锅炉管道安装有限公司	8.44	8.44
	北京京投城市管廊投资有限公司	4.72	4.72
	北京市轨道交通建设管理有限公司	27,091.62	
预收款项			
	北京城市快轨建设管理有限公司	10,653.37	10,788.98
	北京市轨道交通建设管理有限公司	27,091.62	3,990.71
	北京市地铁运营有限公司	135.00	342.06
	北京市基础设施投资有限公司	1,511.42	9.71
	北京京投兴业置业有限公司		9.07
	北京城建六建设集团有限公司	41,807.71	6.12
	北京城市铁路股份有限公司	28.62	5.66
	北京城建十建设工程有限公司	4,533.25	5.30
	黄山东部开发投资有限公司	0.22	3.67
	北京京投轨道交通置业开发有限公司		2.61
	北京京投资产经营有限公司		1.13
	北京城建华宇建设工程有限公司	113.93	
	北京城建道桥建设集团有限公司	19,435.31	
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	15.09	
其他应付款			
	北京怡城置业有限公司		87,500.00
	北京首开住总房地产开发有限公司		34,000.00



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京建远万誉房地产开发有限公司	5,880.00	23,090.60
	北京毓秀置业有限公司		17,500.00
	北京城安辉泰置业有限公司		6,013.29
	北京新城金郡房地产开发有限公司	5,633.77	5,657.29
	北京城建华晟交通建设有限公司	1,448.68	3,400.00
	北京万筑房地产开发有限责任公司		2,400.00
	北京金第万科房地产开发有限公司		2,000.00
	北京城建六建设集团有限公司	41,807.71	1,007.39
	北京城建九建设工程有限公司	1,599.05	859.87
	北京城建远东建设投资集团有限公司	53,462.99	266.05
	北京城建道桥建设集团有限公司	19,435.31	200.43
	北京城建北方集团有限公司	37,745.33	123.24
	北京市天银地热开发有限责任公司	15.10	44.17
	北京城建锅炉管道安装有限公司	8.44	43.49
	北京城建长城建设集团有限公司		36.53
	北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	358.13	26.06
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	6,041.11	20.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	113.93	19.86
	北京城建天宁消防有限责任公司		6.58
	北京城建四建设工程有限公司	589.11	0.11
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	1,083.73	
合同负债			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	18,946.02	18,946.02
	北京市轨道交通建设管理有限公司	27,091.62	17,958.41
	北京城市快轨建设管理有限公司	10,653.37	3,467.66
	北京市地铁运营有限公司	135.00	2,129.72
	北京市基础设施投资有限公司	1,511.42	1,541.75
	北京环汇置业有限公司	352.61	504.13
	北京京投交通发展有限公司		452.59
	绍兴京越地铁有限公司		430.81
	北京城建十建设工程有限公司	4,533.25	191.16
	北京景晟乾通置业有限公司		150.77
	北京城建北方集团有限公司	37,745.33	115.98
	北京怡城置业有限公司		97.22
	北京京投城市管廊投资有限公司	4.72	93.41
	北京城投地下空间开发建设有限公司	22.14	61.98
	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	10,991.70	59.40



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京城市铁路股份有限公司	28.62	56.03
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	15.09	46.34
	黄山东部开发投资有限公司	0.22	45.85
	北京双城通达房地产开发有限公司		43.65
	北京城市轨道交通咨询有限公司	18.00	22.95
	重庆市渝西快线建设运营有限公司		19.08
	北京市域铁路融合发展集团有限公司	859.21	13.75
	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司		13.68
	北京城建道桥建设集团有限公司	19,435.31	8.60
	北京城安辉泰置业有限公司		7.57
	北京京投银泰置业有限公司	4.46	7.27
	北京地铁六号线投资有限责任公司	6.79	6.91
	北京城建六建设集团有限公司	41,807.71	6.21
	北京京投银泰尚德置业有限公司		4.69
	北京公联鼎宸交通枢纽建设发展有限公司	157.43	4.23
	北京轨道交通路网管理有限公司	20.63	1.33
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	6,041.11	0.54
	国奥投资发展有限公司	112.08	0.51
	北京京创投资有限公司		0.34
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	111.59	0.09
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	274.35	

