



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 审计报告

中喜财审 2025S01067 号

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编: 100062

电话: 010-67085873

传真: 010-67084147

邮箱: zhongxi@zhongxicpa.net

地址: 北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

电话: 010-67085873

传真: 010-67084147

邮政编码: 100062

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具, 您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码: 京254W40K784





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

目录

内 容	页 次
一、审计报告	
二、已审财务报表及附注	1-133
三、会计师事务所营业执照及资质证书	





审 计 报 告

中喜财审 2025S01067 号

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司（以下简称大兴发展）财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大兴发展2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024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，我们独立于大兴发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括大兴发展2024年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大兴发展的财务报告过程。

五、 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合并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：





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(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，就可能导致对大兴发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并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大兴发展不能持续经营。

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

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

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





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

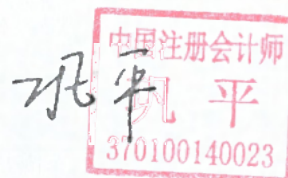
(此页无正文，为中喜财审2025S01067号北京大兴发展国有资本投资运营有限公司报告盖章页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年4月7日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	13,995,423,126.10	17,640,996,925.57
交易性金融资产	五、2	696,131,100.00	1,430,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	五、3	107,800.00	200,000.00
应收账款	五、4	949,132,413.07	1,632,082,110.14
应收款项融资			-
预付款项	五、5	793,268,482.01	950,174,990.97
其他应收款	五、6	5,549,490,012.24	3,351,189,421.57
其中：应收利息		0.00	587,765.35
应收股利		8,531,792.31	7,739,005.74
存货	五、7	49,297,572,666.21	40,652,220,557.45
合同资产	五、8	4,988,241,286.99	5,652,711,167.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、9	0.00	142,574,800.00
其他流动资产	五、10	1,933,461,174.88	1,411,891,124.88
流动资产合计		78,202,828,061.50	72,864,041,098.44
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资	五、11	112,459,100.00	176,315,900.00
长期应收款	五、12	605,950,513.83	300,064,508.97
长期股权投资	五、13	11,773,892,052.72	7,062,233,700.01
其他权益工具投资	五、14	4,733,182,452.21	4,171,396,371.70
其他非流动金融资产	五、15	1,322,648,088.16	1,326,735,898.34
投资性房地产	五、16	20,681,691,341.80	19,410,754,808.29
固定资产	五、17	3,685,348,830.16	3,659,357,875.79
在建工程	五、18	8,418,004,993.71	7,440,465,922.09
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产	五、19	237,836,002.79	287,113,074.89
无形资产	五、20	3,413,760,652.11	3,713,213,315.94
开发支出		-	-
商誉	五、21	80,186,444.87	80,186,444.87
长期待摊费用	五、22	139,392,539.66	143,493,203.37
递延所得税资产	五、23	381,334,197.65	369,405,714.99
其他非流动资产	五、24	5,010,613,055.89	5,950,059,980.92
非流动资产合计		60,596,300,265.56	54,090,796,720.17
资产总计		138,799,128,327.06	126,954,837,818.61

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、26	3,348,723,655.46	1,611,422,411.31
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、27	9,500,000.00	4,200,000.00
应付账款	五、28	3,484,828,924.71	3,539,292,106.45
预收款项	五、29	118,524,695.29	126,971,653.83
合同负债	五、30	13,658,399,325.43	8,119,657,176.89
应付职工薪酬	五、31	91,200,261.16	76,221,947.92
应交税费	五、32	644,916,147.03	991,396,373.65
其他应付款	五、33	10,739,703,209.86	13,013,153,127.77
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、34	9,042,613,269.78	8,128,687,369.51
其他流动负债	五、35	3,967,317,893.96	1,796,799,975.78
流动负债合计		45,105,727,382.68	37,407,802,143.11
非流动负债：			
长期借款	五、36	14,253,924,927.56	10,609,481,455.73
应付债券	五、37	9,539,205,397.61	11,140,448,579.08
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、38	180,354,478.56	192,310,037.47
长期应付款	五、39	19,342,357,639.47	17,621,870,440.40
长期应付职工薪酬	五、40	448,069.64	488,669.64
预计负债			
递延收益	五、41	689,381,425.38	775,465,310.02
递延所得税负债	五、24	1,444,868,578.49	1,628,603,921.32
其他非流动负债	五、42	800,000,000.00	834,000,000.00
非流动负债合计		46,250,540,516.71	42,802,668,413.66
负 债 合 计		91,356,267,899.39	80,210,470,556.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、43	23,104,000,000.00	23,104,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、44	14,165,458,117.29	13,611,182,990.05
减：库存股			
其他综合收益	五、45	2,606,185,335.15	3,045,620,363.31
专项储备	五、46	1,691,533.00	
盈余公积	五、47	65,765,062.88	43,771,931.29
未分配利润	五、48	4,034,170,198.79	3,713,548,141.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		43,977,270,247.11	43,518,123,425.84
*少数股东权益		3,465,590,180.56	3,226,243,836.00
所有者权益（或股东权益）合计		47,442,860,427.67	46,744,367,261.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		138,799,128,327.06	126,954,837,818.61

单位负责人：

之王
印焯

主管会计工作负责人：

李芳
印景

会计机构负责人：

杜会莉



合并利润表

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		16,244,580,842.05	32,113,963,110.42
其中：营业收入	五、49	16,244,580,842.05	32,113,963,110.42
二、营业总成本		16,476,729,059.90	31,703,443,749.74
其中：营业成本	五、49	14,425,669,834.81	30,089,138,761.26
税金及附加	五、50	204,524,428.96	189,039,433.66
销售费用	五、51	181,459,102.57	163,933,648.16
管理费用	五、52	973,633,313.51	865,522,061.30
研发费用	五、53	5,934,890.80	5,295,402.63
财务费用	五、54	685,507,489.25	390,514,442.73
其中：利息费用		924,324,035.73	620,805,466.50
利息收入		247,864,583.74	244,459,321.44
加：其他收益	五、55	572,838,354.18	507,959,957.44
投资收益（损失以“-”号填列）	五、56	619,932,326.17	145,283,460.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		593,225,410.49	-8,555,846.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、57	-224,013,469.51	95,879,839.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、58	-43,362,449.61	28,846,467.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、59	-482,384.14	-358,049.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、60	1,767,229.49	10,583,060.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		694,531,388.73	1,198,714,095.81
加：营业外收入	五、61	67,466,667.36	26,288,356.91
减：营业外支出	五、62	15,882,216.49	11,945,902.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		746,115,839.60	1,213,056,550.42
减：所得税费用	五、63	206,074,496.92	431,964,412.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		540,041,342.68	781,092,137.54
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		477,968,364.37	766,989,918.85
*少数股东损益		62,072,978.31	14,102,218.69
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		540,041,342.68	781,092,137.54
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-439,435,028.16	-1,404,815,178.18
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-439,435,028.16	-1,404,815,178.18
（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、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-439,435,028.16	-1,404,815,178.18
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		-47,892,600.00	-57,418,200.00
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、转换为公允价值计量的投资性房地产的其他综合收益		-391,542,428.16	-1,347,396,978.18
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
五、综合收益总额		100,606,314.52	-623,723,040.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		38,533,336.21	-637,825,259.33
*归属于少数股东的综合收益总额		62,072,978.31	14,102,218.69

单位负责人：

之王
印焯

主管会计工作负责人：

李景
印芳

会计机构负责人：

杜会莉



合并现金流量表

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		26,135,685,234.95	20,821,369,179.01
收到的税费返还		72,128,243.46	52,814,325.14
收到其他与经营活动有关的现金		24,677,986,412.45	17,643,288,186.39
经营活动现金流入小计		50,885,799,890.86	38,517,471,690.54
购买商品、接受劳务支付的现金		28,892,673,253.27	18,597,470,464.15
支付给职工及为职工支付的现金		1,080,041,175.05	1,025,357,671.92
支付的各项税费		1,500,724,059.63	1,143,880,828.83
支付其他与经营活动有关的现金		22,185,973,161.07	18,420,472,581.71
经营活动现金流出小计		53,659,411,649.02	39,187,181,546.61
经营活动产生的现金流量净额		-2,773,611,758.16	-669,709,856.07
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		3,432,303,155.79	975,874,564.07
取得投资收益收到的现金		35,715,213.40	184,783,160.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,155,728,955.44	809,484,761.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		546,024,386.88	4,437,668,988.57
投资活动现金流入小计		5,169,771,711.51	6,407,811,474.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,022,389,163.66	2,905,218,984.81
投资支付的现金		7,199,820,241.75	3,087,268,419.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,291,057,644.83	144,174,719.00
投资活动现金流出小计		11,513,267,050.24	6,136,662,123.67
投资活动产生的现金流量净额		-6,343,495,338.73	271,149,351.03
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		1,156,619,500.00	1,511,635,188.27
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		190,800,000.00	
取得借款收到的现金		22,752,520,377.92	14,784,918,205.98
收到其他与筹资活动有关的现金		2,993,900,000.00	2,150,000,685.00
筹资活动现金流入小计		26,903,039,877.92	18,446,554,079.25
偿还债务支付的现金		16,647,644,030.54	13,262,283,108.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,447,219,772.01	1,274,422,769.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,315,428,258.15	1,121,671,596.04
筹资活动现金流出小计		20,410,292,060.70	15,658,377,474.70
筹资活动产生的现金流量净额		6,492,747,817.22	2,788,176,604.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,624,359,279.67	2,389,616,099.51
加：期初现金及现金等价物余额		16,496,249,878.00	14,106,633,778.49
六、期末现金及现金等价物余额		13,871,890,598.33	16,496,249,878.00

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜会莉





合并所有者权益变动表

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东 权益	
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	23,104,000,000.00			13,611,182,990.05		3,045,620,363.31		43,771,931.29	3,713,548,141.19	43,518,123,425.84	3,226,243,836.00	所有者权益 合计 46,744,367,261.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	23,104,000,000.00			13,611,182,990.05		3,045,620,363.31		43,771,931.29	3,713,548,141.19	43,518,123,425.84	3,226,243,836.00	46,744,367,261.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				554,275,127.24		-439,435,028.16	1,691,533.00	21,993,131.59	320,622,057.60	459,146,821.27	239,346,344.56	698,493,165.83
（一）综合收益总额						-439,435,028.16			477,968,364.37	38,533,336.21	62,072,978.31	100,606,314.52
（二）所有者投入和减少资本				554,275,127.24						554,275,127.24	177,273,366.25	731,548,493.49
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）专项储备提取和使用				554,275,127.24			1,691,533.00			554,275,127.24	-13,526,633.75	540,748,493.49
1、提取专项储备										1,691,533.00		1,691,533.00
2、使用专项储备							2,904,992.04			2,904,992.04		2,904,992.04
（四）利润分配							-1,213,459.04			-1,213,459.04		-1,213,459.04
1、提取盈余公积								21,993,131.59	-157,346,306.77	-135,353,175.18		-135,353,175.18
2、提取一般风险准备								21,993,131.59	-21,993,131.59			
3、对所有者（或股东）的分配												
4、其他												
（五）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	23,104,000,000.00			14,165,458,117.29		2,606,185,335.15	1,691,533.00	65,765,062.88	4,034,170,198.79	43,977,270,247.11	3,465,590,180.56	47,442,860,427.67

单位负责人：

主管会计工作负责人：

李芳景印

王烁印

杜会莉





合并所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

上期金额											
项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存 股	其他综合收益				
一、上年年末余额	23,104,000,000.00				12,143,710,762.44		4,450,435,541.49	3,080,663,358.64	42,813,579,472.69	3,916,065,864.11	46,729,645,336.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	23,104,000,000.00				12,143,710,762.44		4,450,435,541.49	3,080,663,358.64	42,813,579,472.69	3,916,065,864.11	46,729,645,336.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,467,472,227.61		-1,404,815,178.18	632,884,782.55	704,543,953.15	-689,822,028.11	14,721,925.04
（一）综合收益总额							-1,404,815,178.18	766,989,918.85	-637,825,259.33	14,102,218.69	-623,723,040.64
（二）所有者投入和减少资本					1,467,472,227.61				1,467,472,227.61	-703,924,246.80	763,547,980.81
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）专项储备提取和使用					1,467,472,227.61				1,467,472,227.61	-703,924,246.80	763,547,980.81
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积								9,002,121.17	-134,105,136.30		-125,103,015.13
2、提取一般风险准备								9,002,121.17	-9,002,121.17		
3、对所有者（或股东）的分配											
4、其他									-125,103,015.13		-125,103,015.13
（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	23,104,000,000.00				13,611,182,990.05		3,045,620,363.31	3,713,548,141.19	43,518,121,425.84	3,226,243,836.00	46,744,367,261.84

王 之 印

李 景 印

杜金莉

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：		—	—
货币资金		740,811,895.60	683,616,990.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		3,628,385.73	3,034,689.22
其他应收款	十一、1	13,513,819,074.09	6,128,673,006.21
其中：应收利息			
应收股利			
存货		333,436.43	315,500.40
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		120,000,000.00	2,464,085,200.00
其他流动资产		16,679,444.45	
流动资产合计		14,395,272,236.30	9,279,725,386.08
非流动资产：		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、2	29,276,249,720.54	31,136,184,405.55
其他权益工具投资		1,176,132,940.16	1,122,616,794.96
其他非流动金融资产			
投资性房地产		953,534,785.68	
固定资产		339,953,120.45	329,382,188.41
在建工程		327,138,004.94	237,945,666.76
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		31,574,405.78	5,772,448.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		19,787,774.54	
递延所得税资产		29,098,111.94	36,374,262.77
其他非流动资产		310,652,291.14	1,170,000,000.00
非流动资产合计		32,464,121,155.17	34,038,275,766.64
资产总计		46,859,393,391.47	43,318,001,152.72

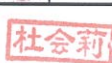
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		1,764,000,000.00	1,074,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		1,241,109.06	
合同负债		145,194,715.38	66,042,494.34
应付职工薪酬		1,222,689.72	473,828.31
应交税费		9,268,884.71	49,593,900.20
其他应付款		83,435,900.40	1,889,322,752.34
其中：应付利息			
应收股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,007,132,671.23	369,550,000.00
其他流动负债		3,275,732,530.58	1,535,713,934.32
流动负债合计		9,287,228,501.08	4,984,696,909.51
非流动负债：			
长期借款		641,898,523.94	700,000,000.00
应付债券		4,173,877,618.44	5,052,696,232.89
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		165,369,514.41	
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,981,145,656.79	5,752,696,232.89
负 债 合 计		14,268,374,157.87	10,737,393,142.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		23,104,000,000.00	23,104,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,136,259,933.13	9,262,841,119.89
减：库存股			
其他综合收益		535,457,453.96	
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		221,511,768.92	34,022,816.96
未分配利润		1,593,790,077.59	179,744,073.47
所有者权益（或股东权益）合计		32,591,019,233.60	32,580,608,010.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,859,393,391.47	43,318,001,152.72

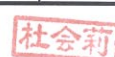
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		544,121,120.23	418,642,415.70
其中：营业收入	十一、3	544,121,120.23	418,642,415.70
二、营业总成本		283,653,140.25	325,739,684.41
其中：营业成本	十一、3	178,364,555.98	232,212,700.14
税金及附加		5,772,993.18	5,229,555.11
销售费用			
管理费用		91,635,373.71	74,541,971.20
研发费用			
财务费用		7,880,217.38	13,755,457.96
其中：利息费用		19,299,474.25	1,585,410.96
利息收入		11,438,024.99	2,067,456.98
加：其他收益		28,973.01	19,843,183.33
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、4	6,191,789.34	7,898,016.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,274,874.79	-2,390,506.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,975,514.32	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,936,020.19	-30,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		261,777,207.82	120,613,931.38
加：营业外收入		30,215,642.92	144,977.68
减：营业外支出		2,024,949.66	6,657.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		289,967,901.08	120,752,251.54
减：所得税费用		70,036,585.20	30,731,039.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		219,931,315.88	90,021,211.71
（一）持续经营净利润		219,931,315.88	90,021,211.71
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		535,457,453.96	
（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、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		535,457,453.96	
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、转换为公允价值计量的投资性房地产的其他综合收益		535,457,453.96	
七、综合收益总额		755,388,769.84	90,021,211.71

单位负责人：

之王
印焯

主管会计工作负责人：

李景
印芳

会计机构负责人：

杜会莉



现金流量表

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

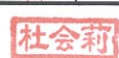
金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		650,432,257.94	506,689,129.06
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,067,332,189.00	2,171,494,403.03
经营活动现金流入小计		2,717,764,446.94	2,678,183,532.09
购买商品、接受劳务支付的现金			949,872.00
支付给职工及为职工支付的现金		60,062,510.00	54,970,519.10
支付的各项税费		112,144,323.32	60,289,107.54
支付其他与经营活动有关的现金		2,129,748,838.51	2,044,355,085.95
经营活动现金流出小计		2,301,955,671.83	2,160,564,584.59
经营活动产生的现金流量净额		415,808,775.11	517,618,947.50
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		9,990,000.00	6,585,786.57
取得投资收益收到的现金		8,485,850.50	10,288,523.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,390.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		8,043,207,119.03	4,378,207,408.56
投资活动现金流入小计		8,061,682,969.53	4,395,083,108.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,708,257.55	86,455,383.55
投资支付的现金		157,000,000.00	1,443,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		12,664,729,739.20	6,742,336,123.18
投资活动现金流出小计		12,924,437,996.75	8,271,791,506.73
投资活动产生的现金流量净额		-4,862,755,027.22	-3,876,708,398.41
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	21,830,000.00
取得借款收到的现金		11,300,894,181.51	6,084,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,320,894,181.51	6,105,830,000.00
偿还债务支付的现金		6,453,545,657.57	2,290,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		355,989,063.39	225,849,741.05
支付其他与筹资活动有关的现金		7,218,303.09	3,714,283.19
筹资活动现金流出小计		6,816,753,024.05	2,519,564,024.24
筹资活动产生的现金流量净额		4,504,141,157.46	3,586,265,975.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		57,194,905.35	227,176,524.85
加：期初现金及现金等价物余额		683,616,990.25	456,440,465.40
六、期末现金及现金等价物余额		740,811,895.60	683,616,990.25

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额										
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	23,104,000,000.00				9,262,841,119.89				34,022,816.96	179,744,073.47	32,580,608,010.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	23,104,000,000.00				9,262,841,119.89				34,022,816.96	179,744,073.47	32,580,608,010.32
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,126,581,186.76		535,457,453.96		187,488,951.96	1,414,046,004.12	10,411,223.28
（一）综合收益总额							535,457,453.96			219,931,315.88	755,388,769.84
（二）所有者投入和减少资本					-2,126,581,186.76				165,495,820.37	1,287,867,119.20	-673,218,247.19
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					-2,126,581,186.76				165,495,820.37	1,287,867,119.20	-673,218,247.19
（三）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积									21,993,131.59	-93,752,430.96	-71,759,299.37
2、提取一般风险准备									21,993,131.59	-21,993,131.59	
3、对所有者（或股东）的分配											
4、其他										-71,759,299.37	-71,759,299.37
（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	23,104,000,000.00				7,136,259,933.13		535,457,453.96		221,511,768.92	1,593,790,077.59	32,591,019,233.60

单位负责人：王印

主管会计工作负责人：李景芳

会计机构负责人：杜会莉



所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他							
一、上年年末余额	23,104,000,000.00				6,649,292,224.81				25,020,695.79	161,450,038.33	29,939,762,958.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	23,104,000,000.00				6,649,292,224.81				25,020,695.79	161,450,038.33	29,939,762,958.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,613,548,895.08				9,002,121.17	18,294,035.14	2,640,845,051.39
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	90,021,211.71	90,021,211.71
（二）所有者投入和减少资本					2,613,548,895.08						2,613,548,895.08
1、所有者投入的普通股		—	—	—			—	—	—	—	
2、其他权益工具持有者投入资本		—	—	—			—	—	—	—	
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—			—	—	—	—	
4、其他		—	—	—	2,613,548,895.08						2,613,548,895.08
（三）专项储备提取和使用		—	—	—							
1、提取专项储备	—	—	—	—			—	—	—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—			—	—	—	—	
（四）利润分配											
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—		—	—	9,002,121.17	-71,727,176.57	-62,725,055.40
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—		—	—	9,002,121.17	-9,002,121.17	
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—		—	—	—	-62,725,055.40	-62,725,055.40
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	23,104,000,000.00				9,262,841,119.89				34,022,816.96	179,744,073.47	32,580,608,010.32

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李芳印

之王印

杜会莉



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司（以下简称“本公司”或“大兴发展公司”），大兴发展公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。大兴发展公司于 2015 年 12 月成立，原名北京市大兴区国有资本投资运营中心，初始注册资本 3 亿元。2020 年改名为北京大兴发展国有资本投资运营有限公司。企业统一社会信用代码：91110115MA002WKW4D，法定代表人：王烨。公司地址：北京市大兴区源和南路 1 号院二区 A5 栋。注册资本：2310400 万元。

经营范围：投资与资产管理；出租商业用房；工程管理服务；经济贸易咨询；技术开发、转让、咨询、服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本财务报表于 2025 年 4 月 7 日经本公司董事会批准报

出。二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间



本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有



负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表编制的方法

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

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



在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，



为共同经营。

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

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

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售



为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法



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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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



切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（8）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

（9）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- ③《企业会计准则第 14 号——收入》定义的客户合同资产；



④租赁应收款；

⑤财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。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。

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

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终



按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款

- 应收账款组合 1：本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
- 应收账款组合 2：本组合以应收关联方款项为信用风险特征。

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

其他应收款

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

- 其他应收款组合 1：本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
- 其他应收款组合 2：本组合以应收关联方款项为信用风险特征。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

长期应收款

本公司的长期应收款包括应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款等款项。

对于应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计



算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

10. 存货



（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、周转材料、库存商品、发出商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对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，可合并计提存货跌价准备。公司对于数量繁多、单价较低的存货考虑减值因素并结合库龄计提存货跌价准备。

本公司按照组合计提存货跌价准备，组合类别及确定依据以及不同类别存货可变现净值的确定依据如下：

本公司基于库龄确认存货可变现净值，各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据如下：

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）周转材料的摊销方法

本公司周转材料包括低值易耗品、包装物等。对大额周转材料于领用时按照预计使用年限进行分月摊销；对其他的低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11. 长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

