

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司 2025 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	曹云俊	工作原因	咎荣师
独立董事	张兵	工作原因	李俊峰

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人咎荣师、主管会计工作负责人张捷及会计机构负责人（会计主管人员）丁敏声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告中所涉及的前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“可能面对的风险”部分。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 15

第五节 重要事项 17

第六节 股份变动及股东情况 24

第七节 债券相关情况 27

第八节 财务报告 32

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
	报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源集团有限责任公司
京能财务公司	指	京能集团财务有限公司
京能海赋公司	指	北京京能海赋置业有限公司
京能云泰公司	指	北京京能云泰房地产开发有限公司
天创世缘公司	指	北京天创世缘房地产开发有限公司
京能育兴公司	指	北京京能育兴房地产开发有限公司
京能京西公司	指	北京京能京西房地产开发有限公司
京石融宁公司	指	北京京石融宁房地产开发有限公司
北京国电公司	指	北京国电房地产开发有限公司
天津海航公司	指	天津海航东海岸发展有限公司
置业天津公司	指	京能置业（天津）有限公司
宁夏京能公司	指	宁夏京能房地产开发有限公司
大连阳光公司	指	大连京能阳光房地产开发有限公司
北京丽富公司	指	北京丽富房地产开发有限公司
北京京珑公司	指	北京京珑置业有限公司
北京九樾公司	指	北京九樾房地产开发有限公司
北京丰璟公司	指	北京丰璟房地产开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文简称	京能置业
公司的外文名称	BEH-PROPERTY CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	BEH-P
公司的法定代表人	咎荣师

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张捷	王凤华
联系地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
电话	010-62698710	010-62690958
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层
公司注册地址的历史变更情况	无

公司办公地址	北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 2 单元
公司办公地址的邮政编码	100070
公司网址	www.beh-zy.com
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	证券与资本运营部（董事会办公室）
报告期内变更情况查询索引	无

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	718,097,980.75	1,589,521,519.91	-54.82
利润总额	-245,397,738.95	43,345,008.34	-666.15
归属于上市公司股东的净利润	-200,449,178.82	-60,008,888.21	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-191,485,929.72	-57,502,036.63	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-215,604,675.20	-4,254,198,195.66	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,474,393,248.25	681,564,649.29	263.05
总资产	18,908,859,831.34	19,758,901,512.17	-4.30

（二）主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	-0.44	-0.13	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-	-	
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.42	-0.13	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-12.69	-4.20	减少8.49个百分点

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-12.13	-4.03	减少8.10个百分点
-------------------------	--------	-------	------------

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,521,555.94	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	307,744.17	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损		

益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,479,406.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,157,177.62	
少数股东权益影响额（税后）	-2,844,034.93	
合计	-8,963,249.10	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）房地产行业情况

报告期内，中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，提出“加大高品质住房供给”，同时强调“优化存量商品房收购政策”。政策层面持续发力，成为推动市场止跌回稳的关键支撑，释放出积极效应。中央层面聚焦“多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳”的目标，明确加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，同步推进住宅用地供应优化、金融支持配套及地方调控灵活性提升，为市场稳健运行奠定基础。地方层面积极响应，多地区出台涵盖公积金调整、购房补助、城市更新等领域的优化政策，形成上下联动的政策合力。

随着“好房子”标准全面落地，使中高端改善型产品迅速成为市场主力，它不仅精准回应了居民对绿色、智慧、健康空间的品质升级需求，也预示了房地产业由规模扩张转向高质量发展的深刻变革，更以稳定改善预期、提振市场信心、加快库存去化，夯实了行业企稳回升的根基，为构建可持续住房新模式注入强劲动能。