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释 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）	2,270,648,709.76	2,246,544.10	3,683,208,471.28	6,817,781.35
1 至 2 年	2,080,618,263.35	23,061,282.61	1,165,281,320.04	65,998,662.26
2 至 3 年	408,897,864.68	88,617,427.56	576,425,771.28	47,144,329.52
3 年以上	571,178,653.26	163,755,930.38	116,726,842.94	52,431,617.38
合计	5,331,343,491.05	277,681,184.65	5,541,642,405.54	172,392,390.51

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额		
	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(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	312,300,935.63	5.86	182,934,082.62	58.58	129,366,853.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,019,042,555.42	94.14	94,747,102.03	1.89	4,924,295,453.39
其中：组合一	246,632,377.64	4.91			246,632,377.64
组合二	4,176,749,203.30	83.22	50,125,108.21	1.20	4,126,624,095.09
组合三	595,660,974.48	11.87	44,621,993.82	7.49	551,038,980.66
合计	5,331,343,491.05	100.00	277,681,184.65	100.00	5,053,662,306.40

续：

种类	期初余额				账面价值
	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(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	286,707,385.90	5.17	126,118,408.32	43.99	160,588,977.58
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,254,935,019.64	94.83	46,273,982.19	0.88	5,208,661,037.45
其中：组合一	350,722,618.92	6.67			350,722,618.92
组合二	4,018,285,478.93	76.47	31,998,954.27	0.80	3,986,286,524.66
组合三	885,926,921.79	16.86	14,275,027.92	1.61	871,651,893.87
合计	5,541,642,405.54	100.00	172,392,390.51	100.00	5,369,250,015.03

(1) 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
北京地铁京通发展有限责任公司	18,310,847.00	18,310,847.00	100.00	业主变更后不认原结算
汝州市建设投资发展公司	82,934,525.32	72,403,885.25	87.30	涉诉，预计无法全额收回
中昆投资有限公司	174,954,844.26	56,118,631.32	32.08	预计无法全额收回
朔州市大运路市区段开发建设投资管理有限公司	5,180,000.00	5,180,000.00	100.00	预计无法收回
重庆东原宝境置业有限公司	1,730,923.20	1,730,923.20	100.00	预计无法收回
重庆市大学中专招生委员会办公室	375,957.23	375,957.23	100.00	预计无法收回
广元市凤凰山公园	3,567,942.00	3,567,942.00	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
宣城市住房和城乡建设委员会	213,828.82	213,828.82	100.00	预计无法收回
北京英赫世纪置业有限公司	1,183,558.58	1,183,558.58	100.00	预计无法收回
中化方兴置业(北京)有限公司	731,104.43	731,104.43	100.00	预计无法收回
北京首开天成房地产开发有限公司	661,067.95	661,067.95	100.00	预计无法收回
邯郸市正大房地产开发有限公司	13,056,685.56	13,056,685.56	100.00	破产, 无法收回
四川华电杂谷脑水电开发有限责任公司	9,399,651.28	9,399,651.28	100.00	预计无法收回
合计	312,300,935.63	182,934,082.62		

(2) 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	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	2,098,106,218.11	43.96	2,246,544.10	3,367,032,534.25	68.66	4,230,162.07
1 至 2 年(含 2 年)	2,009,770,609.69	42.11	20,097,706.10	1,070,143,764.86	21.82	10,701,437.65
2 至 3 年(含 3 年)	324,270,846.04	6.79	16,213,542.31	393,321,211.95	8.02	19,666,060.61
3 年以上	340,262,503.94	7.13	56,189,309.52	73,714,889.66	1.50	11,676,321.86
合计	4,772,410,177.78	—	94,747,102.03	4,904,212,400.72	—	46,273,982.19

2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
集团关联方	246,632,377.64			350,722,618.92		
合计	246,632,377.64			350,722,618.92		