（1）共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动



的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（2）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。



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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

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

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



本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、19“长期资产减值”。

12. 投资性房地产

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(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。

本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门提供的同期成交价格为基础，确定其公允价值。②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构、信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产交易价格作为估价基础，并按照影响标的物价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，确定其公允价值。考虑的相关因素包括但不限于投资性房地产类型、地理位置、周边环境、房屋状况、设备及装修、楼层等。③必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理估计。

本公司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。

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值



模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

13. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	35	5.00	2.71
机器设备	年限平均法	10-15	5.00	6.33-9.50
运输设备	年限平均法	8	5.00	11.88
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	31.67-19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、19“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建设期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。



在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、19“长期资产减值”。

15. 工程物资

本公司工程物资是指为在建工程准备的各种物资，包括工程用材料、尚未安装的设备以及为生产准备的工器具等。

购入工程物资按成本计量，领用工程物资转入在建工程，工程完工后剩余的工程物资转作存货。

工程物资计提资产减值方法见本附注三、19“长期资产减值”。

资产负债表中，工程物资期末余额列示于“在建工程”项目。

16. 借款费用

本公司借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在资产支出已经发生（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）、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；

本公司购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

本公司符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17. 使用权资产

使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已



享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

使用权资产的折旧方法

本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法本附注三、19“长期资产减值”。

18. 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。本公司无形资产为软件。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

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。如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

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。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。

无形资产计提资产减值方法见本附注三、19“长期资产减值”。

19. 长期资产减值

对于长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在



减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21. 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22. 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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



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

（2）短期薪酬

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

（3）离职后福利

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

①设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及年金等。

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

②设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（4）辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职



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

（5）其他长期福利

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

23. 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、30“租赁”。

24. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25. 优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不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进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行



金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

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

26. 收入

（1）一般原则

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。



（2）具体方法

①一级开发收入

本公司为政府提供一级开发服务，按合同约定进行土地开发工作，按一级项目投资金额加政府约定的利润率确认一级开发收入。

②房屋租赁

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在租赁期内按直线法平均确认。

③酒店业务收入

在酒店餐饮服务已经提供且取得服务费或收取服务费权利时确认收入。

④其他服务收入

在服务已经提供，与服务相关的经济利益能够流入企业，与服务相关的成本能够可靠地计量时，确认其他服务收入的实现。

⑤房地产业务收入

本集团的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：1）与客户签订了销售合同；2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；3）取得了买方的付款证明；4）买方接到书面交房通知书、办理了交房手续。

27. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

28. 政府补助



政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

29. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；



(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和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本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

30. 租赁

租赁的识别

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

(1) 本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见本附注三、17“使用权资产”。

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

租赁变更



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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

①短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。

31. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存



在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

（2）收入确认

如本附注三、26“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（3）租赁

①租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本公司作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（4）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（5）存货跌价准备

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

（6）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（7）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。



在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（8）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（9）开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

本公司管理层认为目前公司以自行开发的专有技术生产的产品市场广阔、发展前景良好，市场对以该无形资产生产的产品反应也证实了管理层之前对这一项目预期收入的估计。但是日益增加的竞争也使得管理层重新考虑对市场份额和有关产品的预计毛利等方面的假设。经过全面的检视后，本公司管理层认为即使在产品回报率出现下调的情况下，仍可以全额收回该等知识产权的账面价值。本公司将继续密切检视有关情况，一旦有迹象表明需要调整相关会计估计的假设，本公司将在有关迹象发生的期间作出调整。

（10）递延所得税资产

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

（11）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

32. 重要会计政策、会计估计的变更



（1）本期会计政策变更。

2023 年 10 月，财政部印发《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），对“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”三方面内容进一步规范及明确，自 2024 年 1 月 1 日起施行。

2024 年 12 月，财政部印发《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），对“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”两项内容进一步规范及明确，自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

上述会计政策变更未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	商品销售收入	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%

2、税收优惠

（1）根据财政部、国家税务总局《关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 56 号），自公告之日起至 2027 年供暖期结束，向居民个人供热而取得的采暖费收入继续免缴增值税。

（2）根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业，对年应纳税所得额超过人民币 100 万元但不超过人民币 300 万元的部分，其所得减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司下属的企业符合相关要求，享受小微企业税收优惠。



五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	119,724.11	143,748.58
银行存款	13,871,770,874.22	16,337,756,129.42
其他货币资金	123,532,527.77	1,303,097,047.57
合 计	13,995,423,126.10	17,640,996,925.57

(2) 受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
共管账户资金		1,128,000,000.00
定期存单	100,344,444.44	
履约保证金	3,088,411.04	3,088,411.04
保函保证金	15,349,672.29	11,558,636.53
银行承兑汇票保证金	4,750,000.00	2,100,000.00
合 计	123,532,527.77	1,144,747,047.57

注：截至期末，公司无其他因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金。

2. 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
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	696,131,100.00	1,430,000,000.00
其中：其他-结构性存款	696,131,100.00	1,430,000,000.00
合 计	696,131,100.00	1,430,000,000.00

3. 应收票据

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
银行承兑汇票	107,800.00		107,800.00	200,000.00		200,000.00
商业承兑汇票						
合 计	107,800.00		107,800.00	200,000.00		200,000.00

4. 应收账款

(1) 按坏账计提方法分类列示



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,455,790.82	0.75	7,455,790.82	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	991,149,163.66	99.25	42,016,750.59	4.24	949,132,413.07
其中：账龄组合	991,149,163.66	99.25	42,016,750.59	4.24	949,132,413.07
关联方组合					
合 计	998,604,954.48	100.00	49,472,541.41	4.95	949,132,413.07

(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	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,522,430.32	0.45	7,522,430.32	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,675,321,683.24	99.55	43,239,573.10	2.58	1,632,082,110.14
其中：账龄组合	1,675,321,683.24	99.55	43,239,573.10	2.58	1,632,082,110.14
关联方组合					
合 计	1,682,844,113.56	100.00	50,762,003.42	3.02	1,632,082,110.14

(2) 应收账款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	415,145,130.36	999,742,197.44
1 至 2 年	139,253,640.63	228,071,343.33
2 至 3 年	61,016,501.65	75,840,195.63
3 年以上	383,189,681.84	379,190,377.16
小计	998,604,954.48	1,682,844,113.56
减：坏账准备	49,472,541.41	50,762,003.42
合 计	949,132,413.07	1,632,082,110.14

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中国建筑第三公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
振兴劳保厂	140,401.14	140,401.14	100.00	预计无法收回
小笨鸟沸石科技（北京）有限公司	468,485.86	468,485.86	100.00	预计无法收回



单位名称	期末余额			
北京泰和隆兴建筑装饰工程有限公司	6,565,186.79	6,565,186.79	100.00	预计无法收回
北京市第五建筑工程集团有限公司	80,612.85	80,612.85	100.00	预计无法收回
北京市汽车配件厂（邱连邦）	1,104.18	1,104.18	100.00	预计无法收回
合 计	7,455,790.82	7,455,790.82		

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	期末余额			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
1 年以内	415,145,130.36			999,742,197.44		
1 至 2 年	139,253,640.63	1.00	1,392,536.41	228,071,343.33	1.00	2,280,713.43
2 至 3 年	61,016,501.65	5.00	3,050,825.08	75,839,091.45	5.00	3,791,954.57
3 年以上	375,733,891.02	10.00	37,573,389.10	371,669,051.02	10.00	37,166,905.10
合 计	991,149,163.66	4.24	42,016,750.59	1,675,321,683.24	2.58	43,239,573.10

(5) 坏账准备的变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变动	
按单项计提 坏账准备	7,522,430.32		66,639.50			7,455,790.82
按组合计提 坏账准备	43,239,573.10	-1,222,822.51				42,016,750.59
合 计	50,762,003.42	-1,222,822.51	66,639.50			49,472,541.41

(6) 本期核销应收账款

无。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备
大兴区榆垓镇政府	240,871,667.40	24.12	23,546,460.20
大兴区财政局	142,860,832.91	14.31	2,814,877.18
北京市大兴区城市管理委员会	57,182,799.59	5.73	1,586,098.25
大兴区礼贤镇政府	54,637,552.68	5.47	3,172,196.50
北京市大兴区机关事务管理服务中心	42,300,048.34	4.24	423,000.48
合 计	537,852,900.92	53.87	31,542,632.61

(8) 因金融资产转移而终止确认的应收账款



无。

(9) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

①明细情况

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	593,062,754.09	74.76	300,644,959.47	31.64
1 至 2 年	127,906,823.87	16.12	15,509,296.61	1.63
2 至 3 年	9,011,771.09	1.14	87,983,737.89	9.26
3 年以上	63,287,132.96	7.98	546,036,997.00	57.47
合 计	793,268,482.01	100.00	950,174,990.97	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项性质	账面余额	占预付账款余额合计数的比例 (%)
北京兴坤建筑有限公司	工程款	480,461,461.19	60.57
北京大兴国际机场临空经济区 (大兴) 管理委员会	租金	165,837,224.00	20.91
北京晖润达暖通设备维修中心	采购款	31,061,429.12	3.92
北京兴商物资冷冻厂	采购款	21,750,000.00	2.74
北京康华兴特电力工程有限公司	设备款	5,415,737.64	0.68
合 计		704,525,851.95	88.82

6. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		587,765.35
应收股利	8,531,792.31	7,739,005.74
其他应收款	5,540,958,219.93	3,342,862,650.48
合 计	5,549,490,012.24	3,351,189,421.57

(1) 应收利息

①应收利息情况

项 目	期末余额	期初余额
其他		587,765.35
合 计		587,765.35

(2) 应收股利



①应收股利情况

项 目	期末余额	期初余额
应收股利	8,531,792.31	7,739,005.74
合 计	8,531,792.31	7,739,005.74

②重要的账龄超过 1 年的应收股利情况

单位名称	期末余额	未收回的原因	是否发生减值及判断依据
北京红惠新医药科技有限公司	900,400.00	已宣告尚未支付	未发生减值
北京京燃兴达兴能源管理有限公司	4,537,155.35	已宣告尚未支付	未发生减值
合 计	5,437,555.35		

(3) 其他应收款

①按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	392,478,570.14	6.57	338,835,624.08	86.33	53,642,946.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,580,148,386.86	93.43	92,833,112.99	1.66	5,487,315,273.87
其中：账龄组合	5,580,148,386.86	93.43	92,833,112.99	1.66	5,487,315,273.87
关联方组合					
合 计	5,972,626,957.00	100.00	431,668,737.07	7.23	5,540,958,219.93

(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	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	434,201,446.64	11.61	303,377,446.64	69.87	130,824,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,306,553,384.61	88.39	94,514,734.13	2.86	3,212,038,650.48
其中：账龄组合	3,306,553,384.61	88.39	94,514,734.13	2.86	3,212,038,650.48
关联方组合					
合 计	3,740,754,831.25	100.00	397,892,180.77	10.64	3,342,862,650.48

②其他应收款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
-----	------	------



账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,209,683,799.24	1,957,848,123.87
1 至 2 年	1,570,471,713.38	172,762,106.11
2 至 3 年	139,519,995.50	779,236,047.97
3 年以上	1,052,951,448.88	830,908,553.30
小 计	5,972,626,957.00	3,740,754,831.25
减：坏账准备	431,668,737.07	397,892,180.77
合 计	5,540,958,219.93	3,342,862,650.48

③坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按信用风险组合计提坏账准备	5,580,148,386.86	1.66	92,833,112.99	5,487,315,273.87
合 计	5,580,148,386.86	1.66	92,833,112.99	5,487,315,273.87

按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款明细

账龄	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
1 年以内	3,209,683,799.24			1,816,302,123.87		
1 至 2 年	1,524,859,399.94	1.00	15,248,594.00	172,762,106.11	1.00	1,727,621.06
2 至 3 年	139,519,995.50	5.00	6,975,999.78	779,236,047.97	5.00	38,961,802.40
3 年以上	706,085,192.18	10.00	70,608,519.22	538,253,106.66	10.00	53,825,310.67
合 计	5,580,148,386.86	1.66	92,833,112.99	3,306,553,384.61	2.86	94,514,734.13

期末处于第三阶段的坏账准备

类 别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	392,478,570.14	86.33	338,835,624.08	53,642,946.06
合 计	392,478,570.14	86.33	338,835,624.08	53,642,946.06

单项计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
海南大兴房地产综合发展公司	5,280,000.00	5,280,000.00	100.00	预计无法收回
海南昌峰房地产综合开发公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计无法收回



单位名称	期末余额			
北京市大兴城建开发六公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京贝德弗塑胶制品有限公司	2,030,000.00	2,030,000.00	100.00	预计无法收回
北京市大东农工商联合总公司	494,570.00	494,570.00	100.00	预计无法收回
凯迪思科技股份有限公司	29,696,263.36	29,696,263.36	100.00	注销
财政局转来债权	45,008,300.00	45,008,300.00	100.00	预计无法收回
北京华农天润科技发展有限公司	9,596,975.77	9,596,975.77	100.00	预计无法收回
狼各庄水厂质保押金	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
农机宿舍电卡费	13,882.81	13,882.81	100.00	预计无法收回
河北省廊坊农业机械总公司	39,058.93	39,058.93	100.00	预计无法收回
天津拖拉机制造有限公司	115,410.00	115,410.00	100.00	预计无法收回
华夏环保	80,000.00	80,000.00	100.00	预计无法收回
爱民房地产	38,480.00	38,480.00	100.00	预计无法收回
离职员工	838.37	838.37	100.00	预计无法收回
绿林苑小区代缴个人契税	7,943.00	7,943.00	100.00	预计无法收回
职工住房公积金 2018 年	29,096.00	29,096.00	100.00	预计无法收回
年金-2016 年 12 月补缴年金	21,950.96	21,950.96	100.00	预计无法收回
合同制工人应缴养老保险	151,449.60	151,449.60	100.00	预计无法收回
临时工失业险	659.03	659.03	100.00	预计无法收回
医保	26,131.03	26,131.03	100.00	预计无法收回
长子营镇政府	204,832.00	204,832.00	100.00	预计无法收回
60 户还贷本金	395,652.04	395,652.04	100.00	预计无法收回
爱博东方	25,000.00	25,000.00	100.00	预计无法收回
农业公司	1,487,728.98	1,487,728.98	100.00	公司吊销
北京生物医药基地管委会	29,900,000.00	29,900,000.00	100.00	预计无法收回



单位名称	期末余额			
拆迁项目	15,690,000.00	15,690,000.00	100.00	预计无法收回
住房补贴	1,128,596.48	1,128,596.48	100.00	预计无法收回
张琦	11,500.00	11,500.00	100.00	预计无法收回
北京翔龙物业管理有限公司 (电话押金)	1,000.00	1,000.00	100.00	预计无法收回
公司为员工代垫款项	14,253.53	14,253.53	100.00	预计无法收回
北京尚朋高科影视娱乐有限公司	9,920,000.00	4,744,000.00	47.82	预计无法全部收回
不舍昼夜(北京)文化传播有限公司	11,000,000.00	4,110,000.00	37.36	预计无法全部收回
冯若兰	92,000.00	92,000.00	100.00	预计无法收回
陈文超	190,000.00	190,000.00	100.00	预计无法收回
北京市大兴区林校街道办事处	18,380.00	18,380.00	100.00	预计无法收回
车站中里社区卫生服务站	19,000.00	19,000.00	100.00	预计无法收回
北京靛销精细化工厂	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
北京华兴福印刷装订厂	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
北京聚友化学建材厂	85,039.00	85,039.00	100.00	预计无法收回
史文军	100,059.40	10,005.94	10.00	预计无法全部收回
北京辰光融信企业管理中心 (有限合伙)	43,000,000.00	1,513,107.40	3.52	预计无法全部收回
北京小笨鸟信息技术有限公司	24,692,313.44	24,692,313.44	100.00	预计无法全部收回
其他	156,572,206.41	156,572,206.41	100.00	预计无法收回
合 计	392,478,570.14	338,835,624.08		

④本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	116,703,493.06		303,377,446.64	420,080,939.70
期初余额 在本期:				
——转入第二阶段				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提			40,495,197.44	40,495,197.44
本年转回	23,654,312.99			23,654,312.99
本年转销				
本年核销	216,067.08		5,037,020.00	5,253,087.08
其他变动				
期末余额	92,833,112.99		338,835,624.08	431,668,737.07

⑤本期核销其他应收款 5,253,087.08 元。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例（%）	坏账准备
北京兴业富民置业有限公司	往来款	800,000,000.00	1 年以内	13.39	
北京富民恒盛置业有限公司	往来款	740,000,000.00	1 年以内 240,000,000.00 元，1-2 年 500,000,000.00 元	12.39	5,000,000.00
北京青云宏展置业有限公司	往来款	710,000,000.00	1 年以内 210,000,000.00 元，1-2 年 500,000,000.00 元	11.89	5,000,000.00
北京兴业利民置业有限公司	往来款	500,000,000.00	3 年以上	8.37	50,000,000.00
北京新动源置业有限公司	往来款	400,000,000.00	1 年以内	6.7	
合计		3,150,000,000.00		52.74	60,000,000.00

7. 存货

（1）存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	12,443,945.80		12,443,945.80



项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
周转材料	2,940,623.92		2,940,623.92
库存商品	106,857,965.40	5,691,592.48	101,166,372.92
开发产品	8,680,604,437.02		8,680,604,437.02
开发成本	40,489,885,903.84		40,489,885,903.84
合同履约成本	10,531,382.71		10,531,382.71
合 计	49,303,264,258.69	5,691,592.48	49,297,572,666.21

(续)

项 目	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
原材料	11,023,522.39		11,023,522.39
周转材料	2,518,240.03		2,518,240.03
库存商品	107,739,353.89	5,691,592.48	102,047,761.41
开发产品	9,646,001,382.97		9,646,001,382.97
开发成本	30,889,773,746.23		30,889,773,746.23
合同履约成本	855,904.42		855,904.42
合 计	40,657,912,149.93	5,691,592.48	40,652,220,557.45

8. 合同资产

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一级土地开发	4,868,347,162.26	840,433.21	4,867,506,729.05	5,615,088,625.10	358,049.07	5,614,730,576.03
其他合同	120,734,557.94		120,734,557.94	37,980,591.83		37,980,591.83
合 计	4,989,081,720.20	840,433.21	4,988,241,286.99	5,653,069,216.93	358,049.07	5,652,711,167.86

9. 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		84,085,200.00
一年内到期的债权投资		58,489,600.00
合 计		142,574,800.00

10. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴及待抵扣税金	1,894,901,491.20	1,411,281,016.27
其他	38,559,683.68	610,108.61
合 计	1,933,461,174.88	1,411,891,124.88

11. 其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

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
其他债权投资	112,459,100.00		112,459,100.00	176,315,900.00		176,315,900.00
合 计	112,459,100.00		112,459,100.00	176,315,900.00		176,315,900.00

(2) 本期其他债权投资情况

项 目	成本	应计利息	本期公允价值变动	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备
北京青年路混凝土有限公司	17,787,100.00				
次级资产支持证券	10,000,000.00				
东方时尚投资有限公司	420,000,000.00		-63,856,800.00	-335,328,000.00	-335,328,000.00
合 计	447,787,100.00		-63,856,800.00	-335,328,000.00	-335,328,000.00

12. 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			年末折现率区间
	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	651,508,059.97		651,508,059.97	327,520,699.24		327,520,699.24	
减：未实现融资收益	44,909,584.96		44,909,584.96	27,456,190.27		27,456,190.27	
坏账准备	647,961.18		647,961.18				
合 计	605,950,513.83		605,950,513.83	300,064,508.97		300,064,508.97	

13. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	835,733,857.84		835,733,857.84	360,879,353.00		360,879,353.00
对联营企业	10,938,158,194.88		10,938,158,194.88	6,701,354,347.01		6,701,354,347.01



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
投资						
合 计	11,773,892,052.72		11,773,892,052.72	7,062,233,700.01		7,062,233,700.01



(2) 明细情况

被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动								期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
一、合营企业	654,631,993.10	360,879,353.00	485,000,000.00		-10,145,495.16						835,733,857.84
北京首开京南置业有限公司	50,378,010.76	51,605,614.43			118,583.45						51,724,197.88
北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司	69,253,982.34	77,143,671.61			-4,649,933.74						72,493,737.87
北京新航城开发建设有限公司	50,000,000.00	232,130,066.96			-5,614,302.08						226,515,764.88
北京兴城盛达建设发展有限公司	485,000,000.00		485,000,000.00		157.21						485,000,157.21
二、联营企业	10,671,583,380.33	6,701,354,347.01	4,492,684,241.75	551,549,700.05	603,370,905.65			307,701,599.48			10,938,158,194.88
北京市兴融小额贷款股份有限公司	18,794,640.02	18,589,913.66			-22,053.88						18,567,859.78
北京京创投资有限公司	62,846,623.17	63,095,450.86			125,960.59			23,400,000.00			39,821,411.45
北京兴水水务有限责任公司	11,780,994.94	12,871,517.31			6,779,016.12						19,650,533.43
水木兴创（北京）科技发展有限公司	1,579,122.25	6,823,096.39			3,852,224.10			1,140,000.00			9,535,320.49
北京住兴房地产开发有限公司	11,842,779.51	79,962,753.21			478,076.29						80,440,829.50
北京诺德兴创置业有限公司	629,999,813.61	618,111,591.46			27,089,586.79						645,201,178.25
北京兴创海珀尔运输有限公司	3,727,420.75	2,796,433.94			274,997.72						3,071,431.66