（二）公司主要经营工作情况

公司以房地产开发业务为主，主要从事北京、天津的房地产开发业务，经营模式为房地产开发。公司开发的房地产项目主要包括京能·龙湖·熙上、京能·西山印、北京城建·京能·樾园、京能·电建·洺悦湾、京能·丽墅、京能·天下川、金泰丽富嘉园、京能·雍清丽苑、京能·海语城、京能·西贤府等。2025 年，公司持续深化高质量发展理念，以创新发展为核心驱动力，全面推进提质增效战略落地。在运营管理上，公司通过优化治理架构、强化精细化管控，不断提升整体运营效能；围绕营销指标统一思想、开足马力，全力推动项目库存快速去化，盘活存量资产。在项目投拓上，公司始终密切关注土地市场动态，深入研究行业政策导向及北京热点区域市场特征，在综合考量各种因素的基础上，筛选优质地块进行投资论证。加强行业头部企业间交流合作，进一步管控风险，提升公司投拓能力。在工程建设方面，公司强化工程管控，强化在施项目指导，统一规划设计和协同施工，保安全、提进度、稳节奏，打造高品质园区。公司以坚定不移的决心和开拓进取的精神，砥砺前行，进一步细化过程管控，强化重难点突破，优化经营指标，以实干担当推动经营管理工作持续提升，推进企业健康发展。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

□适用 √不适用

二、经营情况的讨论与分析

报告期内，公司围绕高质量发展目标，统筹推进各项经营管理工作。公司根据市场环境及自身情况，聚焦优质地块投拓、资产盘活与库存去化工作，推动上下游业务拓展和历史遗留问题化解，实现经营管理水平的持续提升。公司系统提升成本管控工作，以目标考核为抓手、以费用管控为重点、以机制创新为支撑，构建全流程成本管理体系，强化短期成本压降效果，为长期提质增效奠定基础。公司资金管理成效显著，通过权益融资、ABS 等创新融资方式置换高息债务，截至 2025 年 6 月末，综合融资成本降至 3.1%，较去年同期下降 50 个基点，有效降低了财务风险。经营业绩方面，公司实现营业收入 7.18 亿元，本期结转规模较上年同期减小，收入较上年同期下降；利润总额-2.45 亿元，较上年同期增亏；归属于上市公司股东净利润-2 亿元，较上年同期增亏。

公司房地产开发与经营情况（2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日）

单位：亿元；万平方米

项目名称	股权比例（%）	开复工面积		签约面积				签约金额			
		全口径	权益口径	全口径	同比涨跌幅（%）	权益口径	同比涨跌幅（%）	全口径	同比涨跌幅（%）	权益口径	同比涨跌幅（%）
京能·天下川	70	0.00	0.00	0.02	-88.24	0.01	-91.67	0.01	-50.00	0.01	0
京能·海语城	60	0.00	0.00	0.55	7.84	0.33	6.45	0.32	-20.00	0.19	-20.83
京能·云璟壹号	51	0.00	0.00	0.23	-	0.12	-	0.58	-	0.3	-
京能·雍清丽苑	51	0.00	0.00	1.77	55.26	0.90	55.17	2.53	29.74	1.29	30.30
京能 电建·洺悦湾	51	0.00	0.00	0.07	75.00	0.04	100.00	0.04	-63.64	0.02	-66.67
京能·丽墅	100	0.00	0.00	0.36	-1900.00	0.36	-1900.00	0.73	-1925.00	0.73	-1925.00
京能·西山印	100	15.23	15.23	-0.05	-116.13	-0.05	-116.13	-0.11	-111.83	-0.11	-111.83
京能 龙湖·熙上	51	0.00	0.00	0	-100	0	-100	0.03	-62.50	0.02	-50.00
金泰丽富嘉园	100	0.00	0.00	0.06	-45.45	0.06	-45.45	0.17	-5.56	0.17	-5.56
北京城建京能·樾园	50	1	0.50	-0.03	-103.45	-0.02	-104.55	-0.08	-103.43	-0.04	-103.42
京能·西贤府	100	12.89	12.89	0.23	-	0.23	-	1.64	-	1.64	-
合计		29.12	28.62	3.21	1.58	1.98	4.76	5.86	-1.68	4.22	17.88