3.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
成都天府国际机场建设指挥部	180,997,444.46	3.39	1,809,974.44
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	162,168,874.32	3.04	1,621,688.74
中央歌剧院	160,399,565.98	3.01	1,603,995.66
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	151,225,529.80	2.84	



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
眉山希望太平洋置业有限公司	137,451,329.20	2.58	20,617,699.38
合计	792,242,743.76	14.86	25,653,358.22

注释 2.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	60,183,052.54	58,775,350.68
其他应收款项	10,479,169,840.77	10,596,636,211.25
合计	10,539,352,893.31	10,655,411,561.93

(一) 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	11,370,126.86	9,962,425.00	—	—
1. 北京城建亚泰建设集团有限公司	5,802,000.00	9,452,425.00	已宣告未发放	否
2. 北京城建精工钢结构工程有限公司	510,000.00	510,000.00	已宣告未发放	否
3. 北京城建安装集团有限公司	5,058,126.86		已宣告未发放	否
账龄一年以上的应收股利	48,812,925.68	48,812,925.68	—	—
1. 国奥投资发展有限公司	18,699,931.68	18,699,931.68	已宣告未发放	否
2. 北京城建道桥建设集团有限公司	16,070,000.00	16,070,000.00	已宣告未发放	否
3. 北京城建安装集团有限公司	13,549,344.00	13,549,344.00	已宣告未发放	否
4. 北京城市开发集团有限责任公司	468,650.00	468,650.00	已宣告未发放	否
5. 北京城建纵横文化传媒有限公司	25,000.00	25,000.00	已宣告未发放	否
合计	60,183,052.54	58,775,350.68		

(二) 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)	1,743,036,888.93	41,334.08	6,114,732,295.02	33,752.83
1 至 2 年	4,267,349,847.50	156,010.97	2,015,419,481.61	488,016.00
2 至 3 年	2,013,719,518.88	2,250,944.00	1,815,684,049.64	501,071.98
3 年以上	4,013,059,035.82	1,555,547,161.31	2,204,251,784.40	1,552,428,558.61
合计	12,037,165,291.13	1,557,995,450.36	12,150,087,610.67	1,553,451,399.42

2.按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额
----	------



	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(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	2,076,342,183.04	17.25	1,484,787,963.27	71.51	591,554,219.77
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,960,823,108.09	82.75	73,207,487.09	0.73	9,887,615,621.00
合计	12,037,165,291.13	100.00	1,557,995,450.36	12.94	10,479,169,840.77

续：

种类	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(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	2,080,351,265.13	17.12	1,490,636,185.82	71.65	589,715,079.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	10,069,736,345.54	82.88	62,815,213.60	0.62	10,006,921,131.94
合计	12,150,087,610.67	100.00	1,553,451,399.42	12.79	10,596,636,211.25

(1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京城建四建设工程有限公司	758,722,974.84	758,722,974.84	100.00	预期无法收回
北京城建新望工程有限责任公司	173,495,138.95	173,495,138.95	100.00	预期无法收回
北京城建新隆工程有限责任公司	242,633,985.87	242,633,985.87	100.00	预期无法收回
北京城建设备租赁公司	21,225,001.12	21,225,001.12	100.00	预期无法收回
长沙燕城房地产开发有限责任公司	39,871,072.96	17,440,025.94	43.74	预期无法全额收回
长沙法制日报社有限公司	14,483,114.19	14,483,114.19	100.00	预期无法收回
湖南中法大厦物业有限公司	14,321,965.00	14,321,965.00	100.00	预期无法收回
长青老年公寓	757,383,607.62	190,099,575.33	25.10	预期无法全额收回
普龙公司	597,687.73	597,687.73	100.00	预期无法收回
琳和机械厂	4,323,121.50	4,323,121.50	100.00	预期无法收回
北京普龙涂料有限公司	136,300.00	136,300.00	100.00	预期无法收回
新隆保证金	350,000.00	350,000.00	100.00	预期无法收回
康驰（北京）国际赛事基地有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预期无法收回
职工送温暖	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预期无法收回
国础咨询公司	600,000.00	600,000.00	100.00	预期无法收回
北京六彩不锈钢有限公司	1,083,400.00	1,083,400.00	100.00	预期无法收回
其他	102,920.00	102,920.00	100.00	预期无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
天宁科技亏损款	2,396,265.58	2,396,265.58	100.00	预期无法收回
深圳市东润建设控股有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	预期无法收回
北京三杰国际钢结构有限公司	13,614,383.42	13,614,383.42	100.00	预期无法收回
南京仙林新一代半导体科技园一期工程项目经理部	13,999,645.00	12,160,504.54	86.86	预期无法全额收回
个人借款	969.26	969.26	100.00	预期无法收回
外部押金	630.00	630.00	100.00	预期无法收回
合计	2,076,342,183.04	1,484,787,963.27	71.51	——