被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动								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	
北京品创建合房地产开发有限公司	4,820,000,000.00	872,301,108.23		451,354,000.00	157,840,945.80						578,788,054.03
北京壹品兴创置业有限公司	1,480,000,000.00	1,463,156,974.56			340,454,714.70			280,000,000.00			1,523,611,689.26
北京兴晖置业有限公司	187,500,000.00	186,061,750.08			72,243,667.43						258,305,417.51
北京壹兴置业有限公司			1,220,642,816.40		-10,536,432.90						1,210,106,383.50
北京凤河桥北房地产开发有限公司			2,082,431,851.75		-6,900,393.96						2,075,531,457.79
北京京燃兴创能源管理有限公司	1,324,000.00	1,338,460.62			40,475.94			13,014.56			1,365,922.00
内蒙古兴蒙源实业有限公司	5,967,712.76	5,219,448.47			-246,452.69						4,972,995.78
北京东土科技股份有限公司	287,456,389.98	290,930,605.48			1,767,856.21						292,698,461.69
北京大兴国际商业服务有限公司	100,000,000.00	94,121,567.45			2,170,507.72						96,292,075.17
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	715,861,752.86	716,433,611.82	1,127,359,573.60		6,495,655.48			54,347.96			1,850,234,492.94
北京城乡兴建工程建设有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00			4,007.87						24,504,007.87
北京兴城盛和建设发展有限公司	300,000,000.00	299,824,943.05		100,000,000.00	-2,568,371.51						197,256,571.54
北京兴宏小额贷款有限公司	15,000,000.00	11,347,235.80			-390,108.35						10,957,127.45



被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动								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	
北京新航城水务有限公司	29,000,000.00	29,875,639.87			4,573,964.76						34,449,604.63
北京汇瀛万恒房地产开发有限公司	1,650,642,200.00	1,650,642,200.00									1,650,642,200.00
北京兴和航泰置业有限公司	145,800,000.00	140,831,538.08			2,686,713.12						143,518,251.20
北京大兴国际机场综合保税区投资运营有限公司	20,400,000.00	17,872,476.40			-3,473,387.69						14,399,088.71
国网新航城（北京）综合能源服务有限公司	12,000,000.00	12,069,674.06			33,147.85						12,102,821.91
中原兴航（北京）资产管理有限公司	30,000,000.00	30,310,555.70			441,056.80						30,751,612.50
兴航普洛斯（北京）企业运营管理有限公司		949,550.44			-332,054.84						617,495.60
北京京燃兴达兴能源管理有限公司	16,857,600.00	21,390,802.00			3,487,300.96			3,094,236.96			21,783,866.00
北京生物样本库有限公司	3,000,000.00	1,964,534.77			-56,917.93						1,907,616.84
北京文兴盛世投资管理有限公司	2,900,000.00	2,652,125.03			-1,036,610.75						1,615,514.28
诚兴国际私募基金管理（北京）有限公司	9,128,510.74	11,171,826.67			14,544.92						11,186,371.59
北京首兴智泊科技有限公司		195,700.05		195,700.05							0.00
北京兴瑞小额贷款有限公司	16,423,819.74	13,941,261.55			-2,252,820.91						11,688,440.64



被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动								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	
北京兴航建科房地产开发有限公司	44,000,000.00		50,000,000.00		-25,917.41						49,974,082.59
北京中健云康医药有限公司	12,250,000.00		12,250,000.00		-61,175.49						12,188,824.51
北京空港新苑物业管理有限公司	1,000,000.00				419,182.79						419,182.79



14. 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
北京兴蒙股权投资合伙企业（有限合伙）	19,660,222.96	19,660,222.96
北京沃兴盈乾管理咨询合伙企业（有限合伙）	322,500,000.00	350,000,000.00
北京沃兴盈坤管理咨询合伙企业（有限合伙）	322,500,000.00	350,000,000.00
铜陵北商投资基金合伙企业（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
北京市大兴发展引导基金（有限合伙）	2,741,153,700.00	2,111,477,700.00
北京兴量致行投资中心（有限合伙）	3,844,444.40	3,844,444.40
北京兴泽成达企业管理中心（有限合伙）	800,000.00	800,000.00
北京金科基础设施产业基金合伙企业（有限合伙）	968,766.88	1,000,000.00
北京兴科股权投资中心（有限合伙）	18,600,000.00	18,600,000.00
北京兴文股权投资合伙企业（有限合伙）		6,000,000.00
北京兴智创新股权投资基金中心（有限合伙）	45,000,000.00	45,000,000.00
北京鼎峰新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	9,647,562.88	9,647,562.88
北京泰岳梧桐创业投资中心（有限公司）	24,000,000.00	24,000,000.00
北京联港置业有限公司	338,228,866.38	338,228,866.38
中关村医疗器械园有限公司	130,122,641.51	130,122,641.51
北京中创红星设计创业投资中心（有限合伙）	11,432,504.53	11,432,504.53
中关村发展集团股份有限公司	250,619,161.14	250,619,161.14
文投控股股份有限公司	134,980,000.00	134,980,000.00
北京科融投资担保有限公司	7,506,870.53	7,526,056.90
北京中石化京南企业管理有限公司	642,175.00	642,175.00
北京市市政二建设工程有限公司		5,857,000.00
北京大兴九银村镇银行股份有限公司	44,000,000.00	44,000,000.00
北京市农业融资担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
北京首创融资担保有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00
北京工美进出口有限责任公司	100,000.00	100,000.00
北京北控兴风水环境治理有限公司	5,250,000.00	5,250,000.00
北京左岸兴城城市建设发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
北京铁五院工程机械有限公司	1,595,486.00	1,595,486.00



北京市文化科技融资担保有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
北京时利生科技发展有限公司	500,000.00	500,000.00
上海卡地美得医疗科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
爱德曼氢能装备有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
北京元诺卓易股权投资合伙企业(有限合伙)	12,000,000.00	12,000,000.00
北京华鑫贝启科技有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
北京兴投恒盛产业发展基金(有限合伙)	101,000,000.00	101,000,000.00
北京市建京住房租赁私募股权投资基金(有限合伙)	1,000,000.00	1,000,000.00
北京市大兴区人才科创基金合伙企业(有限合伙)	20,040.00	20,040.00
北京市大兴区产业发展基金合伙企业(有限合伙)	10,010.00	10,010.00
北京澄兴金开科技中心(有限合伙)		232,500.00
北京汇鑫兴企业管理合伙企业(有限合伙)		750,000.00
斯丹姆(北京)医药技术集团股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计	4,733,182,452.21	4,171,396,371.70

15. 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
北京建兴医疗健康产业股权投资合伙企业(有限合伙)	247,702,856.66	270,372,372.36
北京大兴临空经济区发展基金(有限合伙)	502,000,000.00	502,000,000.00
北京兴航空港置业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
北京博大网信科技发展有限公司	8,363,600.00	8,363,600.00
北京元和科创股权投资管理中心(有限合伙)		11,229,229.79
北京丰捷泰企业管理有限公司	31,849,085.00	32,000,000.00
北京京航仓储服务有限公司	18,075,000.00	9,200,000.00
百奥赛图(北京)医药科技股份有限公司	12,232,062.36	16,876,440.00
北京阿迈特医疗器械有限公司	12,150,309.97	17,500,000.00
北京超材信息科技有限公司	40,910,365.94	37,040,637.00
北京华科仪科技股份有限公司	26,493,830.56	23,700,000.00
北京经纬恒润科技股份有限公司	7,975,287.10	11,005,137.36
北京世纪东方通讯设备有限公司	25,112,248.00	20,000,000.00
安徽西普阳光科技股份有限公司	12,000,000.00	20,000,000.00
大有华夏生物医药集团有限公司	30,000,000.00	50,000,000.00



项 目	期末余额	期初余额
东方电气（成都）氢燃料电池科技有限公司	49,999,995.00	49,999,995.00
上海恩力动力技术有限公司	41,030,133.87	15,000,000.00
苏州铸正机器人有限公司	47,895,665.00	20,000,000.00
天津德祥生物技术有限公司	24,304,497.08	30,000,000.00
北京法伯新天医药科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
嘉兴智皓股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00
北京豪思生物科技股份有限公司		5,000,000.00
北京美柏医药生物技术有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
北京亿华通科技股份有限公司	1,915,853.34	37,643,486.83
北京爱其科技有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
北京锦篮基因科技有限公司	29,644,798.28	10,000,000.00
北京铭康华睿健康管理有限公司	1,500,000.00	15,000,000.00
北京恩兴动力电池有限公司	35,000,000.00	20,000,000.00
Enpower Inc.	10,000,000.00	29,295,000.00
上海兴逢信息科技合伙企业（有限合伙）	30,010,000.00	30,010,000.00
北京中星高科科技有限公司	10,000,000.00	
北京泛生子基因科技有限公司	30,000,000.00	
北京澄兴金开科技中心(有限合伙)	232,500.00	
北京汇鑫兴企业管理合伙企业（有限合伙）	750,000.00	
合 计	1,322,648,088.16	1,326,735,898.34

16. 投资性房地产

项 目	房屋建筑物及土地	其他	合 计
一、账面原值			
1. 期初余额	17,018,874,201.14		17,018,874,201.14
2. 本期增加金额	2,883,132,337.10		2,883,132,337.10
3. 本期减少金额	779,518,113.23		779,518,113.23
4. 期末余额	19,122,488,425.01		19,122,488,425.01
二、公允价值变动			
1. 期初余额	2,391,880,607.15		2,391,880,607.15
2. 本期增加金额	423,604,556.01		423,604,556.01
3. 本期减少金额	1,256,282,246.37		1,256,282,246.37
4. 期末余额	1,559,202,916.79		1,559,202,916.79
三、账面价值			
1. 期末账面价值	20,681,691,341.80		20,681,691,341.80
2. 期初账面价值	19,410,754,808.29		19,410,754,808.29



注：投资性房地产主要项目说明：

(1)北京大兴发展国有资本投资运营有限公司将清澄名苑南区 31 号办公楼对外出租，自 2013 年 12 月 13 日起采用公允价值计量的投资性房地产进行计量。该房产产权证号为京（2017）大不动产权第 0052979 号，面积 36,331.19 平方米。北京华亚正信资产评估有限公司“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005”评估报告确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 953,534,785.68 元。

(2)北京兴展融达融资担保有限公司将大兴区庆祥南路 29 号院 3 号楼的-1 至 10 层 101 的办公用房（办公用房不动产权证号：京(2016)大兴区不动产权第 0069295 号）及 29 号院甲 1 号-3 层的 85 个车位（停车位不动产权证号：京(2021)大不动产权第 0015048 号、京(2021)大不动产权第 0015062 号、京(2021)大不动产权第 0015181 号、京(2021)大不动产权第 0015177 号、京(2021)大不动产权第 0015396 号、京(2021)大不动产权第 0015711 号、京(2021)大不动产权第 0015785 号、京(2021)大不动产权第 0016129 号、[京(2021)大不动产权第 0014951 号、京(2021)大不动产权第 0016059 号等）出租。北京华亚正信资产评估有限公司出具报告号为“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005 号”的评估报告确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 243,484,953.79 元。北京兴展融达融资担保有限公司外购大兴区庞各庄镇隆华大街 51 号院 19 号楼-1 层 B102,3 层 301,2 层 201,1 层 101,-1 层 B101（不动产权证号：京（2023）大不动产权第 0028737 号）、大兴区庞各庄镇隆华大街 51 号院 18 号楼-1 层 B102,3 层 301,2 层 201,1 层 101,-1 层 B101（不动产权证号：京(2023)大不动产权第 0028736 号）、大兴区庞各庄镇隆华大街 51 号院 11 号楼 2 层 202,6 层 603 等 31 套房屋（不动产权证号：京（2023）大不动产权第 0028735 号）为投资性房地产，北京华亚正信资产评估有限公司出具报告号为“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005 号”的评估报告确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 612,307,422.63 元。

(3)北京京南住房开发有限责任公司将大兴区黄村西大街 65 号院 1-4 号商业用房（京房权证兴字第 035154 号）、大兴区黄村西大街 65 号院 5-12 号商业用房（京房权证兴字第 035155 号）、黄村永华路一号院 1-4 北侧-1 层地下室（京房权证兴字第 00005829）、绿林苑小区 22 号楼（京房权证兴其字第 00001969 号）出租。2024 年 12 月 31 日评估的公允价值为 94,708,160.00 元。

(4)北京市大兴农业机械供应有限责任公司将大兴区黄村镇车站北里 51 号楼【兴全字第 1734 号】、大兴区黄村镇兴政街 48 号 1-11 幢【京房权证兴国字第 00004780 号】对外出租，按照公允价值进行计量。2024 年 12 月 31 日房产评估的公允价值为 98,066,936.00 元。

(5)北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司将经适房圣和巷部分房产【京（2017）大不动产权第 063123 号】、经适房圣和南巷部分【房产京（2016）大兴区不动产权第 0048394 号】、两限房 187-2 商业【京房权证兴国字第 118722 号】、清源办公楼(工贸)【兴全字 1280 号】、富强饭



庄（妇幼）5-14、枣园路 29 号院 1 号楼西段 5-15、康庄 50 号院 8 号楼【京（2016）大兴区不动产权第 0059807 号】、枣园 40 楼 5-6 商业【京（2020）大不动产权第 0027748 号】、富强西里 46 号楼【京（2019）大不动产权第 0012353 号】、清源西里 5 号楼 9 号商业、清源西里配套服务楼、三合南里 1 幢第 11 号商业【京房权证兴国字第 00000061 号】丽园 B 区 12 号楼商业等对外出租，按照公允价值进行计量。2024 年 12 月 31 日评估的公允价值为 955,233,094.00 元。

（6）北京瑞得康房地产开发有限公司将办公楼（产权证为京房权证兴股字第 00002725 号，面积为 2773.65 平方米；产权证为京房权证兴股字第 00002726 号，面积为 2071.50 平方米）出租，2024 年 12 月 31 日评估的公允价值为 88,216,235.00 元。

（7）北京大兴经济开发区开发经营有限公司将泰中房屋 2-19-501（房产证为京房权证兴字第 022078 号），2-19-502（房产证为京房权证兴字第 022077 号），2-19-601（房产证为京房权证兴字第 022072 号），2-19-602（房产证为京房权证兴字第 022074 号），1-1-001（房产证为京房权证兴字第 022063 号），1-16-002（房产证为京房权证兴字第 022068 号），1-16-001 为（房产证为京房权证兴字第 022081 号），1-17-001（房产证为京房权证兴字第 022042 号），1-17-002（房产证为京房权证兴字第 022079 号），1-18-001（房产证为京房权证兴字第 022070 号），1-18-002（房产证为京房权证兴字第 022073 号），2-6-301（房产证为京房权证兴字第 022075 号）进行出租，北京华亚正信资产评估有限公司“华亚正信评报字[2025]第 A05-0010 号”评估报告确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 37,111,642.45 元；北京大兴经济开发区开发经营有限公司将派出所办公楼（房权证号为兴全字第 1262 号，面积为 1808.28 平方米）进行出租，北京华亚正信资产评估有限公司“华亚正信评报字[2025]第 A05-0010 号”确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 42,050,890.11 元。北京大兴经济开发区开发经营有限公司将购置的文化都汇房产转为投资性房地产，按照公允价值计量。经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告“华亚正信评报字[2025]第 A05-00010 号”确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 307,160,037.23 元。

（8）北京宣化恒业科技发展有限公司将总部公园二期房产转为投资性房地产，按公允价值计量。经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 C05-0003 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 1,642,877,508.00 元。

（9）北商科技服务（北京）有限公司将位于大兴区魏永路 37 号院 10 号和 12 号的自有房产京不动产权（产权证 0003814）号、京不动产权（产权证 0003773）号转为投资性房地产，按照公允价值计量，根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 A05-0009 号”评估报告，公司确认 2024 年 12 月 31 日房产的公允价值为 833,654,490.33 元。

（10）北京海特智谷科技发展有限公司将位于北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼的写字楼及



地下车库共 39,973.84 平方米【产权证号：京（2021）大不动产权第 0037176、京（2021）大不动产权第 0038022 等 199 套房产及京（2021）大不动产权第 0000068 等 79 个地下车库】转为投资性房地产，按照公允价值计量，根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 A05-0009 号”评估报告，公司确认 2024 年 12 月 31 日房产的公允价值为 1,113,017,434.15 元。

（11）北京兴创投资有限公司将滨河东里 5-6-101【京房权证兴国字第 00005583 号】、滨河东里 3-1-301【京房权证兴国字第 038784 号】，艺苑桐城办公及商业楼【X 京房权证兴字第 126255 号】、【X 京房权证兴字第 126267 号】、【X 京房权证兴字第 126262 号】、【X 京房权证兴字第 126253 号】、【X 京房权证兴字第 126280 号】，刘一村城管大队办公楼【X 京房权证兴字第 050177 号】，兴创 D 标【京（2017）大不动产权第 0028047 号】对外出租，按照公允价值进行计量。经北京百汇方兴资产评估有限公司出具的“京达兴评报字（2025）第 A-063 号”评估报告测算，2024 年 12 月 31 日房产的公允价值为 1,718,533,311.50 元。其中，艺苑桐城办公楼、兴创 D 标酒店、兴创 D 标商业物业已抵押。北京兴创投资有限公司将全民健身中心【京（2020）大不动产权第 0029922 号】、氢能示范区北区【京（2022）大不动产权第 0006654 号】、【京（2022）大不动产权第 0008489 号】、【京（2022）大不动产权第 0002622 号】、【京（2022）大不动产权第 0002950 号】、【京（2022）大不动产权第 0002619 号】、【京（2022）大不动产权第 0036548 号】、【京（2022）大不动产权第 0002952 号】、【京（2022）大不动产权第 0000748 号】、【京（2022）大不动产权第 0000754 号】、【京（2022）大不动产权第 0036541 号】、【京（2022）大不动产权第 0008557 号】、【京（2022）大不动产权第 0003049 号】对外出租，按照公允价值进行计量。经北京百汇方兴资产评估有限公司出具的“京百汇评报字（2025）第 A-055 号”评估报告测算，截至 2024 年 12 月 31 日房产的公允价值为 1,103,766,814.00 元。

（12）北京兴创置地房地产开发有限公司将兴创 D 标-车库（京（2017）大不动产权第 0028047 号）、兴创大厦综合楼（X 京房权证兴字第 116271 号）、3H 酒店（京（2021）大不动产权第 0012789 号）、兴创国际 3L 商业及办公楼（京（2020）大不动产权第 0010204 号）、兴创国际四-1S 座办公楼（京（2019）大不动产权第 0036621 号）对外出租，以上资产经北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 C05-0005 号”评估报告测算，截至 2024 年 12 月 31 日房产的公允价值为 2,962,512,941.90 元；将兴创国际中心 4 号楼 F 座 2、15-18 层【京（2022）大不动产权第 0035432 号】、兴创国际中心 4R（2 号楼）的商业【京（2022）大不动产权第 0029730 号】、兴创国际中心 4R（2 号楼）的地下商业（暂未办理产权证）、兴创国际中心 4R（2 号楼）的地下车位（暂未办理产权证）进行出租，以上资产经北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 C05-0004 号”评估报告确认截至 2024 年 12 月 31 日公允价值为 1,999,598,048.39 元。其中，兴创



国际中心 4 号楼 F 座 2、15-18 层已抵押。

(13) 北京大兴发展宏业投资有限公司将京南大酒店【京(2023)大不动产权第 0044744 号】、永华路一号院办公楼【京(2023)大不动产权第 0044591 号、0044585 号、0044584 号、0044763 号】出租。北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005 号”评估报告确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 138,883,483.41 元。

(14) 北京大兴发展盛业投资有限公司将大兴区甜园路 24 号院 7 号-1 至 1 层 101 等(6)套【京(2024)大不动产权第 0004482 号】出租。北京华亚正信资产评估有限公司“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005”评估报告确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 440,969,630.24 元。

(15) 北京兴创能源管理有限公司将大兴区欣雅街 15 号院 6 号的 B1 -102 至-109, B1 -112 至-118, B1 -194, B1 -210 至-241, B1 -249, B1 -253 至-261, B1 -270, B1 -294 至-306, B1 -307 至-314, B1 -322 至-327, B1 -329 至-337, B1 -350 至-353, B1 -355 至-359, B2 -567 至-618, B1 -1 至-7, B1 -8 至-11, B1 -49 至-68, B1 -71 至-74, B -78 至-101, B2 -498 至-504, B2 -506 至-508, B2 -511, B2 -514 至-516, 共 229 个车位出租, 经北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 C05-0002 号”评估报告确认该投资性房地产截至 2024 年 12 月 31 日资产价值为 36,087,320.00 元, 产权证书已办理。

(16) 北京兴创房地产开发有限公司将大兴区采平路 1 号院 1 号楼-3 层等 77 套【京(2023)大不动产权第 0027409 号】出租, 经北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 C05-0010 号”评估报告确认该投资性房地产截至 2024 年 12 月 31 日资产价值为 233,103,680.00 元。北京兴创房地产开发有限公司将大兴区高米店南里 9 号楼【京(2016)大兴区不动产权第 0028304 号】、18 号楼【京(2016)大兴区不动产权第 0028306 号】、19 号楼【京(2016)大兴区不动产权第 0023739 号】出租, 经北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 C05-0006 号”评估报告确认该投资性房地产截至 2024 年 12 月 31 日资产价值为 504,995,490.00 元。

(17) 北京市大兴区物资集团有限公司将义和庄北里小区【兴全字第 1740 号】、林校北路 12 号【京兴字第 00005717 号】、滨河西里小区 32 号楼【兴全字第 1497 号】、粮库小区副食店【京兴国字第 00000824 号】、富强西商, 【兴全字 1873 号】、富强南店【兴全字 1308 号】、龙源楼【兴全字 1228 号】、海子角粮店【兴全字 1298 号】、机械化商店【兴全字 1305 号】、三中巷【兴全字 1301 号】、溢馥斋【兴全字 1300 号】、建委【兴全字 1302 号】、【兴全字 1303 号】、林校路【兴全字 1299 号】、液压厂【兴全字 1307 号】对外出租, 按照公允价值进行计量, 经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 A05-0007 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 222,217,288.63 元。

(18) 北京兴城华通商贸有限公司将兴城人民商场办公楼对外出租, 按照公允价值计量, 经



北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 A05-0007 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 25,480,837.85 元；截至 2024 年 12 月 31 日，该部分投资性房地产尚未办理产权证。

(19) 北京市大兴区商业网点开发有限公司将金海商城【京兴国字第 00004531 号】、办公楼【京兴国字第 10000023 号】对外出租，按照公允价值进行计量，经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 A05-0007 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 40,562,785.73 元。