注：1.报告期内，公司控股子公司开复工面积 29.12 万平方米，权益开复工面积 28.62 万平方米；无新开工面积，无竣工面积，无新增土地储备面积。

2. 报告期内，公司控股子公司合计车位销售 61 个（全口径）。

(2) 参股公司

单位：亿元；万平方米

项目名称	股权比例（%）	开复工面积	竣工面积	签约面积	签约金额
梧桐大道	15.84	1.29	1.29	0.10	0.55

注：以上参股公司数据均为权益口径数据。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司拥有二十余年房地产开发经验，具备完善成熟的房地产开发与管理模式，拥有稳定专业、结构优化的房地产开发团队。作为具有国资背景且专注于房地产开发的企业，公司拥有良好的市场合作信誉。在土地资源获取上，公司强化战略引导，关注政策、市场环境与自身研究，秉承稳健发展理念，注重风险防控并坚守底线思维。立足服务首都发展，与业内优秀企业合作，抓住市场机遇，通过土地市场择优投资储备项目，优化项目梯次储备，为公司稳步发展奠定基础。积极投入商品房、保障房、共有产权房建设，打造多元化住宅供应体系，已在北京、天津等重点区域形成一定的房地产开发规模，积累了良好的品牌价值和社会效应，具备区域深耕潜力。充分发挥京能集团内部协同优势，集中资源优势，打造技术和生态相融合、居住与产业相结合的房地产项目。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	718,097,980.75	1,589,521,519.91	-54.82
营业成本	668,033,378.17	1,309,028,418.82	-48.97
销售费用	56,108,796.61	47,126,616.37	19.06
管理费用	78,783,250.08	86,217,821.29	-8.62
财务费用	136,874,798.97	104,672,587.76	30.76
研发费用	0.00	0.00	-
经营活动产生的现金流量净额	-215,604,675.20	-4,254,198,195.66	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,508,019.00	-536,253.10	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-148,787,643.74	2,236,965,186.83	-106.65

营业收入变动原因说明：本期结转规模减小，收入结转减少。

营业成本变动原因说明：本期结转规模减小，收入结转减少。

销售费用变动原因说明：本期销售佣金结算较同期增加。

管理费用变动原因说明：本期人员减少，管理支出较同期减少

财务费用变动原因说明：本期完工状态项目较同期增加，费用化支出增加。

研发费用变动原因说明：无变化。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同期购买土地资金支出。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期固定资产采购较同期增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期融资规模较同期减小。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	213,317.44	11.28	250,444.69	12.68	-14.82	
应收账款	1,409.50	0.07	3,589.37	0.18	-60.73	本期收回应收房款
预付款项	2,391.97	0.13	3,096.36	0.16	-22.75	工程进度抵扣预付款
其他应收款	3,171.45	0.17	967.68	0.05	227.74	本期存出信保基金
存货	1,506,549.24	79.67	1,555,304.63	78.71	-3.13	
一年内到期的非流动资产	2,450.00	0.13	2,450.00	0.12	0.00	
其他流动资产	63,952.71	3.38	59,286.71	3.00	7.87	
其他债权投资	100.00	0.01	0.00	0.00	-	
长期股权投资	5,276.04	0.28	5,272.83	0.27	0.06	
投资性房地产	9,919.79	0.52	9,919.79	0.50	0.00	
固定资产	1,503.89	0.08	1,524.45	0.08	-1.35	
使用权资产	382.10	0.02	539.42	0.03	-29.16	本期计提折旧至减少
无形资产	84.90	0.00	97.06	0.00	-12.53	本期摊销致减少
长期待摊费用	330.84	0.02	460.67	0.02	-28.18	本期摊销致减少
递延所得税资产	23,718.15	1.25	26,875.81	1.36	-11.75	可抵扣暂时性差异减少
其他非流动资产	56,327.96	2.98	56,060.68	2.84	0.48	
短期借款	13,211.38	0.70	0.00	0.00	-	
应付账款	193,913.16	10.26	232,853.93	11.78	-16.72	结算应付工程款至减少
预收款项	3,486.21	0.18	3,515.59	0.18	-0.84	
合同负债	141,118.69	7.46	162,505.66	8.22	-13.16	期末预售款减少
应付职工薪酬	1,231.68	0.07	1,301.07	0.07	-5.33	
应交税费	27,803.18	1.47	36,413.24	1.84	-23.65	本期缴纳税费致减少
其他应付款	80,876.20	4.28	69,146.35	3.50	16.96	