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	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	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	20,667,040.80	7.84	41,334.08	16,876,421.14	6.70	33,752.83
1 至 2 年 (含 2 年)	11,939,320.37	4.53	156,010.97	48,801,599.31	19.37	488,016.00
2 至 3 年 (含 3 年)	45,021,377.83	17.09	2,251,393.32	10,021,439.53	3.98	501,071.98
3 年以上	185,865,585.10	70.54	70,758,748.72	176,189,745.57	69.95	61,792,372.79
合计	263,493,324.10	100.00	73,207,487.09	251,889,205.55	100.00	62,815,213.60

2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收的备用金、保证金及押金、集团关联方等	9,697,329,783.99			9,817,847,139.99		
合计	9,697,329,783.99			9,817,847,139.99		

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		62,815,213.60	1,490,636,185.82	1,553,451,399.42



	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	合计
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		10,403,023.78	-5,848,222.55	4,554,801.23
本期转回		10,750.29		10,750.29
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		73,207,487.09	1,484,787,963.27	1,557,995,450.36

4.收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
中铁北京工程局集团有限公司	10,750.29	13,851.02	冲回以前年度计提损失
合计	10,750.29	13,851.02	

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
北京城建房地产开发有限公司	内部借款	5,123,278,697.21	1-3 年	42.56	
北京环汇置业有限公司	往来款	1,362,060,000.00	1-3 年	11.32	
北京城建四建设工程有限责任公司	往来款	758,722,974.84	1年以内、5年以上	6.30	758,722,974.84
北京城建新隆工程有限责任公司	往来款	242,633,985.87	5年以上	2.02	242,633,985.87
北京公联鼎宸交通枢纽建设发展有限公司	往来款	219,903,668.84	1-2 年	1.83	
合计		7,706,599,326.76		64.03	1,001,356,960.71

注释 3.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
对子公司投资	15,782,371,877.66	770,051,212.94	149,000,000.00	16,403,423,090.60
对合营企业投资				
对联营企业投资	3,435,178,654.06	166,235,227.25	662,161,518.65	2,939,252,362.66
小计	19,217,550,531.72	936,286,440.19	811,161,518.65	19,342,675,453.26
减：长期股权投资减值准备	99,244,678.23			99,244,678.23
合计	19,118,305,853.49	936,286,440.19	811,161,518.65	19,243,430,775.03