(20) 北京兴物通达商贸有限公司将兴物通达办公楼、龙河路商业房、车站中里小白楼、41 号楼底商、彩钢蜂窝煤车间、七街二层商业楼【京兴国字第 00001012 号】、39 号楼二层【京兴国字第 00001396 号】对外出租，按照公允价值进行计量，经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 A05-0007 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 104,043,086.04 元。

(21) 北京兴瑞晟世商贸有限公司将双河南里 5 号楼【京兴国字第 00000616 号】、兴民五交化【京兴国字第 0182 号】、亚特商场【京兴国字第 0182 号】、兴政东里 32 号楼、创兴公寓楼、汽修厂楼房、汽修厂平房对外出租，按照公允价值进行计量，经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 A05-0007 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 365,693,670.02 元。

(22) 北京航城兴晟房地产经营有限责任公司将北京大兴国际机场综合保税区 0107-106 地块公共库项目（京（2021）大不动产权第 0020449 号）出租，按照公允价值进行计量。经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的京达兴评报字（2025）第 006 号评估报告，确定该项目截至 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 857,561,553.23 元，本年末公允价值变动额为 26,751,353.23 元。

(23) 北京航城兴贸置业有限公司将位于北京市大兴区礼贤镇元平北路 1 号的自贸创新服务中心（暂未取得权力证书）出租，按照公允价值进行计量。经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的京达兴评报字（2025）第 007 号评估报告，确定“北京自贸创新服务中心”截至 2024 年 12 月 31 日公允价值为 395,346,422.91 元，本年较上年公允价值变动额为 7,783,576.91 元。

(24) 北京达兴房地产资产评估有限公司将 56° 玫瑰园项目出租，按照公允价值进行计量。经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的京达兴评报字（2025）第 005 号评估报告，确定该房产截至 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 1,527,418,580.00 元，本年较上年公允价值变动额为 71,275,871.00 元。

(25) 北京航城兴宜商业管理有限公司将位于大兴区康泰街 26 号的榆堡商业综合体项目（京



（2025）大不动产权第 0000859 号）出租，按照公允价值进行计量。经北京中单资产评估有限公司出具的中单评报字（2025）第 25014 号评估报告，确定该项目截至 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 321,968,700.00 元，本年确认公允价值变动额为 19,450,605.26 元。

（26）北京航城兴达建设实业有限公司将位于北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块 M1 的北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块生物医药孵化器（一期）项目（京（2021）大不动产权第 0022531 号）出租，经北京中单资产评估有限公司出具的中单评报字【2025】第 25015 号评估报告，确定该项目截至 2024 年 12 月 31 日公允价值为 531,790,400.00 元，本年确认公允价值变动额为 25,468,100.00 元。

（27）北京生物医药产业基地发展有限公司将鑫苑公租房出租，按照公允价值进行计量。经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告华亚正信评报字[2025]第 A05-0008 号确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 111,492,336.00 元。

（28）北京福海兴业工贸有限公司将福海路 1 号院、福海路 5 号院、福海路 5 号院土地、福海路 7 号院、福海路 7 号院土地转为投资性房地产，按照公允价值计量。经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005 号”确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 147,236,751.33 元。

（29）北京大兴发展嘉业置地有限公司将福海大厦、福海大厦土地、福海路 1 号院土地转为投资性房地产，按照公允价值计量。经北京华亚正信资产评估有限公司出具评估报告“华亚正信评报字[2025]第 A05-0005 号”确认该房产 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 192,692,711.63 元。

17. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	3,685,326,184.82	3,659,331,275.79
固定资产清理	22,645.34	26,600.00
合 计	3,685,348,830.16	3,659,357,875.79

（1）固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	4,098,148,841.78	288,388,716.43	38,647,361.37	130,959,223.29	456,524,600.85	5,012,668,743.72
2. 本期增加金额	359,984,084.40	3,866,058.01	1,154,241.43	11,122,039.39	69,691,065.27	445,817,488.50
（1）购置	149,759,366.96	3,866,058.01	1,154,241.43	11,122,039.39	57,994,053.74	223,895,759.53
（2）在建工程转入	210,224,717.44				11,697,011.53	221,921,728.97
（3）投资性房地产转入						



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他设备	合计
(4) 其他						
3. 本期减少金额	250,326,239.53	31,361,462.01	3,852,176.19	3,921,285.43	21,004,695.25	310,465,858.41
(1) 处置或报废	87,780,805.95	30,169,018.23	3,717,119.08	3,841,442.00	20,464,728.63	145,973,113.89
(2) 其他	162,545,433.58	1,192,443.78	135,057.11	79,843.43	539,966.62	164,492,744.52
4. 期末余额	4,207,806,686.65	260,893,312.43	35,949,426.61	138,159,977.25	505,210,970.87	5,148,020,373.81
二、累计折旧						
1. 期初余额	818,488,830.23	91,443,716.82	31,750,139.86	106,947,780.33	288,998,430.06	1,337,628,897.30
2. 本期增加金额	117,642,756.34	17,611,098.08	3,790,389.58	9,670,599.40	26,874,371.78	175,589,215.18
(1) 计提	117,642,756.34	17,611,098.08	3,790,389.58	9,670,599.40	26,874,371.78	175,589,215.18
(2) 投资性房地产转入						
(3) 其他						
3. 本期减少金额	29,972,514.12	9,305,493.41	3,735,341.88	4,751,890.63	18,399,133.39	66,164,373.43
(1) 处置或报废	200,000.00	8,344,915.70	3,600,284.77	2,797,401.65	16,702,012.00	31,644,614.12
(2) 其他	29,772,514.12	960,577.71	135,057.11	1,954,488.98	1,697,121.39	34,519,759.31
4. 期末余额	906,159,072.45	99,749,321.49	31,805,187.56	111,866,489.10	297,473,668.45	1,447,053,739.05
三、减值准备						
1. 期初余额		15,631,619.11	15,131.45	607.50	61,212.57	15,708,570.63
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额			15,131.45	607.50	52,381.74	68,120.69
(1) 处置或报废			15,131.45	607.50	52,381.74	68,120.69
4. 期末余额		15,631,619.11			8,830.83	15,640,449.94
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,301,647,614.20	145,512,371.83	4,144,239.05	26,293,488.15	207,728,471.59	3,685,326,184.82
2. 期初账面价值	3,279,660,011.55	181,313,380.50	6,882,090.06	24,010,835.46	167,464,958.22	3,659,331,275.79

②期末主要的未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面原值	未办妥产权证书的原因
康庄 50 号院 6 号楼 1-41	14,309,800.10	权属证书正在办理中
华商三期房产	44,940,760.30	权属证书正在办理中
星明湖其他房产	55,857,417.71	无法办理
北臧村社区卫生服务中心	29,953,230.74	尚未办理
北京大兴人才文化教育基地	16,758,966.63	尚未办理



项 目	账面原值	未办妥产权证书的原因
标准厂房	16,758,966.63	尚未办理
供热厂厂房	31,156,739.99	尚未办理
文化交流中心	188,019,269.63	权属证书正在办理中
月季博物馆	139,015,701.54	权属证书正在办理中
锅炉房	13,699,959.20	尚未办理
主楼装修工程等	47,242,625.38	无法办理
经开区供热厂室外工程及其他附属建筑设施	32,187,694.87	无法办理
经开区其他附属工程设施	122,209,850.44	无法办理
科创中心三期	95,815,364.71	权属证书正在办理中
瑞德康锅炉房	13,329,920.00	无法办理
合 计	861,256,267.87	

18. 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	8,418,004,993.71	7,440,465,922.09
工程物资		
合 计	8,418,004,993.71	7,440,465,922.09

(1) 在建工程**① 在建工程情况**

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
北臧村学校工程	147,554,835.91		147,554,835.91	147,554,835.91		147,554,835.91
北臧村工业企业孵化器工程				39,962,691.49		39,962,691.49
科创中心四期	115,028,067.15		115,028,067.15	4,974,017.34		4,974,017.34
灭菌中心				354,615.87		354,615.87
创新中心六期	35,131,471.39		35,131,471.39	2,688,436.68		2,688,436.68
华润地块项目	19,660,000.00		19,660,000.00			
生物医药高端制剂、医疗器械、辅料研发、生产及国际贸易基地项目	44,840,120.93		44,840,120.93	44,962,347.61		44,962,347.61
1-4 号锅炉更新工程				18,215,446.43		18,215,446.43
大兴新城林校北路便民服务中心	10,083,679.17		10,083,679.17	818,348.00		818,348.00
吉星德亿小商品市场更新改造	775,471.70		775,471.70	500,000.00		500,000.00



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
大兴新区市场路 东侧地块城市更新	5,386,166.67		5,386,166.67	105,728,691.06		105,728,691.06
京南酒店	1,249,508.48		1,249,508.48	1,120,973.70		1,120,973.70
小商品市场				128,476,194.41		128,476,194.41
区市场监督管理局公 寓商铺				2,619,807.59		2,619,807.59
运动健身综合体	215,183,844.79		215,183,844.79			
体育公园	43,563.70		43,563.70			
市场小街	1,115,558.08		1,115,558.08			
新生活综合体	104,159,363.22		104,159,363.22			
再生医学园项目	227,583,872.16		227,583,872.16	58,066,926.17		58,066,926.17
北京大兴国际机 场综合保税区 0107-037 地块生 物医药孵化器项 目二期	12,394,286.58		12,394,286.58	8,678,725.90		8,678,725.90
北京大兴国际机 场临空经济区 (北京部分)国 际航空总部园能 源站项				41,068.12		41,068.12
综保区能源中心 能源站				75,819.24		75,819.24
北京大兴国际机 场综保区及周边 非保区能源中心 项目				55,270,839.59		55,270,839.59
自贸中心E2楼2 层及3层细胞治 疗转化平台	2,054,764.24		2,054,764.24	2,054,764.24		2,054,764.24
北京大兴国际机 场临空经济区 DX12-0105-6006、 6009 地块航空总 部园项目	891,044,537.90		891,044,537.90	647,116,203.36		647,116,203.36
北京大兴国际机 场临空经济区 (北京部分) 0205 街 区 DX09-0103-0205 地块商业项目				116,781,976.03		116,781,976.03
榆垓镇 0306 地 块项目				168,643.09		168,643.09
兴展地块第四实 验学校项目	78,924.53		78,924.53	78,924.53		78,924.53
兴展地块东片区 3#能源中心				51,962.27		51,962.27
兴展地块东片区	854,904.26		854,904.26	295,499.99		295,499.99



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
综合能源中心						
生命健康社区综合能源项目	122,608.49		122,608.49	287,169.81		287,169.81
国际航空社区1#集中能源中心项目	445,094.34		445,094.34	445,094.34		445,094.34
国际航空总部园能源站项目	805,233.68		805,233.68	506,603.77		506,603.77
国际航空社区中央公园北区地源热泵项目				23,773.58		23,773.58
祥荣街能源站项目				67,291.57		67,291.57
生命健康社区医疗器械园综合能源项目				38,184.91		38,184.91
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能源中心项目	12,909,614.72		12,909,614.72	5,269,187.16		5,269,187.16
0107037 地块生物医药孵化器能源项目				4,172,188.95		4,172,188.95
和悦璞云能源站项目				2,239,026.38		2,239,026.38
综保库能源站				179,245.28		179,245.28
星明湖开发项目	1,187,881.48		1,187,881.48	1,187,881.48		1,187,881.48
医疗器械园项目	232,287,093.97		232,287,093.97	707,216.31		707,216.31
北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块生物医药孵化器	7,639,211.14		7,639,211.14			
北京大兴国际机场综合保税区（二期）北京部分热力管线工程项目	10,070,922.74		10,070,922.74			
北京大兴国际机场临空经济区生命健康社区再生医学园综合能源项目	7,031,389.86		7,031,389.86			
大兴临空自贸区数据跨境流通核心枢纽项目装修改造项目	2,519,601.84		2,519,601.84			
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能	393,908.72		393,908.72			



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
源中心项目						
综保能源中心食堂	250,088.64		250,088.64			
北京大兴国际机场临空经济区生命健康社区医疗器械园综合能源项目	207,996.23		207,996.23			
艺术品查验平台	106,194.69		106,194.69			
北京大兴国际机场临空经济区祥和西街、恒祥街热力管线工程	40,470.90		40,470.90			
非保物流项目	22,175.42		22,175.42			
北京大兴国际机场临空经济区非保区 2#消防站综合能源项目	16,603.78		16,603.78			
综保二期及周边能源项目等	371,661.95		371,661.95			
北京大兴国际机场综保库综合能源应用项目	112,460.20		112,460.20			
福海路 1 号院 7 号院变压器更新增容项目	997,493.47		997,493.47			
福海路 7 号院中间办公库房装修、三栋库房外立面修缮、屋顶防水修缮项目	2,736,950.49		2,736,950.49			
福海路 1 号院 7 号院市政管线及道路改造项目	2,753,152.43		2,753,152.43			
基础设施建设	4,431,136,329.66		4,431,136,329.66	4,457,548,705.45		4,457,548,705.45
房屋建筑物改造及维修工程	405,120,210.53		405,120,210.53	411,832,879.15		411,832,879.15
平台建设工程	6,784,813.20		6,784,813.20	27,794,678.87		27,794,678.87
大兴原老年公寓楼				14,676,510.00		14,676,510.00
大兴区智慧市政项目				66,005,307.93		66,005,307.93
酒店改造工程				113,899.12		113,899.12
大兴氢能示范区	1,134,445,519.32		1,134,445,519.32	924,049,861.02		924,049,861.02
营商服务中心项目				22,982,714.18		22,982,714.18



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
大兴宾馆二期	315,610,243.09		315,610,243.09	110,513,296.40		110,513,296.40
其他	7,657,127.87		7,657,127.87	3,167,447.81		3,167,447.81
合 计	8,418,004,993.71		8,418,004,993.71	7,440,465,922.09		7,440,465,922.09



②重要在建工程本年变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	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
大兴区智慧市政项目	80,000,000.00	66,005,307.93	12,667,673.01		78,672,980.94		100	100				自有资金
北臧村学校工程	96,850,000.00	147,554,835.91				147,554,835.91	100	100				自有资金
科创中新四期	200,000,000.00	4,974,017.34	110,054,049.81		100,000,000.00	15,028,067.15	58	58				自有资金
北臧村工业企业孵化器工程		39,962,691.49		39,962,691.49			100	100				自有资金
创新中心六期	140,000,000.00	2,688,436.68	32,443,034.71			35,131,471.39	25	25				自有资金
生物医药高端制剂、医疗器械、辅料研发、生产及国际贸易基地项目	350,000,000.00	44,962,343.61			122,222.68	44,840,120.93	13	13				自有资金
大兴新区市场路东侧地块城市更新		105,728,691.06			100,342,524.39	5,386,166.67						自有资金
小商品市场		128,476,194.41			128,476,194.41							自有资金
再生医学产业园项目	673,621,793.77	58,216,926.17	169,366,945.99			227,583,872.16	33.79	33.79	1,221,751.86	1,221,751.86	2.27	自有资金
北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6006、6009 航空总部园项目	2,050,971,000.00	647,116,203.36	243,928,334.54			891,044,537.90	24.97	24.97	33,580,185.55	19,493,481.67	3.18	自有资金
北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205 街区DX09-0103-0205 地块商业项目	266,740,000.00	116,781,976.03	64,485,695.07	181,267,671.10			100	100	3,848,984.13	1,843,715.35	2.72	自有资金



北京大兴国际机场综合保税区0107-037 地块生物医药孵化器（二期）	826,678,955.45	8,678,725.90	3,715,560.68			12,394,286.58	1.5	1.5				自有资金
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能源中心项目-工艺部分	100,530,000.00	5,269,187.16	7,640,427.56			12,909,614.72	12.84	13	228,136.39	228,136.39	3.19	自有资金
兴华路	2,380,000,000.00	1,990,837,308.29	1,804,309.59			1,992,641,617.88	83.72	83.72				自有资金
大兴氢能示范区（氢之泉）		919,497,671.27	209,087,453.67			1,128,585,124.94						自有资金
魏永路		527,683,269.12				527,683,269.12						自有资金
金星路	567,000,000.00	516,933,927.93	313,827.00			517,247,754.93	91.23	91.23				自有资金
黄村镇四五六街公租房项目		228,322,575.20	1,832,041.00			230,154,616.20						自有资金
电力沟道工程		154,357,950.36				154,357,950.36						自有资金
公租房装修	180,000,000.00	150,673,696.39				150,673,696.39	83.71	83.71				自有资金
首创团河定向安置房项目		139,161,242.13				139,161,242.13						自有资金
东环路		130,510,743.00				130,510,743.00						自有资金
大兴宾馆二期		110,513,296.40	205,096,946.69			315,610,243.09						自有资金
大兴新城团桂路道路工程		109,062,162.17	15,506,986.39			124,569,148.56						自有资金
北兴路工程		104,061,309.00				104,061,309.00						自有资金
大兴新城林荫慢行系统工程		77,925,469.38	11,754,475.66	89,679,945.04								自有资金
东环路电力拆迁		75,908,352.21				75,908,352.21						自有资金
东环路二期工程		75,150,434.19				75,150,434.19						自有资金
大兴新城雨污合流管网改造工程		72,866,600.01				72,866,600.01						自有资金
东环路电力项目		71,971,705.70				71,971,705.70						自有资金
新风河健康绿道项目		64,447,336.27				64,447,336.27						自有资金



首座御园小区市政项目		53,736,435.90	257,424.45			53,993,860.35						自有资金
芦花路		50,954,321.22				50,954,321.22						自有资金
合 计	7,912,391,749.22	7,000,991,343.19	1,089,955,185.82	310,910,307.63	-150,023,515.18	7,372,422,298.96			38,879,057.93	22,787,085.27		



19. 使用权资产

项 目	土地使用权	房屋建筑物	运输工具及其他	合 计
一、账面原值				
1. 期初余额	224,648,074.82	148,065,274.85	1,526,471.35	374,239,821.02
2. 本期增加金额		1,639,205.97		1,639,205.97
(1) 新增租赁		1,639,205.97		1,639,205.97
(2) 租赁负债调整				
3. 本期减少金额		25,981,478.09	897,415.58	26,878,893.67
(1) 处置-减少租赁		25,981,478.09	897,415.58	26,878,893.67
(2) 汇率差额				
4. 期末余额	224,648,074.82	123,723,002.73	629,055.77	349,000,133.32
二、累计折旧				
1. 期初余额	18,720,672.90	67,325,532.56	1,080,540.67	87,126,746.13
2. 本期增加金额	14,976,538.32	16,754,849.50	23,398.14	31,754,785.96
(1) 计提	14,976,538.32	16,754,849.50	23,398.14	31,754,785.96
3. 本期减少金额		7,242,518.52	474,883.04	7,717,401.56
(1) 处置		7,242,518.52	474,883.04	7,717,401.56
(2) 汇率差异				
4. 期末余额	33,697,211.22	76,837,863.54	629,055.77	111,164,130.53
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	190,950,863.60	46,885,139.19		237,836,002.79
2. 期初账面价值	205,927,401.92	80,739,742.29	445,930.68	287,113,074.89

20. 无形资产**(1) 无形资产情况**

项 目	土地使用权	专利使用权	软件及其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,892,979,489.19	1,665,716.55	106,899,605.05	4,001,544,810.79



项 目	土地使用权	专利使用权	软件及其他	合计
2. 本期增加金额	65,633,655.93	508,968.05	29,103,189.21	95,245,813.19
(1) 购置	59,350,284.39	508,968.05	20,157,800.41	80,017,052.85
(2) 内部研发			8,945,388.80	8,945,388.80
(3) 其他	6,283,371.54			6,283,371.54
3. 本期减少金额	311,440,866.08		1,117,479.49	312,558,345.57
(1) 处置				
(2) 其他	311,440,866.08		1,117,479.49	312,558,345.57
4. 期末余额	3,647,172,279.04	2,174,684.60	134,885,314.77	3,784,232,278.41
二、累计摊销				
1. 期初余额	232,714,143.26	904,159.37	54,713,192.22	288,331,494.85
2. 本期增加金额	88,497,326.00	163,020.72	17,856,381.29	106,516,728.01
(1) 计提	88,497,326.00	163,020.72	17,856,381.29	106,516,728.01
(2) 其他				
3. 本期减少金额	22,601,760.20	654,748.77	1,120,087.59	24,376,596.56
(1) 处置				
(2) 其他	22,601,760.20	654,748.77	1,120,087.59	24,376,596.56
4. 期末余额	298,609,709.06	412,431.32	71,449,485.92	370,471,626.30
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,348,562,569.98	1,762,253.28	63,435,828.85	3,413,760,652.11
2. 期初账面价值	3,660,265,345.93	761,557.18	52,186,412.83	3,713,213,315.94

(1) 使用寿命不确定的无形资产
无。

21. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
北京星明湖金雁酒店有限公司	80,186,444.87			80,186,444.87
合 计	80,186,444.87			80,186,444.87



22. 长期待摊费用

项 目	期初余额	增加金额	摊销金额	其他减少金额	期末余额
道路大修工程	730,872.58		730,872.58		
生物医药基地标准厂房（孵化器）景观	1,971,285.58		394,257.12		1,577,028.46
创新中心二期党群服务中心项目	5,441,675.69			5,441,675.69	
中医药文化园	4,187,236.26				4,187,236.26
管委会院内景观提升及改造工程项目	2,260,372.65	565,428.68	545,377.16		2,280,424.17
医药基地楼宇办公室改造（珺悦）	416,712.35		64,109.64		352,602.71
管委会及创新中心 A 区建筑外立面照明	1,880,072.77	715,453.28	621,844.94		1,973,681.11
永大路孵化器广场绿化提升项目	407,038.58		69,778.08		337,260.50
管委会东院食堂改造项目	3,030,929.23	82,270.86	713,441.59		2,399,758.50
管委会值班室改造工程	184,665.92		63,314.04		121,351.88
医药基地机关楼宇及生活区改造升级工程	270,915.13		75,815.28		195,099.85
管委会东区市政设施改造维修项目	937,537.27	1,669,976.45	570,393.60		2,037,120.12
药谷一号招商中心展厅改造项目施工及布展服务		605,775.05			605,775.05
生物医药基地机关广场及生活区部分停车场提升改造项目		786,399.44			786,399.44
园林院落改造项目		1,228,564.03			1,228,564.03
党群服务中心项目		7,803,577.64	2,731,252.02		5,072,325.62
办公楼改造	237,263.78				237,263.78
食堂	6,866.00				6,866.00