一年内到期的非流动负债	303,242.03	16.04	426,448.04	21.58	-28.89	偿还一年内到期的借款及债券至减少
其他流动负债	12,127.15	0.64	17,468.76	0.88	-30.58	预售房款待确认增值税减少
长期借款	278,120.97	14.71	272,166.36	13.77	2.19	
应付债券	50,000.00	2.64	50,000.00	2.53	0.00	
租赁负债	244.72	0.01	10.44	0.00	2,243.10	本期项目租入至增加
递延收益	2.58	0.00	2.58	0.00	0.00	
递延所得税负债	1,939.94	0.10	1,939.94	0.10	0.00	
其他非流动负债	380,000.00	20.10	471,887.75	23.88	-19.47	一年内到期债务科目重分类

其他说明
无

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	37,213,291.32	按揭保证金、售房监管资金
存货	9,893,656,154.59	抵押的土地使用权
合 计	9,930,869,445.91	--

说明：受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金；子公司京能云泰公司向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款抵押的云璟壹号项目地块的土地使用权及在建工程；子公司置业天津公司向京能财务公司借款抵押的雍清丽苑项目二期在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权；子公司京能京西公司向京能财务公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的西山印项目地块土地使用权；子公司北京九樾公司向中国工商银行股份有限公司北京宣武支行借款抵押的樾园项目地块的土地使用权；子公司北京丰璟向中国建设银行股份有限公司北京石景山支行和京能财务公司借款抵押的西贤府项目地块土地使用权。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1). 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2). 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
京能育兴公司	子公司	房地产开发	10,000.00	22,588.16	6,719.76	7,500.46	-760.89	-941.77
天创世缘公司	子公司	房地产开发	6,000.00	43,536.97	24,219.45	232.82	584.52	532.33
京能云泰公司	子公司	房地产开发	174,500.00	186,542.59	117,875.56	4,244.50	-2,885.23	-2,885.23
京能海赋公司	子公司	房地产开发	10,000.00	53,204.95	20,569.99	601.66	-311.76	-311.76
置业天津公司	子公司	房地产开发	120,000.00	156,942.87	119,058.35	20,061.13	-2,550.62	-2,550.62
天津海航公司	子公司	房地产开发	5,000.00	143,850.52	-56,673.87	1,362.60	-4,332.90	-4,330.21
宁夏京能公司	子公司	房地产开发	40,000.00	92,861.39	90,593.70	103.37	577.96	429.64
北京丽富公司	子公司	房地产开发	20,000.00	99,607.37	42,281.38	1,298.58	136.04	136.01
京能京西	子公	房地产	10,000.00	448,142.97	17,668.91	18,622.83	-779.89	-700.78

公司	司	开发						
北京京珑公司	子公司	房地产开发	50,000.00	91,509.67	59,580.87	16,817.13	2,364.69	1,308.52
北京九樾公司	子公司	房地产开发	10,000.00	154,479.82	9,885.63	0.00	-2,266.70	-2,773.94
北京丰璟公司	子公司	房地产开发	155,000.00	455,146.39	148,254.02	0.00	-1,157.65	-1,157.65

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1.政策法规风险

由于国家或地方产业政策、国家对房地产调控政策、拆迁政策、环保节能政策、银行信贷政策以及税收政策发生变化，而公司并未及时跟踪、研究和应对等原因，可能导致违规可能性增大、项目成本提高、项目执行受阻，而给公司发展带来不确定性。

公司将紧密追踪国家房地产行业调控政策、金融政策等的动态变化，深度剖析政策走向，严守政策法规风险红线以制定战略规划；同时密切关注国家或地方行业政策形势变化，适时调整战略规划的实施；此外，还将构建政策法规动态跟踪机制，并严格落实合规三道防线审查机制。

2.宏观环境风险

由于国内、国际经济形势发生变化，对市场供求关系产生重大影响，可能导致企业面临不利的市场环境，而给公司发展带来不确定性。

公司将加强对宏观环境的深度调研，综合考量经济走势、政策导向、行业动态等多维度因素，全方位剖析宏观环境的现状及未来趋势，并结合企业发展实际情况制定战略规划；同时，紧密关注国内经济形势的动态变化，灵活调整战略规划。

3.营销策略风险

由于政策法规跟踪不及时，对市场的了解、判断不准确，销售前准备工作不到位，广告宣传、市场推广角度偏离，销售思路与实际不符，销售策略选择不科学、不明确，无法满足市场的需求，或与国家政策不符，难以完成公司既定销售计划。