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
合计	8,074,341,407.05	19,217,550,531.72	787,732,167.18	523,300,160.00	143,531,475.43	-177,483.88		77,671,696.21		-204,989,380.98	19,342,675,453.26	99,244,678.23
一. 子公司	5,322,020,921.71	15,782,371,877.66	770,051,212.94	149,000,000.00							16,403,423,090.60	
北京城建智控科技股份 有限公司	168,058,216.87	176,742,893.59	348,036,000.00								524,778,893.59	
北京市城建职业技术学 校	6,750,000.00	7,409,132.03									7,409,132.03	
北京城建新材料有限公司	8,000,000.00	10,765,663.21									10,765,663.21	
北京城建北苑大酒店有 限公司	3,200,000.00	3,200,000.00									3,200,000.00	
城建三河物业服务有限 责任公司	3,400,545.00	3,513,692.67									3,513,692.67	
北京京城佳业物业股份 有限公司	127,997,550.12	127,997,550.12						8,434,620.64			127,997,550.12	
北京住总集团有限责任公司	1,600,000,000.00	6,701,489,460.54						124,768,253.07			6,701,489,460.54	
北京市园林绿化集团有 限公司	283,997,923.87	271,149,822.17	13,628,101.67					17,929,420.21			284,777,923.84	
北京城建兴润置业开发 有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00									50,000,000.00	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
北京城建精工钢结构工程 有限公司	10,200,000.00	10,878,366.17									10,878,366.17	
北京城建安装集团有限 公司	25,440,000.00	25,440,000.00									25,440,000.00	
北京城建亚泰建设集团 有限公司	87,030,000.00	116,574,371.80						9,452,425.00			116,574,371.80	
北京城建十六建筑工程 有限责任公司	99,800,000.00	179,755,816.22						3,295,000.00			179,755,816.22	
北京城建八建设发展有 限责任公司	256,689,525.90	232,963,131.00						4,378,850.24			232,963,131.00	
北京城建七建设工程有 限公司	127,063,900.00	230,981,060.44	57,799,000.00					9,084,220.86			288,780,060.44	
北京城建五资产管理有 限公司	104,798,400.00	98,920,000.00									98,920,000.00	
北京城建二建设工程有 限公司	89,625,000.00	123,531,231.17						3,754,605.31			123,531,231.17	
北京城建一建设发展有 限公司	237,575,080.00	215,517,145.60						4,946,203.94			215,517,145.60	
北京城建建设工程有限 公司	430,484,700.00	1,184,203,087.76	100,000,000.00					6,419,991.94			1,284,203,087.76	
北京城建房地产开发有 限公司	300,000,000.00	2,298,948,164.55						48,213,455.91			2,298,948,164.55	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
北京城建设计发展集团 股份有限公司	326,920,992.50	306,448,706.85						108,381,706.20			306,448,706.85	
北京城建投资发展股份 有限公司	637,118,708.45	2,971,252,817.73						94,466,326.10			2,971,252,817.73	
北京城建五建设集团有 限公司	108,922,032.89	238,763,867.29	45,261,280.93								284,025,148.22	
北京城建集团莫桑比克 有限责任公司	2,040,462.60	2,040,462.60									2,040,462.60	
北京城建国际有限公司	13,440,600.00	13,440,600.00									13,440,600.00	
北京城科房地产开发有 限公司	1,444,834.17	1,444,834.17									1,444,834.17	
北京长青老年公寓有限 公司	30,000,000.00	30,000,000.00									30,000,000.00	
青岛西海岸市民中心投 资建设有限公司	181,685,000.00										204,989,380.98	
北京城建集团（厦门）工 程建设有限责任公司	337,449.34		337,449.34								337,449.34	
北京城建兴瑞置业开发 有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00				58,707,200.00				
北京城建兴怀房地产开 发有限公司		35,000,000.00		35,000,000.00				20,460,429.80				
张家口京张城建建设有 限责任公司		14,000,000.00		14,000,000.00								