项 目	期初余额	增加金额	摊销金额	其他减少金额	期末余额
京南顺达物业公司装修费	219,611.80		147,149.16		72,462.64
办公楼装修费	18,367.28				18,367.28
智能小电闸	2,577.55				2,577.55
临床级别干细胞制剂先进样板制备体系及全程追溯公共服务平台项目	2,561,263.62		731,789.64		1,829,473.98
新航城装修费	5,658,256.86	442,305.31	1,368,734.64		4,731,827.53
景观提升改造工程	317,793.34		105,931.20		211,862.14
星评改造维修工程	499,725.20		133,260.00		366,465.20
一期改造物品摊销	338,459.81		308,245.63		30,214.18
宿舍楼装修改造	779,471.05		301,730.76		477,740.29
公寓楼物品摊销	56,803.66		45,442.80		11,360.86
园区排污系统改造工程	998,096.19		285,170.34		712,925.85
公寓西楼装修改造	1,364,255.88		348,320.64		1,015,935.24
园区停车位改造	452,344.05		104,387.05		347,957.00
0306 地块项目	3,492,541.02	733,944.96	1,631,244.00		2,595,241.98
建设实业装修费	8,970,633.11		1,054,944.24		7,915,688.87
北京大兴人力资源服务产业园装修费	4,595,771.24		488,046.48		4,107,724.76
临空区国际创新中心装修费	2,429,341.59		257,983.20		2,171,358.39
数据跨境安全与产业发展协同创新中心展厅改造升级费		716,819.45	219,028.15		497,791.30
数据跨境服务中心展厅升级改造		164,173.10	13,681.08		150,492.02
物业母公司装修费	844,019.40		844,019.40		
装修款	11,002,603.92	30,895,800.35	10,652,203.44		31,246,200.83
升级改造支出	59,682,526.83	2,974,829.95	17,867,953.89		44,789,402.89



项 目	期初余额	增加金额	摊销金额	其他减少金额	期末余额
租金	238,014.23		238,014.23		
技术咨询服务费	1,078,382.60		570,317.23		508,065.37
酒店用品	256,508.54		256,508.54		
其他	15,672,390.81	1,626,710.77	5,116,455.55		12,182,646.03
合 计	143,493,203.37	51,012,029.32	49,671,017.34	5,441,675.69	139,392,539.66

23. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	1,526,451,685.88	381,334,197.65	1,477,622,859.96	369,405,714.99
未弥补亏损	51,140,631.32	12,785,157.83	7,929,089.12	1,982,272.28
资产减值准备	188,893,641.48	46,944,686.55	146,010,683.16	36,502,670.79
内部交易未实现利润	643,031,996.12	160,757,999.03	638,670,083.84	159,667,520.96
以公允价值计量的投资性房地产	3,469,008.48	867,252.12	11,267,544.88	2,816,886.22
其他债券投资公允价值变动	337,108,566.68	84,277,141.67	271,471,200.00	67,867,800.00
租赁负债	244,885,477.24	61,221,369.31	241,063,308.36	60,265,827.09
未取得发票的费用	38,721,864.20	9,680,466.05	145,497,051.08	36,374,262.77
未取得发票的固定资产折旧			5,828,292.52	1,457,073.13
奖金计提未发放	19,200,500.36	4,800,125.09	9,885,607.00	2,471,401.75
二、递延所得税负债	5,779,474,313.97	1,444,868,578.49	6,514,415,685.24	1,628,603,921.32
以公允价值计量的投资性房地产	5,229,923,986.41	1,307,480,996.60	5,528,673,503.40	1,382,168,375.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具、衍生工具的估值	5,080,356.68	1,270,089.17	6,884,872.36	1,721,218.10
评估增值	151,596,337.20	37,899,084.30	629,629,027.72	157,407,256.93
使用权资产	181,429,189.24	45,357,297.31	284,756,059.52	71,189,014.88
未实现的内部交易利润	211,444,444.44	52,861,111.11	64,472,222.24	16,118,055.56

24. 其他非流动资产

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



项 目	期末余额		期初余额	
预付建设工程及设备款	210,055,764.15	210,055,764.15	573,874,599.05	573,874,599.05
公益性固定资产	1,893,984,320.97	1,893,984,320.97	1,569,055,474.47	1,569,055,474.47
大兴机场受托支付项目	1,752,846,377.59	1,752,846,377.59	1,739,624,349.42	1,739,624,349.42
代持股权	29,600,000.00	29,600,000.00	234,600,000.00	234,600,000.00
其他	326,536,926.03	326,536,926.03	229,905,557.98	229,905,557.98
预付投资款	200,789,027.90	200,789,027.90	1,353,000,000.00	1,353,000,000.00
预付土地款项			250,000,000.00	250,000,000.00
预付购房款	431,222,116.21	431,222,116.21		
长期资产待抵扣进项税	165,578,523.04	165,578,523.04		
合 计	5,010,613,055.89	5,010,613,055.89	5,950,059,980.92	5,950,059,980.92

25. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	3,348,723,655.46	1,574,000,000.00
保证借款		37,422,411.31
合 计	3,348,723,655.46	1,611,422,411.31

26. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	9,500,000.00	4,200,000.00
信用证		
合 计	9,500,000.00	4,200,000.00

27. 应付账款**(1) 应付账款列示**

项 目	期末余额	期初余额
工程及设备款	3,247,232,683.08	1,842,474,970.03
货款	14,338,431.75	59,040,841.49
其他	223,257,809.88	1,637,776,294.93
合 计	3,484,828,924.71	3,539,292,106.45

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市大兴区礼贤镇人民政府	269,324,022.24	未结算
北京天恒建设集团有限公司	48,982,665.13	未结算



项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市大兴区发展和改革委员会	47,842,557.20	未结算
市政基础设施费	44,690,186.00	未结算
北京建工四建工程建设有限公司	31,597,238.26	未结算
合 计	442,436,668.83	

28. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
房屋租金	118,514,695.29	126,939,690.64
其他	10,000.00	31,963.19
合 计	118,524,695.29	126,971,653.83

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市大兴区兴丰街道办事处	493,619.05	未结算
赵峰-车站中里甲 39 号楼	346,293.35	未结算
车站中里 39 号楼北京合泰市政工程有限公司	320,824.00	未结算
北京市大兴区高新技术培训学校	424,000.00	未结算
合 计	1,584,736.40	

29. 合同负债

(1) 合同负债列示

项 目	期末余额	期初余额
预收土地开发结算款	4,525,169,104.56	5,561,502,035.66
担保费	156,202,125.81	103,631,553.38
预收房款	8,820,437,218.89	2,302,520,984.13
货款	2,268,367.75	11,075,735.06
其他	154,322,508.42	140,926,868.66
合 计	13,658,399,325.43	8,119,657,176.89

30. 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	72,923,572.84	961,632,890.78	946,987,327.99	87,569,135.63
二、离职后福利-设定提存计划	3,298,375.08	133,953,596.26	133,620,845.81	3,631,125.53
三、辞退福利		377,031.56	377,031.56	



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合 计	76,221,947.92	1,095,963,518.60	1,080,985,205.36	91,200,261.16

(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
1. 工资、奖金、津贴和补贴	38,635,182.14	724,469,492.16	724,650,126.55	38,454,547.75
2. 职工福利费	707,551.37	47,501,439.40	47,602,772.51	606,218.26
3. 社会保险费	12,385,454.32	79,005,105.57	66,868,672.81	24,521,887.08
其中：医疗保险费	9,835,595.16	69,816,993.48	61,539,824.68	18,112,763.96
工伤保险费	75,569.01	2,626,753.32	2,621,778.65	80,543.68
补充医疗保险	2,474,290.15	6,561,358.77	2,707,069.48	6,328,579.44
4. 住房公积金	563,032.06	68,755,076.20	68,966,725.14	351,383.12
5. 工会经费和职工教育经费	11,772,075.85	13,122,056.81	18,264,613.10	6,629,519.56
6. 短期带薪缺勤		2,463,252.00	2,429,007.65	34,244.35
7. 短期利润分享计划				
8. 其他短期借款	8,860,277.10	26,316,468.64	18,205,410.23	16,971,335.51
合 计	72,923,572.84	961,632,890.78	946,987,327.99	87,569,135.63

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	3,160,211.23	99,678,636.12	99,525,318.57	3,313,528.78
2. 失业保险费	49,224.13	5,176,926.15	5,124,190.09	101,960.19
3. 企业年金缴费	88,939.72	29,098,033.99	28,971,337.15	215,636.56
合 计	3,298,375.08	133,953,596.26	133,620,845.81	3,631,125.53

31. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	263,900,415.43	194,391,016.14
企业所得税	298,151,170.42	428,485,759.08
个人所得税	668,389.47	859,410.50
房产税	246,861.96	246,861.96
土地增值税	26,505,262.19	341,340,171.34
印花税	117,372.35	1,644,934.78
城市维护建设税	7,908,607.71	12,443,343.77
教育费附加（含地方教育费附加）	6,477,572.27	9,700,979.75



项 目	期末余额	期初余额
其他税费	40,940,495.23	2,283,896.33
合 计	644,916,147.03	991,396,373.65

32. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	6,832,913.80	
其他应付款	10,732,870,296.06	13,013,153,127.77
合 计	10,739,703,209.86	13,013,153,127.77

(1) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通通股利	6,832,913.80	
合 计	6,832,913.80	

(2) 其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
保证金押金	694,612,060.03	664,737,655.38
代扣款项	54,435,891.61	60,587,876.76
房屋土地款	51,037.09	2,969,042,960.32
往来款	9,634,432,889.28	9,200,422,653.10
拆迁及代扣房款	349,338,418.05	118,361,982.21
合 计	10,732,870,296.06	13,013,153,127.77

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京壹品兴创置业有限公司	1,370,000,000.00	未结算
北京安兴惠民置业有限公司	178,807,314.59	未结算
榆垓项目款北京贷款-财政	147,325,200.00	未结算
柳林路拆迁补偿款	136,280,291.00	未结算
中建三局集团有限公司	49,442,199.72	保证金
合 计	1,881,855,005.31	

33. 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	2,095,080,892.12	753,799,952.96



项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的应付债券	6,099,052,416.04	6,584,404,158.12
1 年内到期的长期应付款	2,308,975.00	
1 年内到期的租赁负债	12,170,986.62	27,662,559.25
1 年内到期的其他非流动负债	834,000,000.00	762,820,699.18
合 计	9,042,613,269.78	8,128,687,369.51

34. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
担保赔偿准备金	154,992,284.09	153,935,122.76
待转销项税	424,540,411.31	90,752,556.01
未到期责任准备金	20,558,032.79	20,360,912.35
短期应付债券	3,267,020,847.66	1,531,751,384.66
其他	100,206,318.11	
合计	3,967,317,893.96	1,796,799,975.78

35. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	968,427,556.45	
抵押借款	1,567,668,676.59	1,022,964,599.77
保证借款	71,353,832.01	81,500,099.77
信用借款	5,029,674,862.51	4,291,162,356.19
委托借款	6,616,800,000.00	5,213,854,400.00
合计	14,253,924,927.56	10,609,481,455.73

36. 应付债券**(1) 应付债券**

项 目	期末余额	期初余额
22 兴创投资 01		1,005,533,500.63
22 兴创投资 02		696,689,445.32
22 兴创投资 03		795,601,562.16
23 兴创 01	598,728,179.24	597,892,945.42
23 兴创投资 MTN001	998,195,697.61	997,084,143.14
23 兴创投资 MTN002	698,443,609.83	697,675,155.90
大兴投资信托受益权资产支持专项计划	785,272,826.09	783,959,468.52
22 大兴 01		1,016,109,589.05
22 大兴 02		1,008,589,041.10
22 大兴发展 MTN001		1,437,434,041.09



项 目	期末余额	期初余额
23 大兴发展 MTN001	574,075,890.42	574,075,890.41
23 年大兴 01 公募债	1,016,483,033.91	1,016,487,671.24
23 航城 01	499,020,444.61	513,316,125.10
24 兴创投资 MTN001	678,464,999.80	
24 兴创投资 MTN002	588,642,323.98	
24 兴创投资 MTN003	518,559,698.01	
2024 年一期中票(15.4 亿元)	1,571,866,639.30	
公募公司债“24 大兴 01”	1,011,452,054.81	
合 计	9,539,205,397.61	11,140,448,579.08



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

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
22 兴创投资 01	1,000,000,000.00		2022-3-16	3+2 年	1,000,000,000.00	1,005,533,500.63			3,238,878.58	1,008,772,379.21		否
22 兴创投资 02	700,000,000.00		2022-6-21	3+2 年	700,000,000.00	696,689,445.32			2,242,525.20	698,931,970.52		否
22 兴创投资 03	800,000,000.00		2022-9-19	3+2 年	800,000,000.00	795,601,562.16			2,539,122.46	798,140,684.62		否
23 兴创 01	600,000,000.00		2023-6-19	3+2 年	600,000,000.00	597,892,945.42			835,233.82		598,728,179.24	否
23 兴创投资 MTN001	1,000,000,000.00		2023-7-21	3+2 年	1,000,000,000.00	997,084,143.14			1,111,554.47		998,195,697.61	否
23 兴创投资 MTN002	700,000,000.00		2023-12-5	3+2 年	700,000,000.00	697,675,155.90			768,453.93		698,443,609.83	否
大兴投资信托受益权资产支持专项计划	780,000,000.00	3.08%	2023-7-28	12 年	780,000,000.00	783,959,468.52		26,513,357.57		25,200,000.00	785,272,826.09	否
22 大兴 01	1,000,000,000.00	3.03%	2022-6-8	3 年	1,000,000,000.00	1,016,109,589.05		16,109,589.04		1,032,219,178.09		否
22 大兴 02	1,000,000,000.00	2.78%	2022-8-29	3 年	1,000,000,000.00	1,008,589,041.10		8,589,041.09		1,017,178,082.19		否
22 大兴发展 MTN001	1,430,000,000.00	2.83%	2022-10-13	3 年	1,430,000,000.00	1,437,434,041.09		7,434,041.10		1,444,868,082.19		否
23 大兴发展 MTN001	570,000,000.00	2.90%	2023-9-21	3 年	570,000,000.00	574,075,890.41		4,075,890.42		4,075,890.41	574,075,890.42	否
23 年大兴 01 公募债	1,000,000,000.00	2.95%	2023-5-30	3 年	1,000,000,000.00	1,016,487,671.24		16,483,033.91		16,487,671.24	1,016,483,033.91	否
23 航城 01	500,000,000.00	3.50%	2023-3-13	3+2 年	500,000,000.00	513,316,125.10		17,500,000.00	-14,295,680.49	17,500,000.00	499,020,444.61	否
24 兴创投资 MTN001	680,000,000.00		2024-1-10	3+2 年	680,000,000.00		680,000,000.00		-1,535,000.20		678,464,999.80	否
24 兴创投资 MTN002	590,000,000.00		2024-1-24	3+2 年	590,000,000.00		590,000,000.00		-1,357,676.02		588,642,323.98	否
24 兴创投资 MTN003	520,000,000.00		2024-6-20	3+2 年	520,000,000.00		520,000,000.00		-1,440,301.99		518,559,698.01	否
2024 年一期中票 (15.4 亿元)	1,540,000,000.00	2.55%	2024-2-28	3 年	1,540,000,000.00		1,540,000,000.00	31,866,639.30			1,571,866,639.30	否
公募公司债 “24 大兴 01”	1,000,000,000.00	2.20%	2024-6-14	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,452,054.81			1,011,452,054.81	否
合 计	15,410,000,000.00				15,410,000,000.00	11,140,448,579.08	4,330,000,000.00	140,023,647.24	-7,892,890.24	6,063,373,938.47	9,539,205,397.61	



37. 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	238,908,795.83	273,951,697.88
减：未确认的融资费用	46,383,330.65	53,979,101.16
重分类至一年内到期的非流动负债	12,170,986.62	27,662,559.25
租赁负债净额	180,354,478.56	192,310,037.47

38. 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	3,194,817,042.92			3,194,817,042.92
专项应付款	14,427,053,397.48	25,680,943,691.11	23,960,456,492.04	16,147,540,596.55
合 计	17,621,870,440.40	25,680,943,691.11	23,960,456,492.04	19,342,357,639.47

(1) 长期应付款项期末余额最大的前五项

项 目	期末余额
罗奇营村	431,095,292.00
北京市大兴区旧宫镇集贤村第三经济合作社	361,973,330.00
北京市大兴区旧宫镇南街村第一经济合作社	339,000,000.00
北京市大兴区旧宫镇旧宫村第三经济合作社	290,486,880.00
北京市大兴区旧宫镇集贤村第一经济合作社	245,742,155.00
合 计	1,668,297,657.00

(2) 专项应付款期末余额最大的前五项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府专项债	5,329,000,000.00	650,000,000.00		5,979,000,000.00
基础设施建设	4,119,039,735.78	14,453,576,938.92	13,492,049,450.59	5,080,567,224.11
大兴国际机场项目	1,843,258,019.52		136,536,231.12	1,706,721,788.40
西片区城中村项目		10,792,464,104.79	10,279,872,689.62	512,591,415.17
生物医药基地专项款	632,451,403.80	201,384,823.00	381,263,707.12	452,572,519.68
合 计	11,923,749,159.10	26,097,425,866.71	24,289,722,078.45	13,731,452,947.36

39. 长期应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
设定受益计划	448,069.64	488,669.64
合 计	448,069.64	488,669.64

40. 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	775,465,310.02	24,204,467.60	110,288,352.24	689,381,425.38



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	775,465,310.02	24,204,467.60	110,288,352.24	689,381,425.38

与政府补助相关的递延收益：

补助项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入其 他收益金额	本期计 入营业 外收入 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与 收益相关
新媒体产业基地美丽 园区绿化提升工程	1,255,419.24		627,709.68			627,709.56	与资产相关
国家新媒体产业基地 文化氛围提升项目	1,666,666.44		333,333.36			1,333,333.08	与资产相关
基地（北区）集中供热 煤改项目	10,563,469.25		856,691.40			9,706,777.85	与资产相关
液压厂宿舍楼换热站 及热力管线	1,355,435.25		104,937.00			1,250,498.25	与资产相关
北兴路工程	18,896,461.92		1,349,747.28			17,546,714.64	与资产相关
新媒体基地地下管网 智能监控系统	1,199,999.84		200,000.04			999,999.80	与资产相关
供热厂厂房装修及改 造（创新工场）	37,176,960.00		2,323,560.00			34,853,400.00	与资产相关
电子商务创新服务系 统开发项目	832,900.33		299,799.96			533,100.37	与资产相关
全媒体数字内容版权 运营服务管理平台	349,776.00		349,776.00				与资产相关
新型网络化管理创新 服务平台	4,539,999.81		908,000.04			3,631,999.77	与资产相关
2016 年度北京市文化 创意产业发展专项资 金--市文资办	1,254,999.81		251,000.04			1,003,999.77	与资产相关
大兴区月季洲际大会 运作资金	4,719,734.59					4,719,734.59	与资产相关
接收调拨固定资产	836,740.04		34,623.36			802,116.68	与资产相关
锅炉房及锅炉煤改气 供暖设备	9,217,236.49		529,219.44			8,688,017.05	与资产相关
锅炉超低氮改造工程	2,390,578.84		398,429.76			1,992,149.08	与资产相关
一号地拆迁补偿款	355,367,385.00					355,367,385.00	与资产相关
华商创意中心升级改 造项目补贴	13,899,626.48		643,650.60			13,255,975.88	与资产相关
稳岗补贴	681,609.21	1,000.00	385,119.03			297,490.18	与收益相关
优青人才政策经费	100,000.00		100,000.00				与收益相关
绿色建筑和生态示范 区奖励	900,000.00					900,000.00	与收益相关
北京市生态环境局大 兴国际机场综保库政 府补助资金	2,895,984.00				946,585.54	1,949,398.46	与收益相关
京贸兴新型国际贸易 公共服务平台补贴	4,958,657.40		556,111.12			4,402,546.28	与收益相关
国际再生医学产业园 项目	100,000,000.00					100,000,000.00	与资产相关
临床级别干细胞制剂 先进样板制备体系及	3,583,333.39		999,999.96			2,583,333.43	与资产相关



补助项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入其 他收益金额	本期计 入营业 外收入 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与 收益相关
全程追溯公共服务平台项目							
失业保险返还	10,177.05					10,177.05	与收益相关
标厂建设补贴资金	98,000,000.00		2,000,000.00			96,000,000.00	与收益相关
高品质园区项目	3,011,000.00		125,458.32			2,885,541.68	与资产相关
公共服务平台-市商委	401,799.68		200,900.04			200,899.64	与资产相关
大兴区政企通服务平台	906,013.11		130,989.84			775,023.27	与资产相关
北京中日国际合作产业园项目	2,833,200.00					2,833,200.00	与资产相关
大兴区智慧市政项目	70,000,000.00	15,129,424.17	70,000,000.00		15,129,424.17		与资产相关
大兴区政务服务基础智能化提升项目	21,637,411.00		385,393.32		10,075,611.27	11,176,406.41	与资产相关
企业科协活动经费	22,735.85					22,735.85	与收益相关
智慧电气火灾监控系统补贴资金		199,600.00				199,600.00	与收益相关
北京大兴国际机场临空经济区生命健康社区再生医学园综合能源项目		3,800,643.43				3,800,643.43	与资产相关
老旧管网改造		5,073,800.00	42,281.67			5,031,518.33	与资产相关
合 计	775,465,310.02	24,204,467.60	84,136,731.26		26,151,620.98	689,381,425.38	

41. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
其他非流动负债	1,634,000,000.00	1,592,600,000.00
减：一年内到期的其他非流动负债	834,000,000.00	758,600,000.00
合 计	800,000,000.00	834,000,000.00

其他非流动负债期末明细列示

贷款银行	期末余额			借款日	到期日	利率
	总额	重分类至一年 内到期的非流 动负债	期末余额			
东方证券-兴 创置地信托 受益权资产 支持专项计 划	834,000,000.00	834,000,000.00		2022-7-21	2025-7-21	3.20% 3.50%
北京兴创不 动产债权投 资计划	800,000,000.00		800,000,000.00	2024-11-19	2027-11-19	3.95%
合 计	1,634,000,000.00	834,000,000.00	800,000,000.00			



(1) 2022 年 7 月 21 日，北京兴创置地房地产开发有限公司委托东方证券承销保荐有限公司牵头发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS(东方证券)，计划管理人为财通证券资产管理有限公司。该资产支持证券分为优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券及次级资产支持证券。预计优先 A 级资产支持证券收益率为 3.20%，优先 B 级资产支持证券收益率为 3.50%，次级资产支持证券收益率为 0.00%。本专项计划共发行优先 A 级资产支持证券 390,000,000.00 元，优先 B 级资产支持证券 460,000,000.00 元，次级资产支持证券 20,000,000.00 元。

(2) 2024 年 11 月 19 日，北京兴创投资有限公司与中意资产管理有限责任公司签订《中意-北京兴创不动产债权投资计划投资合同》，委托中意资产管理有限责任公司就本投资计划进行债权融资。本投资计划的投资本金为 800,000,000.00 元，投资期限自 2024 年 11 月 19 日至 2027 年 11 月 19 日，综合融资成本为 3.95%。

42. 实收资本（或股本）

投资者名称	上年年末余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会	23,104,000,000.00	100.00			23,104,000,000.00	100.00
合 计	23,104,000,000.00	100.00			23,104,000,000.00	100.00

43. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	1,425,119,050.18			1,425,119,050.18
其他资本公积	12,186,063,939.87	1,409,708,867.54	855,433,740.30	12,740,339,067.11
合 计	13,611,182,990.05	1,409,708,867.54	855,433,740.30	14,165,458,117.29

其他资本公积增减变动明细：

项 目	增加金额	减少金额
收到北京市大兴区国资委对北京新航城控股有限公司增资款	155,000,000.00	
收到国资委 2024 年国有资本经营预算（市场路城市更新项目）	20,000,000.00	
收国有资本金补贴	10,000,000.00	
保障房将资产转给燕兴保障房		550,433,740.30
开发区收购华商置业 20%股权，净资产增值部分	11,221,160.81	
大兴投资返还大兴发展引导基金投资成本		305,000,000.00



项 目	增加金额	减少金额
财政给大兴发展引导基金第五十八次出资款	910,819,500.00	
收北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会 24 年国有资本经营预算项目（生物医药基地创新中心四期项目）	19,000,000.00	
氢能示范区财政下拨资金由专项应付款转入资本公积	220,193,725.92	
北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会拨付国有资本经营预算项目资金	20,000,000.00	
将大兴区老干部活动中心门球、羽毛球馆计入固定资产	9,166,344.76	
老旧小区运营保障资金	35,000,000.00	
其他	-691,863.95	
合 计	1,409,708,867.54	855,433,740.30



44. 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
其他								
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,045,620,363.31	-585,913,370.88		-146,478,342.72	-439,435,028.16			2,606,185,335.15
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动	-203,603,400.00	-63,856,800.00		-15,964,200.00	-47,892,600.00			-251,496,000.00
转换为以公允价值计量的投资性房地产的增值部分	3,249,223,763.31	-522,056,570.88		-130,514,142.72	-391,542,428.16			2,857,681,335.15
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	3,045,620,363.31	-585,913,370.88		-146,478,342.72	-439,435,028.16			2,606,185,335.15



45. 专项储备

项 目	上年年末余额	本年计提	本年减少	期末余额
安全生产费		2,904,992.04	1,213,459.04	1,691,533.00
合 计		2,904,992.04	1,213,459.04	1,691,533.00

46. 盈余公积

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积金	43,771,931.29	21,993,131.59		65,765,062.88
合 计	43,771,931.29	21,993,131.59		65,765,062.88

47. 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上年末未分配利润	3,713,548,141.19	3,080,663,358.64
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	3,713,548,141.19	3,080,663,358.64
加：本年归属于母公司股东的净利润	477,968,364.37	766,989,918.85
减：提取法定盈余公积	21,993,131.59	9,002,121.17
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	135,353,175.18	125,103,015.13
股改转增资本公积		
年末未分配利润	4,034,170,198.79	3,713,548,141.19

48. 营业收入和营业成本**（1）营业收入和营业成本情况**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,204,231,504.87	13,979,157,423.14	31,400,818,281.52	29,908,615,695.17
其他业务	1,040,349,337.18	446,512,411.67	713,144,828.90	180,523,066.09
合 计	16,244,580,842.05	14,425,669,834.81	32,113,963,110.42	30,089,138,761.26

（2）主营营业收入、成本按类型划分

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地一级开发	10,587,298,561.03	10,469,302,014.48	21,772,873,138.60	20,544,971,372.79
房屋销售	1,891,033,840.23	1,611,831,899.44	7,710,472,127.81	8,006,310,972.25
物业管理	347,575,261.86	399,218,908.89	241,207,830.30	259,661,113.57



项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
供热供暖	279,984,769.17	238,686,177.30	201,600,746.00	149,419,713.32
园区管理费	22,139,514.89	32,816,722.67	29,404,117.56	26,728,483.25
建材销售	36,359,177.16	35,186,045.20	57,810,357.78	55,967,020.53
商品零售	26,519,889.23	21,382,054.95	30,508,999.87	24,756,047.72
租金	272,389,980.10	99,839,681.97	345,640,893.39	137,898,618.75
工程款	317,143,532.70	205,572,393.33	213,520,615.18	172,088,697.38
服务业务	759,458,945.36	686,522,400.32	103,715,904.59	101,169,376.31
担保业务收入	41,116,065.57	4,931,321.84	40,721,824.70	3,303,768.09
酒店收入	156,097,670.54	131,041,041.50	178,850,293.78	158,308,526.73
项目管理收入	331,691,180.47	14,951,668.24	44,124,157.15	41,813,429.22
其他	135,423,116.56	27,875,093.01	430,367,274.81	226,218,555.26
合 计	15,204,231,504.87	13,979,157,423.14	31,400,818,281.52	29,908,615,695.17

49. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,581,406.84	13,687,910.99
教育费附加	3,113,120.12	6,388,056.22
地方教育附加	2,076,281.83	4,664,396.66
房产税	133,668,760.40	115,114,091.24
印花税	14,423,141.11	7,451,788.17
土地使用税	3,968,887.90	3,709,493.23
车船使用税	87,512.24	84,195.62
土地增值税	38,402,792.99	37,011,523.68
环境保护税	1,894,649.39	747,626.99
其他	307,876.14	180,350.86
合 计	204,524,428.96	189,039,433.66

50. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	53,855,366.62	54,702,847.18
固定资产折旧费	15,314,970.73	20,752,330.05
长期待摊费用摊销	15,171,014.68	15,265,441.38
委托代销手续费	32,290,633.30	36,500,610.03



项 目	本期发生额	上期发生额
物业费	19,930,378.38	6,075,466.81
维修费	1,600,785.86	4,134,207.82
宣传推广费	4,893,134.86	12,464,174.36
广告费	3,376,603.83	6,887,216.28
其他	35,026,214.31	7,151,354.25
合 计	181,459,102.57	163,933,648.16

51. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	630,734,249.56	562,231,328.27
办公费	44,153,934.61	57,648,559.72
能源费	11,466,611.56	6,575,389.96
机动车辆费	9,155,767.51	2,105,550.56
差旅费	1,974,219.94	1,952,110.66
培训费	15,899,110.71	170,752.05
党组织工作经费	11,598,841.09	20,228.67
聘请中介机构费	21,955,258.99	29,182,929.03
宣传费	10,212,959.90	5,533,122.31
固定资产折旧费	67,573,498.56	70,516,286.41
无形资产摊销费	17,192,026.82	12,891,227.76
低值易耗品摊销	2,462,053.75	1,735,783.07
长期待摊费用摊销	43,282,677.89	8,538,794.02
残疾人就业保证金	3,429,223.15	2,846,633.43
专业服务费	7,363,406.87	7,150,713.33
信息化费用	5,038,558.01	793,016.40
租赁费	36,232,311.44	30,047,987.51
邮电费	4,338,124.43	161,079.13
会议费	414,698.57	58,629.42
其他	29,155,780.15	65,361,939.59
合 计	973,633,313.51	865,522,061.30

52. 研发费用**(1) 研发费用**

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用总额	5,934,890.80	5,295,402.63



(2) 研发费用按成本项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工	3,329,268.74	4,027,948.63
其他费用	1,876,756.32	539,754.14
折旧费用	721,365.74	720,199.86
非专利技术使用费	7,500.00	7,500.00
合计	5,934,890.80	5,295,402.63

53. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	924,324,035.73	620,805,466.50
减：利息收入	247,864,583.74	244,459,321.44
汇兑损益		
银行手续费其他	9,048,037.26	14,168,297.67
合 计	685,507,489.25	390,514,442.73

54. 其他收益

按性质分类列示其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
全媒体数字内容版权运营服务管理平台	349,776.00	349,776.00
电子商务创新服务系统开发项目—市科委	299,799.96	299,799.96
新型网络化管理创新服务平台	908,000.04	908,000.04
国家新媒体产业基地文化氛围提升项目	333,333.36	333,333.36
基地（北区）集中供热煤改项目	856,691.40	856,691.40
1+N 产业政策扶持资金	131,428.56	405,714.29
华商创意中心升级改造项目补贴	634,920.60	317,460.32
新媒体产业基地美丽园区绿化提升工程	627,709.68	627,709.68
液压厂宿舍楼换热站及热力管线	104,937.00	104,937.00
新媒体基地地下管网智能监控系统	200,000.04	200,000.04
供热厂厂房装修及改造（创新工场）	2,323,560.00	2,323,560.00
2016 年度北京市文化创意产业发展专项资金	251,000.04	251,000.04
北兴路工程补贴	1,349,747.28	1,349,747.28
税费减免	479,120.27	4,018,191.68
供热供暖补贴	19,197,564.93	20,455,816.14
大兴经济开发区管委会经营补贴	173,383,536.37	189,311,526.73
经信局降费降补补贴	2,928,301.89	8,148,396.22



项 目	本期发生额	上期发生额
区人力资源和社会保障局创业担保贷款奖补资金	43,867.92	
涉农业务担保费补贴收入	445,283.02	529,056.60
大兴区优秀创业服务基地补贴资金		280,000.00
生育津贴	179,854.18	104,436.60
中日创新合作示范区	880,000.00	
超低氮改造工程收益	432,629.76	398,429.80
新型国际贸易服务平台（京贸兴）	556,111.12	
高新技术企业补贴	200,000.00	
国资委疏解整治促提升专项行动市级引导资金		19,800,000.00
临床级别干细胞制剂先进样板制备体系及全程追溯公共服务平台项目摊销	999,999.96	999,999.96
中关村国家自出创新示范区促进园区高质量发展项目支持资金	291,200.00	
临空区管委会新型国际贸易服务平台补助		358,009.26
锅炉房及锅炉煤改气供暖设备	529,219.44	529,219.44
2023 年度产业发展扶持资金	3,000,000.00	
招用残疾人岗位补贴和社保补贴	231,257.88	
接收调拨固定资产	34,623.36	34,623.36
稳岗补贴、社保补贴	83,469.67	1,248,897.66
新兴产业促进服务中心产业政策基金	1,386,792.45	3,839,622.64
北京大兴人才文化教育基地	1,199,750.73	1,199,750.73
智慧园区专项补贴	768,964.61	
生物医药基地园区发展综合支出补贴	347,927,102.42	183,829,372.69
2019-2023 年四座管道液化石油气站运营亏损补贴	6,598,049.59	
管委会电力设施改造工程款		14,230,837.94
基地三期市政配套资金等		46,911,893.60
标准厂房建设补贴资金	2,000,000.00	2,000,000.00
个税手续费返还	489,277.26	861,076.97
其他	201,473.39	543,070.01
合 计	572,838,354.18	507,959,957.44

55. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	593,225,410.49	-8,555,846.61
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,975,712.21	5,418,302.32



项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	11,882,052.91	13,438,890.98
处置交易性金融资产产生的投资收益	98,219.18	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	8,685,641.63	66,590,036.18
处置其他权益工具产生的投资收益	4,837,919.04	
债权投资持有期间的投资收益	979,874.22	38,283,267.95
其他债权投资持有期间的投资收益	8,708,335.91	21,270,667.08
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	3,866,446.71	
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	2,557,674.04	
银行理财产品	-381,447.41	8,838,142.57
合 计	619,932,326.17	145,283,460.47

56. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-215,328,809.02	119,860,921.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-8,684,660.49	-23,981,082.91
合 计	-224,013,469.51	95,879,839.08

57. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-43,362,449.61	28,846,467.15
合 计	-43,362,449.61	28,846,467.15

58. 资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-482,384.14	-358,049.07
合 计	-482,384.14	-358,049.07

59. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	1,774,734.10	10,583,060.06
使用权资产处置利得	-7,504.61	
合 计	1,767,229.49	10,583,060.06

60. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废处置利得	349,297.08	1,403.27
与企业日常活动无关的政府补助	3,048,188.20	20,475,692.41



项 目	本期发生额	上期发生额
罚款收入	712,300.04	
债务重组利得		4,017,716.30
无法支付的应付款项	33,794,113.18	
其他	29,562,768.86	1,793,544.93
合 计	67,466,667.36	26,288,356.91

61. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废损失	524,296.28	4,531,085.00
对外捐赠	2,138,627.44	151,571.26
债务重组损失		2,137,164.50
罚没支出	8,222,776.30	30,585.38
赔偿支出	501,362.97	1,200,054.11
其他	4,495,153.50	3,895,442.05
合 计	15,882,216.49	11,945,902.30

62. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	226,128,234.43	381,675,043.92
递延所得税费用	-20,053,737.51	50,289,368.96
合 计	206,074,496.92	431,964,412.88

63. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	540,041,342.68	781,092,137.54
加: 信用减值损失	43,362,449.61	-28,846,467.15
资产减值准备	482,384.14	358,049.07
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	175,589,215.18	155,571,122.86
使用权资产折旧	31,754,785.96	39,907,283.29
无形资产摊销	106,516,728.01	85,520,846.39
长期待摊费用摊销	49,671,017.34	50,350,576.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-1,767,229.49	-10,583,060.06
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	174,999.20	4,529,681.73



补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	224,013,469.51	-95,879,839.08
财务费用（收益以“-”号填列）	924,324,035.73	620,805,466.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-619,932,326.17	-145,283,460.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,035,717.34	-6,772,722.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-24,089,454.85	-311,849,398.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,803,372,624.47	5,637,160,296.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-843,524,810.27	1,394,670,482.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,419,108,542.39	-8,840,460,851.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,773,611,758.16	-669,709,856.07
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	13,871,890,598.33	16,496,249,878.00
减：现金的期初余额	16,496,249,878.00	14,106,633,778.49
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	-2,624,359,279.67	2,389,616,099.51

(2) 现金及现金等价物的构成

① 现金及现金等价物的构成情况

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	13,871,890,598.33	16,496,249,878.00
其中：库存现金	119,724.11	143,748.58
可随时用于支付的银行存款	13,871,770,874.22	16,337,756,129.42
可随时用于支付的其他货币资金		158,350,000.00
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、年末现金及现金等价物余额	13,871,890,598.33	16,496,249,878.00



64. 所有权或使用权受限制的资产

项 目	账面价值	受限原因
货币资金 1	100,344,444.44	中国农业银行股份有限公司北京大兴支行 50,000,000.00 元，起始日期为 2023 年 4 月 17 日，终止日期为 2026 年 4 月 17 日，年利率为 3.10%，中国农业银行股份有限公司北京大兴支行 50,000,000.00 元，起始日期为 2023 年 8 月 15 日，终止日期为 2026 年 8 月 15 日，年利率为 2.90%，对应利息 344,444.44 元。
货币资金 2	6,153,419.80	北京大兴投资集团有限公司保函保证金。
货币资金 3	3,088,411.04	北京兴宾建安物业管理有限公司履约保证金。
货币资金 4	4,750,000.00	北京兴物友信建材有限公司票据保证金。
货币资金 5	9,196,252.49	北京新航城控股有限公司保函保证金。
应收账款	-	2022 年 7 月，北京兴创置地房地产开发有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS（东方证券）。本公司以合法持有的目标项目对外出租产生的应收账款（包括：现有的和未来的租金债权、车位租赁费债权、物业费债权及其相关的收益、附属权益）为 CMBS（东方证券）项下的主债权提供质押担保。
存货 2	965,359,304.27	北京大兴发展集地开发有限公司与中国工商银行大兴支行地签订借款合同，以 2025 地块抵押。
存货 2	1,369,757,287.21	北京大兴发展集地开发有限公司与中国建设银行签订借款合同，以旧宫镇 YZ00-0902-0340、6002.6003 地块产业用地。
存货 3	2,797,842,125.69	2019 年 4 月 19 日，北京兴创投资有限公司与华泰资产管理有限公司签订《北京兴创西红门不动产债权投资计划投资合同》，投资本金 2,500,000,000.00 元。北京兴创置地房地产开发有限公司与华泰资产管理有限公司签订相应的抵押担保合同，合同约定京兴国用（2013）出第 00075 号国有土地使用权上新增的任何建筑物、构筑物、房屋、在建工程等任何定着物均自动归为本合同项下的抵押内。
长期股权投资	292,698,461.69	北京大兴投资集团有限公司 2024 年末持有北京东土科技股份有限公司（以下简称东土科技）股份数量 25,549,045 股，证券代码 300353.SZ。2023 年 3 月与天铎私募基金管理（海南）有限公司签订东土科技股票转融通业务，截止 2024 年 12 月 31 日，转融通出借股票数量 24,252,800 股，出借期间本公司对其处置权受到限制。
投资性房地产 1	498,238,038.48	2022 年 7 月，北京兴创置地房地产开发有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS。本公司将持有的位于北京大兴区兴华大街（二段）13 号院的兴创 D 标的 1 号楼和 5 号楼



项 目	账面价值	受限原因
		（包括酒店、商业物业和地下车库）为 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 2	1,039,300,386.00	2022 年 7 月，北京兴创置地房地产开发有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS。北京兴创置地房地产开发有限公司将其拥有的兴创大厦的土地使用权及房屋所有权为 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 3	1,148,642,612.35	2024 年 11 月 19 日，北京兴创投资有限公司与中意资产管理有限责任公司签订《中意-北京兴创不动产债权投资计划投资合同》，委托中意资产管理有限责任公司就本投资计划进行债权融资。本投资计划的投资本金为 800,000,000.00 元，本公司与中意资产管理有限责任公司签订相应的抵押担保合同，以其拥有的艺苑桐城办公楼为上述投资合同项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 4	1,236,577,123.00	2024 年 11 月 25 日，北京兴创置地房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签订编号为公固贷字第 ZH2400000274362 号的固定资产借款合同。借款期限为 2024 年 11 月 26 日至 2039 年 11 月 25 日，借款金额 7.5 亿元。北京兴创置地房地产开发有限公司将其持有的位于大兴区欣雅街 16 号院 2 号楼 1 至 3 层 101 的兴创国际中心 4R 地上商业以及位于大兴区欣雅街 16 号院 7 号楼-3 层-3178 等[595]套的兴创国际中心四-1S 座办公楼为上述借款合同的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 5	1,374,908,093.00	
投资性房地产 6	439,659,400.00	2021 年 6 月 30 日，大兴发展公司与北京银行大兴支行签订借款合同，借款金额 220,000,000.00 亿元，以京（2024）大不动产第 0004482 号抵押。
投资性房地产 7	1,113,483,479.88	北京海特智谷科技发展有限公司以其办公用房及车位共 39,973.84 平方米为 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 8	320,897,027.98	2022 年 12 月 19 日，北京航城兴宜商业管理有限公司与北京银行股份有限公司签署了《综合授信合同》，编号为 0785108，总贷款额为 250,000,000 元人民币，借款期限为首次提款日起 270 个月。由本公司提供抵押担保，签署合同编号为 0785108-001 的《最高额抵押合同》。抵押物为本公司名下土地使用权（北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205 街区 DX09-0103-0205 地块）。
固定资产 1	179,445,443.30	北京生物医药基地发展有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同，以京（2020）大不动产权第 0002511 号、京（2020）大不动产权第 0002513 号、京（2020）大不动产权第 0002514 号、京（2020）大不动产权第 0002515 号、京（2020）大不动产权第 0002516 号、京（2020）大不动产权第 0002518 号、京（2019）大不动产权第 0040594 号资产抵押。



项 目	账面价值	受限原因
固定资产 2	611,860,307.71	北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同，以生物医药基地国际创新合作园项目（孵化器 2 期）（产权证号：京（2016）大兴区不动产权第 000018 号）抵押。
在建工程	325,888,496.46	抵押借款，中国农业银行与大兴发展公司签订借款合同，以 DX00-0201-0605 地块、DX00-0201-0602 地块的使用权以及附着于该土地上的在建工程和已建成房屋作为贷款抵押物；，不动产权证号京（2024）大不动产权证第 0005868 号。
无形资产 1	427,433,953.21	抵押借款，中国银行股份有限公司北京大兴支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行作为贷款人与北京大兴宾馆有限责任公司之间签署的编号为 2023017YT001 的《人民币亿元固定资产银团贷款合同》。借款期限为 2023 年 6 月 16 日至 2048 年 12 月 31 日，抵押金额 8 亿元整。抵押物为北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地，权证号为京(2022)大不动产权第 0006763 号。
无形资产 2	7,322,258.18	北京生物医药基地发展有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同，以创新六期土地资产抵押。
无形资产 3	22,238,961.12	北京生物医药基地发展有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同，以生物医药基地国际创新合作园项目（孵化器 3 期）（产权证号：京（2019）大不动产权第 0029413 号）抵押。
合 计	14,295,085,287.30	

六、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京大兴发展盛业投资有限公司	15,000.00	北京	土地开发	100.00		投资设立
北京大兴发展融达融资担保有限公司	300,000.00	北京	担保	100.00		投资设立
北京市农盛投资管理有限公司	5,000.00	北京	投资管理	100.00		投资设立
北京大兴发展盛业房地产开发有限公司	2,500.00	北京	房地产开发	100.00		投资设立
北京大兴发展融资租赁有限公司	20,000.00	北京	融资租赁	100.00		投资设立
北京大兴发展骏业房地产经纪有限公司	1,000.00	北京	房地产服务	100.00		投资设立
北京大兴发展宏业投资有限公司	100,000.00	北京	房地产开发、投资管理	100.00		投资设立
北京大兴发展兴福临空产业发展有限公司	48,190.42	北京	房地产开发；物业管理	100.00		同一控制下的企业合并
北京大兴发展欣地控股有限公司	1,000.00	北京	土地开发		51.00	投资设立