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
二. 合营企业												
三. 联营企业	2,752,320,485.34	3,435,178,654.06	17,680,954.24	374,300,160.00	143,531,475.43	-177,483.88		77,671,696.21		-204,989,380.98	2,939,252,362.66	99,244,678.23
北京金州工程有限公司	50,203,983.44	38,556,594.24									38,556,594.24	38,556,594.24
北京环汇置业有限公司	23,000,000.00	20,623,050.16			-3,669,890.31						16,953,159.85	
北京公联鼎宸交通枢纽 建设发展有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00									220,000,000.00	
北京城建远东建设投资 集团有限公司	29,800,000.00	114,594,624.50			4,783,660.05			3,000,000.00			116,378,284.55	
北京中盛恒信工程检测 科技有限公司	400,000.00	400,000.00									400,000.00	400,000.00
北京城建四建设工程有 限责任公司	60,000,000.00	60,288,083.99									60,288,083.99	60,288,083.99
北京城建九建设工程有 限公司	20,000,000.00	17,662,285.20			-3,455,137.49						14,207,147.71	
北京城建沥青混凝土有 限公司	10,032,040.88	16,267,799.41			226,958.93			600,000.00			15,894,758.34	
北京城建道桥建设集团 有限公司	100,000,000.00	470,916,408.69			29,160,292.55	-101,587.88		24,000,000.00			475,975,113.36	
北京城建北方集团有限 公司	23,622,216.00	183,010,077.07			4,481,441.93	-75,896.00		8,160,000.00			179,255,623.00	
北京城建锅炉管道安装 有限公司	6,874,790.78	8,718,506.24			27,125.63						8,745,631.87	
北京城建长城建设集团 有限公司	4,000,000.00	6,728,524.63			315,309.17						7,043,833.80	
北京城建五维建设有限 公司	10,721,500.00	17,044,304.34			8,269.12						17,052,573.46	
北京城市铁建轨道交通 投资发展有限公司	1,619,400,000.00	1,680,472,106.62			90,948,240.75			24,678,546.32			1,746,741,801.05	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
北京城建华晟交通建设 有限公司	17,680,954.24		17,680,954.24		3,463,458.58						21,144,412.82	
北京城建第一管理咨询 合伙企业（有限合伙）	374,900,000.00	374,906,907.99		374,300,160.00	17,241,746.52			17,233,149.89			615,344.62	
青岛西海岸市民中心投 资建设有限公司	181,685,000.00	204,989,380.98								-204,989,380.98	0.00	



3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末金额/本期数	
	北京城建北方集团有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	7,678,753,378.86	664,136,859.04
非流动资产	401,085,325.36	12,031,711,935.44
资产合计	8,079,838,704.22	12,695,848,794.48
流动负债	7,042,373,643.30	839,289,691.00
非流动负债	996,686.65	5,258,227,596.41
负债合计	7,043,370,329.95	6,097,517,287.41
净资产	1,036,468,374.27	6,598,331,507.07
按持股比例计算的净资产份额	207,293,674.85	1,781,549,506.91
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	187,415,623.00	90,948,240.75
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	7,319,155,640.02	1,594,386,293.58
净利润	22,407,209.66	336,845,336.11
其他综合收益	-379,479.99	
综合收益总额	22,027,729.67	336,845,336.11
企业本期收到的来自联营企业的股利	8,160,000.00	24,678,546.31

续：

项目	期初金额/上期数	
	北京城建北方集团有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	7,759,600,517.07	536,801,656.57
非流动资产	671,744,811.24	12,182,500,305.44
资产合计	8,431,345,328.31	12,719,301,962.01
流动负债	7,385,608,087.01	1,134,708,590.63
非流动负债	672,829.14	5,360,622,606.11
负债合计	7,386,280,916.15	6,495,331,196.74
净资产	1,045,064,412.16	6,223,970,765.27
按持股比例计算的净资产份额	183,010,077.07	1,680,472,106.62
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	183,010,077.07	1,680,472,106.62
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	7,127,258,044.71	1,388,428,294.85
净利润	276,301,231.55	145,082,576.77
其他综合收益	2,025,168.49	



项目	期初金额/上期数	
	北京城建北方集团有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
综合收益总额	278,326,400.04	145,082,576.77
企业本期收到的来自联营企业的股利	24,227,200.00	14,915,070.00

注释 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	42,400,918,950.77	39,787,542,179.80	38,306,120,913.73	34,801,547,886.74
建筑安装	41,980,513,653.77	39,690,737,949.49	37,884,068,596.42	34,727,648,486.14
房屋租赁收入	420,405,297.00	96,804,230.31	422,052,317.31	73,899,400.60
2. 其他业务小计	136,206,247.98	10,727,222.64	56,484,489.09	6,375,896.28
其他	136,206,247.98	10,727,222.64	56,484,489.09	6,375,896.28
合计	42,537,125,198.75	39,798,269,402.44	38,362,605,402.82	34,807,923,783.02