子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京兴福集地资产管理有限公司	20,000.00	北京	资产管理		78.00	同一控制下的企业合并
北京大兴发展集地开发有限公司	300,000.00	北京	土地开发		83.67	投资设立
北京兴城发展建设开发有限公司	214,600.00	北京	房地产开发		86.26	投资设立
北京大兴发展嘉业置地有限公司	293.00	北京	房地产开发	100.00		非同一控制企业合并
北京福海兴业工贸有限公司	500.00	北京	租赁服务		100.00	非同一控制企业合并
北京福海诚物业管理有限责任公司	50.00	北京	物业管理		100.00	非同一控制企业合并
北京大兴基础设施建设有限公司	200,000.00	北京	工程施工	100.00		投资设立
北京京南市政园林有限责任公司	1,250.00	北京	园林工程		100.00	划拨
北京兴建市政设施管理有限公司	500.00	北京	市政设施管理		100.00	投资设立
北京京南顺达投资管理有限责任公司	1,000.00	北京	市政基础设施投资		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴城顺通投资有限公司	1,000.00	北京	市政基础设施投资		100.00	同一控制下的企业合并
北京析津燃气管理有限责任公司	500.00	北京	燃气经营		100.00	划拨
北京城南之光燃气技术开发有限责任公司	396.00	北京	石油天然气技术开发		100.00	划拨
北京兴实顺达房地产经纪有限责任公司	500.00	北京	房地产经纪业务		100.00	划拨
北京兴实顺达勘察测绘有限责任公司	30.00	北京	房屋土地的勘察、测绘		100.00	划拨
北京京南住房开发有限责任公司	10,000.00	北京	房地产开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京市大兴农业机械供应有限责任公司	247.00	北京	设备销售		100.00	划拨
北京农强种衣剂科技发展有限公司	50.22	北京	种衣剂开发销售		100.00	划拨
北京兴政房地产经纪有限公司	37.80	北京	房地产经纪		100.00	划拨
北京兴建质工程检测有限责任公司	10.00	北京	室内环境检测		100.00	划拨
北京兴质建设工程检测有限责任公司	258.00	北京	工程检测		100.00	划拨
北京永宁旅馆有限责任公司	3.40	北京	住宿		100.00	划拨
北京京南驿停车管理有限公司	1,000.00	北京	停车管理		51.00	投资设立
北京大兴经济开发区开发经营有限公司	21,000.00	北京	投资管理	100.00		同一控制下的企业合并
北京金冠液压机械有限公司	40.00	北京	设备批发		100.00	划拨
北京首兴液压机械有限公司	26.00	北京	设备批发		100.00	划拨
北京中佳兴拓文化产业投资有限公司	1,000.00	北京	文化服务		100.00	划拨
北京首兴永安供热有限公司	500.00	北京	热力生产		100.00	划拨



子公司名称	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京首兴晟志园林绿化工程有限公司	300.00	北京	园林工程		100.00	划拨
北京华商置业有限公司	3,500.00	北京	房地产开发		100.00	划拨
北京太阳雨物业管理有限责任公司	100.00	北京	物业管理		100.00	划拨
北京玫瑰之约影院有限公司	100.00	北京	电影放映		100.00	划拨
北京兴开国信投资有限公司	51,000.00	北京	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京首兴鑫安电气安装工程有限公司	1,000.00	北京	专业承包		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴邑世纪国际新媒体产业投资有限公司	1,000.00	北京	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京极限银河体育文化发展有限公司	100.00	北京	体育交流服务		100.00	划拨
北京国媒众创有限公司	5,000.00	北京	文化服务		100.00	划拨
北京新媒理花展览有限公司	20.00	北京	展览展示；技术开发		100.00	划拨
北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司	77,000.00	北京	房地产开发	100.00		同一控制下的企业合并
北京兴泽邑城投资有限公司	1,000.00	北京	房地产开发		100.00	划拨
北京兴城路达市政工程有限公司	6,000.00	北京	工程施工		100.00	划拨
北京瑞德康住房开发股份有限公司	17,718.90	北京	房地产开发		100.00	股权转让
北京兴城京营置业服务有限公司	2,000.00	北京	房地产服务		100.00	投资设立
北京兴城城市建设发展有限公司	2,000.00	北京	房地产服务		100.00	投资设立
北京兴城筑房房地产开发有限公司	2,000.00	北京	房地产服务		100.00	投资设立
北京兴创投资有限公司	125,600.00	北京	投资管理；房地产开发	100.00		同一控制下的企业合并
北京兴创东兴投资有限公司	1,000.00	北京	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴创商业发展有限公司	1,000.00	北京	酒店管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴创氢之泉科技产业有限公司	1,000.00	北京	技术开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴创能源管理有限公司	259.00	北京	技术服务		100.00	投资设立
北京兴创绿能科技发展有限公司	3,300.00	北京	技术服务		100.00	投资设立
北京大兴宾馆有限责任公司	25,000.00	北京	食宿服务		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴创置地房地产开发有限公司	690,000.00	北京	投资管理；房地产开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京宣化恒业科技发展有限公司	8,600.00	北京	房地产开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴创中和房地产开发有限公司	9,900.00	北京	房地产开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴创嘉和房地产经纪有限公司	1,000.00	北京	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并



子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
司						合并
北京兴创房地产开发有限公司	180,000.00	北京	房地产开发；自有房产物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京和盛兴业房地产开发有限公司	76,000.00	北京	房地产开发		100.00	投资设立
北京和盛创品房地产开发有限公司	95,000.00	北京	房地产开发		100.00	投资设立
北京和盛臻品房地产开发有限公司	110,000.00	北京	房地产开发		100.00	投资设立
北京生物医药产业基地发展有限公司	95,000.00	北京	房地产开发	100.00		同一控制下的企业合并
北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司	20,000.00	北京	技术开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京联港市政园林绿化有限公司	500.00	北京	园林绿化		100.00	同一控制下的企业合并
北京联港物业管理有限责任公司	500.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京联港供热有限公司	1,000.00	北京	供热服务		100.00	同一控制下的企业合并
北京壹诺药业有限公司	7,800.00	北京	租赁		100.00	股权转让
北京大兴生物医药产业基地投资有限公司	5,000.00	北京	投资管理		100.00	投资设立
北京大兴生物医药产业基地置业有限公司	100,000.00	北京	房地产开发		100.00	投资设立
北京大兴投资集团有限公司	139,800.00	北京	投资管理	100.00		同一控制下的企业合并
北商科技服务(北京)有限公司	1,960.78	北京	技术服务		51.00	同一控制下的企业合并
北商资本管理（北京）有限公司	5,000.00	北京	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京大兴高精尖产业服务有限公司	1,000.00	北京	技术服务		100.00	投资设立
北京易迅博慧网络科技有限公司	1,000.00	北京	技术服务		100.00	投资设立
北京海特智谷科技发展有限公司	100.00	北京	技术服务		100.00	投资设立
北京大兴智慧城市科技有限公司	5,000.00	北京	技术服务		100.00	投资设立
北京兴星股权投资合伙企业（有限合伙）	60,000.00	北京	股权投资		100.00	设立
北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司	79,800.00	北京	保障性住房的投资收购租赁		100.00	同一控制下的企业合并
北京新航城控股有限公司	554,391.35	北京	投资管理；销售商品房	81.10		同一控制下的企业合并
北京新航城国际人才服务有限公司	5,000.00	北京	人力资源		81.10	投资设立
北京新航城资本投资管理有限责任公司	100,000.00	北京	投资管理		81.10	同一控制下的企业合并
北京新航城基金管理有限公司	10,000.00	北京	投资管理	20.00	64.88	同一控制下的企业合并



子公司名称	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京兴航一期产业股权投资基金（有限合伙）	100,000.00	北京	资本市场服务		81.10	投资设立
新航城峰和（北京）能源有限公司	10,000.00	北京	热力生产供应		81.10	投资设立
北京新航城城市运营管理有限公司	18,250.00	北京	公共设施管理		81.10	投资设立
北京新航城兴航能源有限公司	1,500.00	北京	热力生产供应		81.10	投资设立
北京新航城市政工程有限公司	1,500.00	北京	市政工程		64.88	投资设立
北京新航城文化传媒有限公司	1,000.00	北京	文化传媒活动		41.36	投资设立
北京新航城能源发展有限公司	4,222.07	北京	电力热力生产供应		41.36	投资设立
北京新航城静态交通科技有限公司	2,000.00	北京	科技开发；技术服务		41.36	投资设立
北京新航城建设实业发展有限公司	132,427.24	北京	工程承包		81.10	投资设立
北京宝榆科技有限公司	400.00	北京	加工楼板；物业管理		81.10	非同一控制下的企业合并
北京航城兴康再生医学科技发展有限公司	16,200.00	北京	科学研究和技术服务		81.10	投资设立
北京航城兴晖医疗器械科技有限公司	21,400.00	北京	技术服务、医疗器械销售		81.10	投资设立
北京新航城企业服务有限公司	1,000.00	北京	房地产开发；物业管理		81.10	非同一控制下的企业合并
北京航城兴达建设实业有限公司	22,000.00	北京	建筑承包		81.10	投资设立
北京航城兴睿商业管理有限公司	110,000.00	北京	租赁管理		81.10	投资设立
北京航城兴宜商业管理有限公司	11,000.00	北京	租赁、物业管理		81.10	投资设立
北京航城兴晟房地产经营有限责任公司	20,000.00	北京	房地产服务		48.66	投资设立
北京航城兴运商业管理有限公司	22,000.00	北京	租赁管理		48.66	投资设立
北京航城兴贤商业管理有限公司	28,000.00	北京	租赁管理		46.46	投资设立
北京航城兴贸置业有限公司	10,000.00	北京	房地产业		39.87	投资设立
北京星明湖金雁酒店有限公司	15,686.27	北京	酒店管理		41.36	同一控制下的企业合并
北京新航城智慧生态技术研究院有限责任公司	3,379.31	北京	技术服务		41.36	同一控制下的企业合并
北京新航城智慧数字科技有限公司	500.00	北京	技术服务		21.09	投资设立
北京大兴物业集团有限公司	20,000.00	北京	物业管理	100.00		投资设立
北京兴达一物业服务有限公司	150.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴泰安居物业服务有限公司	300.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴达三物业服务有限公司	150.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴达安厦物业服务有限公司	350.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并



子公司名称	注册资 本（万 元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京兴达兴物业服务有限公司	1,000.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京京南兴礼物业管理有限公司	550.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴宾通人力资源管理有限公司	5,000.00	北京	人才中介服务		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴宾建安物业管理有限公司	501.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京京南顺达物业管理有限责任公司	1,050.00	北京	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京市大兴区物资集团有限公司	60,000.00	北京	物资销售		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴瑞晟世商贸有限公司	1,000.00	北京	物资销售		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴城华通商贸有限公司	54.30	北京	物资销售		100.00	同一控制下的企业合并
北京市京兴望商贸有限公司	62.00	北京	烟酒副食销售		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴源拓展投资管理有限公司	1,000.00	北京	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴物友信建材有限公司	900.00	北京	物资销售		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴禹金盛贸易有限公司	600.00	北京	物资销售		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴畅通达通信网络科技有限公司	100.00	北京	技术服务		100.00	同一控制下的企业合并
北京市大兴区商业网点开发公司	100.00	北京	网点开发		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴物通达商贸有限公司	2,014.90	北京	批发零售煤炭		100.00	同一控制下的企业合并
北京金泰宏业房地产经纪有限公司	200.00	北京	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
北京兴投科创基金管理中心（有限合伙）	1,000.00	北京	投资管理	99.90	0.08	投资设立
北京兴产基金管理中心（有限合伙）	45,750.00	北京	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并

注：持股比例为大兴发展享有该公司的股权比例，上一级公司对末级子公司的持股比例均大于 50%。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持 股比例（%）	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数 股东宣告分 派的股利	期末少数股东权益 余额
北京新航城控股有限公司	18.90	722,715.61	211,726.11	1,271,049,724.92
合 计		722,715.61	211,726.11	1,271,049,724.92

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

项 目	本年数	上年数
	北京新航城控股有限公司	北京新航城控股有限公司



项 目	本年数	上年数
	北京新航城控股有限公司	北京新航城控股有限公司
流动资产	8,363,240,743.03	8,051,481,812.39
非流动资产	10,793,399,165.89	9,826,531,398.77
资产合计	19,156,639,908.92	17,878,013,211.16
流动负债	5,067,685,598.03	5,622,488,871.61
非流动负债	7,356,255,181.12	6,546,219,641.62
负债合计	15,553,351,187.30	12,168,708,513.23
营业收入	6,268,883,917.12	13,367,353,186.310
净利润	19,727,355.36	17,268,814.650
综合收益总额		17,268,814.650
经营活动现金流量	-640,441,890.61	279,159,281.84

2. 本期合并范围的变动

(1) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	取得方式
1	北京大兴发展骏业房地产经纪有限公司	3,015,800.32	848,404.63	设立
2	北京兴城发展建设开发有限公司	2,156,086,124.54	7,487.37	设立
3	北京和盛兴业房地产开发有限公司	758,962,827.04	-1,037,172.96	设立
4	北京和盛创品房地产开发有限公司	949,515,265.60	-484,734.40	设立
5	北京和盛臻品房地产开发有限公司	1,099,999,484.21	-515.79	设立
6	北京兴创绿能科技发展有限公司	8,197,246.17	-2,753.83	设立
7	北京兴建市政设施管理有限公司	2,154,833.64	127,238.12	设立
8	北京航城兴贤商业管理有限公司	280,000,000.01	0.01	设立
9	北京航城兴运商业管理有限公司	178,000,000.00		设立

(2) 本年不再纳入合并范围的原子公司

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决权比例 (%)	本年内不再纳入合并范围的原因
北京兴展投资控股有限公司	北京	投资管理	100.00	100.00	吸收合并
北京兴大文投文化发展有限公司	北京	文化艺术	100.00	100.00	注销
北京兴宾泰达机电工程有限公司	北京	电气安装	100.00	100.00	注销
北京新航城生态城市建设发	北京	建筑施工	81.10	81.10	注销



原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决权 比例 (%)	本年内不再纳 入合并范围的 原因
展有限公司					

3. 在合营安排或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
北京首开京南置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营		50.00	权益法
北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司	北京市	北京市	文化旅游		50.00	权益法
北京新航城开发建设有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营		50.00	权益法
北京兴城盛达建设发展有限公司	北京市	北京市	房地产业		50.00	权益法
二、联营企业						
北京市兴融小额贷款股份有限公司	北京市	北京市	小额贷款服务	30.00		权益法
北京兴瑞小额贷款有限公司	北京市	北京市	小额贷款服务	30.00		权益法
北京京创投资有限公司	北京市	北京市	投资与资产管理		30.00	权益法
北京兴水水务有限责任公司	北京市	北京市	水处理厂及水处理设施运营		20.00	权益法
水木兴创(北京)科技发展有限公司	北京市	北京市	科技推广和应用服务业		20.00	权益法
北京住兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业		30.00	权益法
北京诺德兴创置业有限公司	北京市	北京市	房地产业		35.00	权益法
北京兴创海珀尔运输有限公司	北京市	北京市	运输业		40.00	权益法
北京品创建合房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业		20.75	权益法
北京壹品兴创置业有限公司	北京市	北京市	房地产业		40.00	权益法
北京兴晔置业有限公司	北京市	北京市	房地产业		15.00	权益法
北京壹兴置业有限公司	北京市	北京市	房地产业		40.00	权益法
北京京燃兴创能源管理有限公司	北京市	北京市	综合管理服务		40.00	权益法



合营企业或联营 企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	
北京凤河桥北房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业		40.00	权益法
内蒙古兴蒙源实业有限公司	内蒙古	内蒙古	农业		39.00	权益法
北京东土科技股份有限公司	北京市	北京市	制造业		15.02	权益法
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	投资与资产管理		49.00	权益法
北京城乡兴建工程建设有限公司	北京市	北京市	市政道路工程建筑		49.00	权益法
北京大兴国际商业服务有限公司	北京市	北京市	贸易代理		50.00	权益法
北京兴城盛和建设发展有限公司	北京市	北京市	房地产业		20.00	权益法
北京兴宏小额贷款有限公司	北京市	北京市	小额贷款服务		30.00	权益法
北京文兴盛世投资管理有限公司	北京市	北京市	创业投资基金		29.00	权益法
诚兴国际私募基金管理（北京）有限公司	北京市	北京市	其他非公开募集证券投资基金		50.00	权益法
北京新航城水务有限公司	北京市	北京市	污水处理及其再生利用		20.00	权益法
北京兴和航泰置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营		20.00	权益法
北京大兴国际机场综合保税区投资运营有限公司	北京市	北京市	投资与资产管理		34.00	权益法
国网新航城（北京）综合能源服务有限公司	北京市	北京市	电力供应		40.00	权益法
中原兴航（北京）资产管理有限公司	北京市	北京市	投资与资产管理		30.00	权益法
兴航普洛斯（北京）企业运营管理有限公司	北京市	北京市	管理服务		30.00	权益法
北京中健云康医药有限公司	北京市	北京市	卫生材料及医药用品制造		35.00	权益法
北京兴航建科房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业		30.00	权益法
北京空港新苑物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理		10.00	权益法
北京汇瀛万恒房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业		51.00	权益法
北京生物样本库有限公司	北京市	北京市	生物技术		30.00	权益法



七、关联方及关联交易

1. 本企业的实际控制人情况

姓名或名称	性质、公司任职	直接或间接持有的表决权比例
北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会	机关单位	100.00%

2. 本企业的子公司情况

详见本附注六、1. 在子公司中的权益。

3. 本企业的合营和联营企业情况

详见本附注六、3. 在合营安排或联营企业中的权益。

4. 其他关联方情况

无。

5. 关联方交易情况

无。

八、承诺或或有事项

1. 对外担保

公司子公司北京大兴发展融达融资担保有限公司从事融资性担保业务，截至 2024 年 12 月 31 日，融达融资担保公司累计对外担保余额 426,455.82 万元。

公司其他对外担保明细如下：

单位：万元

担保对象名称	被担保对象名称	担保方式	担保余额	担保期限
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	50,000.00	2020.6.29-2028.6.28
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	13,200.00	2024.1.23-2028.6.28
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	7,566.61	2024.2.1-2028.6.28
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	98,248.94	2020.1.22-2028.1.21
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,743.31	2020.12.21-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,360.00	2020.12.21-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,360.00	2020.12.21-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	110,847.39	2021.1.2-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	55,422.00	2021.1.4-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	55,422.00	2021.1.4-2030.12.17



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,250.00	2021.3.12-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,125.00	2021.3.12-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,125.00	2021.3.12-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,327.83	2021.6.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	775.00	2021.6.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,103.22	2021.6.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	702.00	2021.6.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,914.20	2021.12.17-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	959.00	2021.12.17-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	959.00	2021.12.17-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,910.55	2022.3.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	955.00	2022.3.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	955.00	2022.3.18-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,395.44	2022.6.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	698.00	2022.6.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	698.00	2022.6.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	696.00	2022.9.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	696.00	2022.9.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,394.93	2022.9.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,906.38	2022.12.16-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,274.93	2023.3.17-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,247.80	2023.3.17-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,247.80	2023.3.17-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,341.85	2023.6.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	670.00	2023.6.20-2030.12.17



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	670.00	2023.6.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,072.20	2023.9.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	536.00	2023.9.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	536.00	2023.9.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,206.34	2023.12.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	602.00	2023.12.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	602.00	2023.12.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	3,000.00	2024.1.1-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,834.41	2024.12.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	917.00	2024.12.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	917.00	2024.12.20-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	96,872.00	2021.9.28-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,000.00	2022.3.18-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,090.00	2022.6.2-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,000.00	2022.11.15-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	2,367.00	2022.12.6-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	972.00	2022.12.20-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,712.00	2023.1.11-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,716.00	2023.1.18-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,023.00	2023.3.17-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,574.00	2023.8.18-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	1,549.36	2023.9.19-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	8,510.03	2023.1.16-2028.1.16
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	2,123.73	2023.6.20-2028.1.16
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	4,213.34	2023.8.31-2028.1.16



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	473.58	2023.9.22-2028.1.16
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	181.06	2023.12.7-2028.1.16
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	145,241.22	2021.11.12-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,129.24	2021.12.17-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	25,985.40	2022.1.11-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	72.00	2022.1.11-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,437.13	2022.3.18-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,433.50	2022.6.17-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	1,073.99	2022.7.15-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	4,661.80	2022.9.19-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	3,256.64	2022.12.20-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,576.35	2023.3.20-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,412.85	2023.6.20-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,326.43	2023.9.20-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	1,488.02	2023.10.12-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	3,201.33	2023.12.20-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	2,843.89	2024.10.17-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	3,447.42	2024.12.20-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	369,105.79	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	29,990.48	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	59,980.95	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	59,980.95	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	89,971.43	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	89,971.43	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	68,586.04	2022.11.15-2027.11.9



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	59,980.95	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	3,698.83	2022.12.19-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	14,658.43	2023.1.16-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	11,005.71	2023.1.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	3,648.84	2023.3.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	3,648.84	2023.3.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	3,478.90	2023.6.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	3,478.90	2023.6.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	1,512.40	2023.6.29-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	1,512.40	2023.6.29-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	535.79	2023.8.9-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	6,750.86	2023.9.19-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	14,034.18	2024.2.1-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	4,042.92	2024.2.7-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	9,377.02	2024.3.19-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	5,008.33	2024.6.19-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	7,900.49	2024.9.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	8,286.00	2024.12.20-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京汇瀛恒业集团有限公司	保证	72,056.44	2023.6.21-2028.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	173,000.00	2023.9.15-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	7,000.00	2023.12.8-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	80,000.00	2023.12.11-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	100,000.00	2023.12.8-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	60,000.00	2023.12.8-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	10,000.00	2023.12.27-2038.9.14



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	50,000.00	2023.12.27-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	30,000.00	2023.12.27-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	30,000.00	2023.12.28-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	100,000.00	2023.12.29-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	250,000.00	2024.1.2-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	30,000.00	2024.1.4-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	70,000.00	2024.1.19-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	400,000.00	2024.1.19-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	40,000.00	2024.1.19-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	130,000.00	2024.1.31-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	56,000.00	2024.3.15-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	194,000.00	2024.3.15-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	26,119.79	2024.5.30-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	30,000.00	2024.5.31-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	30,000.00	2024.5.30-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	4,600.00	2024.6.18-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	8,000.00	2024.6.19-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	4,000.00	2024.9.20-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	18,987.00	2024.9.20-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	15,862.00	2024.12.20-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京汇瀛恒业集团有限公司	保证	-	2022.2.24-2027.2.23
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	152,548.86	2023.9.13-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	19,989.24	2023.9.14-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	66,963.94	2023.9.13-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	38,979.01	2023.9.14-2031.9.12



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	15,991.39	2023.9.13-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	69,962.33	2023.9.13-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	6,995.57	2023.9.13-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	7,458.80	2023.12.21-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,439.05	2024.1.9-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,086.78	2024.1.31-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,948.26	2024.1.31-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	1,825.00	2024.1.31-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	2,661.79	2024.2.2-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	5,178.10	2024.12.19-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	170,000.00	2020.9.25-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	70,000.00	2020.9.25-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	170,000.00	2020.9.25-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	60,000.00	2020.10.9-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	17,300.00	2020.10.9-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	14,500.00	2021.1.15-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	25,000.00	2022.5.11-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	25,000.00	2022.9.8-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	57,000.00	2022.12.21-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	40,000.00	2023.5.12-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	40,000.00	2023.11.17-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	3,500.00	2023.11.20-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	3,500.00	2023.12.12-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	7,900.00	2023.12.12-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	40,000.00	2024.1.17-2030.9.24



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	5,000.00	2024.2.4-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	7,000.00	2024.3.19-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	5,200.00	2024.4.19-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	3,600.00	2024.5.27-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	8,100.00	2024.6.19-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	6,000.00	2024.7.16-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	1,500.00	2024.7.2-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	1,500.00	2024.8.5-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	1,500.00	2024.9.2-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	4,000.00	2024.9.11-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	6,800.00	2024.9.20-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	3,200.00	2024.9.27-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	2,000.00	2024.10.15-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	1,400.00	2024.10.30-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	8,100.00	2024.12.19-2030.9.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	40,000.00	2020.7.28-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	40,000.00	2020.12.21-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	24,000.00	2021.7.21-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	20,000.00	2022.7.28-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	40,000.00	2023.1.3-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	43,200.00	2024.1.2-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	6,000.00	2024.4.9-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	1,900.00	2024.5.31-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	5,500.00	2024.6.20-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	800.00	2024.6.25-2030.7.27



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	6,800.00	2024.9.20-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	2,900.00	2024.9.29-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	4,000.00	2024.11.5-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	4,500.00	2024.12.19-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	254,000.00	2020.7.28-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	150,000.00	2020.9.3-2030.7.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	20,400.00	2020.6.22-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	30,000.00	2020.10.9-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	40,000.00	2021.2.9-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	10,000.00	2021.3.26-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	30,000.00	2021.6.23-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	30,000.00	2021.10.29-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	4,000.00	2023.1.9-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	1,000.00	2023.3.17-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	2,800.00	2023.6.20-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	2,300.00	2023.9.19-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	1,200.00	2023.12.14-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	4,200.00	2023.12.19-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	2,400.00	2024.12.20-2030.3.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	59,600.00	2020.6.19-2030.6.18
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	28,672.64	2024.6.25-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	9,994.04	2024.6.25-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	9,994.04	2024.6.25-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	14,991.05	2024.6.25-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	4,152.63	2024.7.16-2029.6.19



北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	2,398.57	2024.8.1-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	16,163.04	2024.9.12-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	5,841.41	2024.9.12-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	7,995.23	2024.9.13-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	11,992.84	2024.9.13-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	10,993.44	2024.9.13-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	2,998.21	2024.9.13-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	21,986.88	2024.9.14-2029.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	100,709.72	2024.9.2-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	60,000.00	2024.9.4-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	50,354.86	2024.9.2-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	98,244.64	2024.9.3-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	30,000.00	2024.9.3-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	2,224.72	2024.9.19-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	4,677.82	2024.12.19-2032.9.1
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴惠民置业有限公司	保证	43,803.52	2024.11.29-2034.11.28
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴惠民置业有限公司	保证	499.41	2024.12.20-2034.11.28
北京兴达兴物业服务有限公司	北京京燃兴达兴能源管理有限公司	保证+质押	920.00	2022.10.13-2032.10.16
北京兴创投资有限公司	北京壹品兴创置业有限公司	保证	1,552.46	2022.8.27-2024.12.31
北京兴创投资有限公司	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司	保证	18,000.00	2021.10.19-2028.10.19
北京兴创投资有限公司	北京兴晔置业有限公司	保证	2,250.00	2023.5.24-2028.5.23
北京兴创投资有限公司	北京诺德兴创置业有限公司	保证	52,290.00	2023.9.26-2031.10.30
合 计			6,419,956.82	

2. 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司资产质押情况：

详见附注五、64。

3. 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司资产抵押情况如下：



编号	抵押方式	抵押物	抵（质）物处所或产权证号	地址	资产所属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间（起）	抵押期间（终）	担保的借款余额
抵 押 1	一般抵押	房屋所有权	X 京房权证兴字第 126267 号	大兴区黄村镇永华南里甲 14 号楼-1 至 3 层全部	投 资 性 房 地 产	艺苑桐城办公楼	北京兴创投资有限公司	中意资产管理有限责任公司	2024/11/19	2027/11/19	800,000,000.00
	一般抵押	房屋所有权	X 京房权证兴字第 126253 号	大兴区黄村镇永华南里甲 15 号楼-1 至 3 层全部			北京兴创投资有限公司				
	一般抵押	房屋所有权	X 京房权证兴字第 126280 号	大兴区黄村镇永华南里 14 号楼-1 至 16 层全部			北京兴创投资有限公司				
	一般抵押	房屋所有权	X 京房权证兴字第 126262 号	大兴区黄村镇永华南里 15 号楼-1 至 12 层全部			北京兴创投资有限公司				
	一般抵押	房屋所有权	X 京房权证兴字第 126255 号	大兴区黄村镇永华南里 16 号楼-1 至 15 层全部			北京兴创投资有限公司				
抵 押 2	一般抵押	房屋所有权	X 京房权证兴字第 116271 号	大兴区金星西路 6 号院 1 号楼	投 资 性 房 地 产	兴创大厦	北京兴创置地房地产开发有限公司	中原信托有限公司	2020/7/21	2040/8/5	834,000,000.00
	一般抵押	房屋所有权	京（2017）大不动第 0028047	大兴区兴华大街(二段)13 号 1 号楼		兴创 D 标	北京兴创投资有限公司				
抵 押 3	一般抵押	土地使用权	京(2022)大不动产权第 0006763 号	北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地	无 形 资 产	宾馆二期土地	北京大兴宾馆有限责任公司	中国银行股份有限公司北京大兴支行	2023/8/8	2048/8/8	91,793,874.75
	一般抵押	土地使用权							2024/2/6	2048/8/8	32,827,753.71
	一般抵押	土地使用权							2024/8/26	2048/8/8	14,918,728.68
	一般抵押	土地使用权							2024/9/23	2048/8/8	10,406,065.69
	一般抵押	土地使用权							2024/11/15	2048/8/8	20,421,228.43
	一般抵押	土地使用权							2024/12/23	2048/8/8	27,476,986.52
	一般抵押	土地使用权						上海浦东发展银行股份有限公司北京	2023/8/8	2048/8/8	15,146,946.38
	一般抵押	土地使用权									



编号	抵押方式	抵押物	抵（质）物处所或产权证号	地址	资产所属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间（起）	抵押期间（终）	担保的借款余额
	一般抵押	土地使用权						分行	2023/9/2	2048/8/8	4,237,989.46
	一般抵押	土地使用权							2023/12/21	2048/8/8	11,213,022.41
	一般抵押	土地使用权							2024/3/21	2048/8/8	1,586,356.29
	一般抵押	土地使用权							2024/5/10	2048/8/8	12,124,390.31
	一般抵押	土地使用权							2024/6/21	2048/8/8	6,274,213.82
抵押 4	一般抵押	房屋所有权	京（2022）大不动产权第 0029730 号	大兴区欣雅街 16 号院 2 号楼 1 至 3 层 101	投资性房地产	兴创国际中心 4R 地上商业	北京兴创置地房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	2024/11/29	2035/11/25	750,000,000.00
	一般抵押	房屋所有权	京（2019）大不动产权第 0036621 号	大兴区欣雅街 16 号院 7 号楼-3 层-3178 等[595]套	投资性房地产	四-1S 座办公楼					
抵押 5	一般抵押	不动产	京（2024）大不动产权第 0004482 号	大兴区甜园路 24 号院 7 号-1 至 1 层 101 等（6）套	投资性房地产	博洛尼房产及土地	北京大兴发展盛业投资有限公司	北京银行股份有限公司大兴支行	2021/6/30	2030/6/30	190,000,000.00
抵押 6	一般抵押	不动产	京（2021）大不动产权第 000370101 号等	大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼	投资性房地产	写字楼及地下车库	北京海特智谷科技发展有限公司	中原信托有限公司	2023-7-28	2035-7-28	785,272,826.09
抵押 7	一般抵押	不动产	京（2020）大不动产权第 0002511 号	大兴区永大路 38 号院 4 号楼 1 至 3 层 101	固定资产	创新中心	北京生物医药基地发展有限公司	中国工商银行大兴永大路支行	2019/12/25	2034/12/23	115,000,000.00
	一般抵押	不动产	京（2020）大不动产权第 0002513 号	大兴区永大路 38 号院 3 号楼 1 至 3 层 101	固定资产	创新中心					
	一般抵押	不动产	京（2020）大不动产权第 0002514 号	大兴区永大路 38 号院 5 号楼 1 至 3 层 101	固定资产	创新中心					
	一般抵押	不动产	京（2020）大不动产权第 0002515 号	大兴区永大路 38 号院 6 号楼-1 至 4 层 101	固定资产	创新中心					



编号	抵押方式	抵押物	抵（质）物处所或产权证号	地址	资产所属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间（起）	抵押期间（终）	担保的借款余额
	一般抵押	不动产	京（2020）大不动产权第0002516号	大兴区永大路38号院7幢-1层-101	固定资产	创新中心					
	一般抵押	不动产	京（2020）大不动产权第0002518号	大兴区永大路38号院2号楼1至3层101	固定资产	创新中心					
	一般抵押	不动产	京（2019）大不动产权第0040594号	大兴区永大路38号院1号楼-1至5层101	固定资产	创新中心					
抵押8	一般抵押	不动产	京（2019）大不动产权第0029413号	大兴区生物医药产业基地	无形资产	生物医药基地国际创新合作园项目（孵化器3期）	北京生物医药基地发展有限公司	中国工商银行大兴永大路支行	2020-7-20	2040-7-12	109,126,773.47
抵押9	一般抵押	不动产	无	北京市大兴区大兴生物医药产业基地	无形资产	创新中心六期土地	北京生物医药基地发展有限公司	中国工商银行大兴永大路支行	2024-11-11	2041-11-1	34,260,236.69
抵押10	一般抵押	不动产	无	北京市大兴区大兴生物医药产业基地	无形资产	抵押品：工业用地：北京市市辖区大兴区大兴生物医药产业基地-工业用地-00001/房产类在建工程：北京市市辖区大兴区大兴生物医药产业基地-房产类在建工程-00001	北京生物医药基地发展有限公司	中国民生银行北京榆垓支行	2024-12-25	2041-3-31	1,476,055.81
									2024-10-22	2041-3-31	8,011,521.70
									2024-9-29	2041-3-31	17,066,713.95
									2024-5-13	2041-3-31	16,218,715.14
									2024-6-28	2041-3-31	11,220,789.22
									2024-4-8	2041-3-31	36,226,298.53



编号	抵押方式	抵押物	抵（质）物处所或产权证号	地址	资产所属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间（起）	抵押期间（终）	担保的借款余额
抵押 11	一般抵押	不动产	京（2016）大兴区不动产权第000018号	中关村科技园区大兴生物医药产业基地	固定资产	生物医药创新合作园项目（孵化器2期）	北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司	中国工商银行大兴永大路支行	2020-11-29	2036-11-25	427,897,540.76
抵押 12	一般抵押	土地使用权	无	北京市大兴区瀛海镇域西侧，京台高速公路以西	存货	大兴发展集地开发2025地块	北京大兴发展集地开发有限公司	中国工商银行大兴支行	2024-7-26	2027-7-25	188,630,674.53
抵押 13	一般抵押	土地使用权	无	北京市大兴区旧宫镇	存货	抵质押品:北京大兴集地开发旧宫镇YZ00-0902-0340、6002.6003地块产业用地	北京大兴发展集地开发有限公司	中国建设银行	2024-7-25	2027-7-24	452,038,453.89
抵押 14	一般抵押	土地使用权	无	北京市大兴区旧宫镇	存货	抵质押品:北京大兴集地开发旧宫镇YZ00-0902-0340、6002.6003地块产业用地	北京大兴发展集地开发有限公司	中国建设银行	2024-7-25	2027-7-24	452,038,453.89
抵押 15	一般抵押	土地使用权	京（2022）大不动产权第0032981号	北京大兴国际机场临空经济区	投资性房地产	（北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205街区DX09-0103-0205地块	北京航城兴宜商业管理有限公司	北京银行股份有限公司	2022/12/19	2047/12/18	181,368,011.89



九、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

公司子公司北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司（以下简称城建公司）承接北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造项目，城建公司为项目实施主体、借款主体，城建公司与国家开发银行签订专项借款协议，借款总额 388 亿元，借款期限自 2024 年 7 月 29 日至 2029 年 7 月 29 日；与中国农业发展银行签订专项借款协议，借款总额 383.30 亿元，借款期限自 2024 年 7 月 29 日至 2029 年 7 月 28 日。截至 2024 年 12 月 31 日，城建公司已在国家开发银行借款 55.75 亿元，在中国农业发展银行借款 51.75 亿元，合计 107.50 亿元。住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、金融监管总局印发《关于通过专项借款支持城中村改造工作方案》的通知，专项借款以城市为单位借入、使用偿还。城市人民政府负统借统还责任，要督促借款主体按期偿还专项借款本息，统筹安排还款资金来源。根据实质重于形式原则，公司将专项借款计入专项应付款，作为项目资金拨入。

十一、母公司财务报表的重要项目附注

1. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,513,819,074.09	6,128,673,006.21
合 计	13,513,819,074.09	6,128,673,006.21

(1) 其他应收款

①其他应收款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	12,134,562,898.41	4,752,365,471.96
1 至 2 年	191,000,000.00	1,376,337,534.25
2 至 3 年	803,123,988.00	
3 年以上	462,802,771.23	
小计	13,591,489,657.64	6,128,703,006.21
减：坏账准备	77,670,583.55	30,000.00
合 计	13,513,819,074.09	6,128,673,006.21

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	13,580,946,658.87	6,125,702,766.86



款项性质	期末余额	期初余额
代建款	1,797,012.77	239.35
担保费	5,271,218.00	
减资款	3,000,000.00	3,000,000.00
其他	474,768.00	
合 计	13,591,489,657.64	6,128,703,006.21

③按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	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 （%）	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	74,704,563.36	0.55	74,704,563.36	100.00	
按组合计提坏账准 备的应收账款	13,516,785,094.28	99.45	2,966,020.19	0.02	13,513,819,074.09
其中：账龄组合	36,771,314.68	0.27	2,966,020.19	8.07	33,805,294.49
关联方组合	13,480,013,779.60	99.18			13,480,013,779.60
合 计	13,591,489,657.64	100.00	77,670,583.55		13,513,819,074.09

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 （%）	
单项计提坏账准备 的其他应收款项					
按组合计提坏账准 备的应收账款	6,128,703,006.21	100.00	30,000.00	0.00	6,128,673,006.21
其中：账龄组合	3,000,000.00	0.05	30,000.00	0.01	2,970,000.00
关联方组合	6,125,703,006.21	99.95			6,125,703,006.21
合 计	6,128,703,006.21	100.00	30,000.00		6,128,673,006.21

④本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	30,000.00			30,000.00



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				
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				
本年计提	2,936,020.19			2,936,020.19
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动			74,704,563.36	74,704,563.36
期末余额	2,966,020.19		74,704,563.36	77,670,583.55

⑤单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
凯迪思科技股份有限公司	29,696,263.36	29,696,263.36	100.00	注销
财政局转来债权	45,008,300.00	45,008,300.00	100.00	预计无法收回
合 计	74,704,563.36	74,704,563.36	100.00	

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例（%）	坏账准备
北京大兴发展宏业投资有限公司	往来款	9,986,069,600.00	1 年以内	73.47	
北京大兴发展融资租赁有限公司	往来款	778,780,000.00	2 年以内	5.73	
北京大兴投资集团有限公司	往来款	740,000,000.00	2 年以内	5.44	
北京生物医药产业基地发展有限公司	往来款	660,000,000.00	2-4 年	4.86	
北京兴创置地房地产开发有限公司	往来款	500,000,000.00	2-3 年	3.68	
合 计		12,664,849,600.00		93.18	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类



项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	29,245,993,420.12		29,245,993,420.12	31,122,243,144.00		31,122,243,144.00
对合营企业投资						
对联营企业投资	30,256,300.42		30,256,300.42	13,941,261.55		13,941,261.55
合 计	29,276,249,720.54		29,276,249,720.54	31,136,184,405.55		31,136,184,405.55

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京大兴发展宏业投资有限公司		1,025,000,000.00		1,025,000,000.00		
北京大兴发展嘉业置地有限公司	352,925,531.16	349,995,531.16	349,995,531.16	352,925,531.16		
北京大兴发展骏业房地产经纪有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
北京大兴发展融达融资担保有限公司		3,000,000,000.00		3,000,000,000.00		
北京大兴发展融资租赁有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
北京大兴发展盛业房地产开发有限公司		25,000,000.00		25,000,000.00		
北京大兴发展盛业投资有限公司		150,000,000.00		150,000,000.00		
北京大兴发展兴福临空投资有限公司	463,847,663.03			463,847,663.03		
北京大兴基础设施建设有限公司		2,784,258,219.18		2,784,258,219.18		
北京大兴经济开发区开发经营有限公司		1,444,071,007.95		1,444,071,007.95		
北京大兴投资集团有限公司		3,279,182,110.73		3,279,182,110.73		
北京大兴物业集团有限公司	652,567,497.54			652,567,497.54		
北京生物医药产业基地发展有限公司	2,690,231,645.55			2,690,231,645.55		
北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司		2,358,560,147.80		2,358,560,147.80		
北京市农盛投资管理有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
北京新航城控股有限公司	4,773,367,057.27	155,000,000.00		4,928,367,057.27		
北京兴创投资有限公司		5,839,982,539.91		5,839,982,539.91		
北京兴展投资控股有限公司	21,989,303,749.45		21,989,303,749.45			
合 计	31,122,243,144.00	20,463,049,556.73	22,339,299,280.61	29,245,993,420.12		



(3) 对合营、联营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业	45,000,000.00	13,941,261.55			-2,274,874.79					18,589,913.66	30,256,300.42	
北京兴瑞小额贷款有限公司	15,000,000.00	13,941,261.55			-2,252,820.91						11,688,440.64	
北京市兴融小额贷款股份有限公司	30,000,000.00				-22,053.88					18,589,913.66	18,567,859.78	



3. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	287,261,918.99	178,364,555.98	277,703,318.94	232,212,700.14
其他业务	256,859,201.24		140,939,096.76	
合 计	544,121,120.23	178,364,555.98	418,642,415.70	232,212,700.14

(2) 营业收入、营业成本按产品类型划分

主要业务类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
资金池收入	287,261,918.99	178,364,555.98	276,807,213.28	231,402,252.29
委贷手续费			896,105.66	810,447.85
小 计	287,261,918.99	178,364,555.98	277,703,318.94	232,212,700.14
其他业务：				
担保费	248,979,855.68		135,208,809.41	
租赁费收入	7,223,770.10		1,767,702.18	
代建管理费	473,467.92		2,473,716.98	
其他收入	182,107.54		1,488,868.19	
小 计	256,859,201.24		140,939,096.76	
合 计	544,121,120.23	178,364,555.98	418,642,415.70	232,212,700.14

4. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,274,874.79	-2,390,506.43
其他权益工具投资持有期间的投资收益	8,466,664.13	10,288,523.19
合 计	6,191,789.34	7,898,016.76

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

二〇二五年四月七日





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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 中草会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 张增刚

经营范围

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

出资额 2550 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



2022 年 03 月 07 日

登记机关

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000058

说明

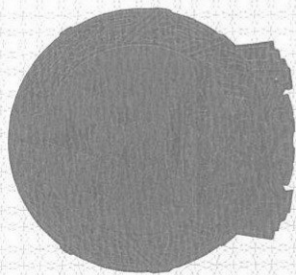
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日



姓	甄	名	平
Full name			
性	男		
Sex			
出生	1965-11-25		
Date of birth			
工作	山东道勤会计师事务所有限公司		
Working unit			
身份证号码	370103651125051		
Identity card No.			



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 /y
月 /m
日 /d

证书编号: 370100140023
No. of Certificate

年度检验
Annual Renewal Re-

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



日期





性 別 男

Sex _____

出生日期 1970-05-04
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊

Working unit 普通合伙) 济南分

Identity card No. **372829700504553**

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.

2016年03月10日

年 月 日

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.

18

日期

注册会计帅工作单们变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

事務所
CPAs

章益协会出转

2023年 11月 24日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

CPAs
事務所

转入协会盖章

Group of the transfer-in Institute of CPAS

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

CPAs 事务所

转出协会盖章

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

务所
CPAS

转入协会盖章
Transfer-in Institute of CPAS

2018 年 10 月 12 日