注释 5. 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	143,531,475.43	265,139,480.53
成本法核算的长期股权投资收益	444,932,781.28	487,835,528.02
处置长期股权投资产生的投资收益	73,417,646.93	
交易性金融资产持有期间的投资收益	344,800.00	2,724,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,597,760.00	25,404,386.85
其他权益工具投资持有期间的投资收益	19,122,858.82	43,337,760.52
合计	682,947,322.46	824,441,155.92

注释 6. 现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	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	1,135,499,317.38	2,086,051,831.12
加：资产减值准备	-38,039,396.59	303,627.85
信用减值损失（新准则适用）	109,992,483.66	28,935,463.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	170,101,452.58	109,898,644.99
使用权资产折旧	46,586,648.36	28,109,198.89
无形资产摊销	3,479,883.21	3,366,451.24
长期待摊费用摊销	2,085,121.05	1,948,096.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	194,371.71	-212,240.85



项目	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	140,094.36	441,331.74
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	3,532,458.85	-25,773,200.47
财务费用（收益以“-”填列）	423,984,813.01	427,473,502.97
投资损失（收益以“-”填列）	-682,947,322.46	-824,441,155.92
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-10,792,963.06	-4,385,863.68
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-3,853,043.74	-15,437,573.72
存货的减少（增加以“-”填列）	135,852,808.46	-88,224,053.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-2,039,863,408.90	-2,738,600,348.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,850,473,092.29	2,544,721,348.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,106,426,410.17	1,534,175,060.27
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	18,160,439,119.05	8,966,704,391.03
减：现金的期初余额	8,966,704,391.03	8,529,379,464.81
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	9,193,734,728.02	437,324,926.22

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	18,160,439,119.05	8,966,704,391.03
其中：库存现金	22,041,670.59	22,156,716.41
可随时用于支付的银行存款	17,934,945,895.88	8,853,075,275.31
可随时用于支付的其他货币资金	203,451,552.58	91,472,399.31
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	18,160,439,119.05	8,966,704,391.03
其中：使用受限制的现金和现金等价物		

十三、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容

无。



十四、财务报表的批准

本财务报告于 2024 年 4 月 29 日由本公司董事会批准报出





营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K

(副本) (5-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 李尊农、乔久华
经营范围 一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



出资额 8276 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

登记机关



<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局





会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

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

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制





姓名 张巍巍
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-06-29
Date of birth
工作单位 吉林中瑞华会计师事务所
Working unit
身份证号码 229006197306290565
Identity card No.

证书编号: 220100600005
No. of Certificate
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003年10月28日
Date of Issuance

姓名: 张巍巍
证书编号: 220100600005



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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 a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年11月26日

事务所
CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年11月26日

事务所
CPA

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2004年5月24日

事务所
CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2004年5月29日

事务所
CPA

注意: 本证书由财政部统一印制, 不得伪造。
一、本证书由财政部统一印制, 不得伪造。
二、本证书由财政部统一印制, 不得伪造。
三、本证书由财政部统一印制, 不得伪造。
四、本证书由财政部统一印制, 不得伪造。
报告, 要据说明理由。
2015.11.30

NOTES

1. When presenting the certificate to the client this certificate shall be accompanied by the original of the certificate. No transfer of the certificate to the client is allowed. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting business. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs and go through the procedure of loss declaration and compensation of loss on the newspaper.

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2005年11月11日

事务所
CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2005年11月11日

事务所
CPA

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.



2010年2月26日



有效一年
per year after



2012年2月26日





姓名 孙汉东
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-07-13
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 110501197307135512
Identity card No



编号: 110001690110
Certificate

注册协会: 北京注册会计师协会
注册日期: 2012年12月16日
E 日期: 2012年12月16日
of issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格, 继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