公司将强化政策法规跟踪和市场调研，优化销售计划管理流程；构建销售计划监督审批机制，贯彻“无预算不支出”原则；推行项目负责制，全流程督导日常工作；细致调研市场，锚定目标客户，精准制定营销策略；定期跟踪评估策略的有效性，以确保销售目标的达成。

(二) 其他披露事项

☒适用 ☐不适用

1.公司控股子公司大连阳光公司因与大连市自然资源局、大连市旅顺口区人民政府存在建设用地使用权出让合同纠纷，向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，一审判决胜诉并且已经生效，详细内容见 2025 年 1 月 8 日及 1 月 24 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司第十届董事会第五次临时会议及 2025 年第一次临时股东大会决议,审议通过了《公司关于申请办理权益类融资的议案》,详细内容见 2025 年 3 月 12 日以及 3 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

3. 经公司第十届董事会第六次临时会议决议,审议通过了《公司关于终止 2023 年度向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案》《公司关于 2025 年度日常关联交易金额预计的议案》,详细内容见 2025 年 3 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

4. 经公司第十届董事会第一次会议决议,审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》《关于公司会计政策变更的议案》《关于建立公司 ESG 管理架构的议案》《关于 2024 年度可持续发展报告的议案》《关于修订<全面预算管理办法>的议案》《关于修订<担保管理办法>的议案》等议案。详细内容见 2025 年 4 月 30 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

5. 经公司第十届董事会第一次会议及 2024 年年度股东大会决议,审议通过了《公司关于 2024 年度利润分配的议案》《公司关于 2025 年度融资及担保计划的议案》。详细内容见 2025 年 5 月 21 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李奕达	总法律顾问、首席合规官	聘任
周洁娴	总法律顾问、首席合规官	离任
张秋	副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

□适用 √不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神及习近平总书记关于支援合作领域的重要讲话和指示批示精神，全面贯彻中央农村工作会议、中央经济工作会议精神，全面落实市委十三届六次全会精神，学习领会《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》精神，进一步提高政治站位，统一思想。结合首都发展大局，坚持首善标准，助力协作支援合作地区和北京市集体经济薄弱村及“百

千工程”工作，多措并举提升支援合作地区内生动力，在乡村振兴的道路上迈出新步伐，推动共同富裕结出新硕果。

公司持续加强就业帮扶，做好帮扶地区施工项目对农村劳动力和脱贫人口的吸纳带动，推动实现更高质量和更充分就业，力求通过施工项目带动就业帮扶，把属地项目农民就业收入作为中心任务，巩固劳务协作成果，推动实现更高质量和更充分就业。同时，公司持续加强消费帮扶，抢抓节庆契机，开展消费帮扶新春行动。积极参与“京彩西品”“京选好物、一县一品”“蒙味袭来”“京彩蒙品”等品牌活动，集中向内蒙古自治区 10 个国家乡村振兴重点帮扶旗县倾斜。各企业继续通过预留食堂、工会不低于 30% 的采购份额，在双创中心等消费帮扶平台采购帮扶产品，同时推动大宗产品集采联销，通过订单式采购等多途径直接采买，尽可能减少中间环节实现一手采购。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京能源集团有限责任公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2024 年 1 月	是	至 2028 年	是	-	-
	解决关联交易	北京能源集团有限责任公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006 年 6 月承诺，期限为长期	否	否	是	-	-

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申请) 方	应诉 (被申 请)方	承担 连带 责任 方	诉讼 仲裁 类型	诉讼 (仲裁) 基本情 况	诉讼(仲裁) 涉及金额	诉讼 (仲裁) 是否 形成 预计 负债 及金 额	诉讼 (仲裁) 进展情 况	诉讼 (仲裁) 审理结 果及影 响	诉讼 (仲裁) 判决执 行情况
大连 阳光 公司	大连市 自然资 源局、 大连市 旅顺口 区人民 政府	无	建设 用地 使用 权让 同 份 纠 纷	原告请 求解除 三份土 地出让 合同， 并返还 成本本 金及赔 偿其他 损失。	141,886.44	否	本案已 向法院 申请强 制执行。 。	一审判 决已生 效。	已向法 院递交 申请强 制执行 材料。

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

1.经公司第十届董事会第六次临时会审议通过了《公司关于2025年度日常关联交易金额预计的议案》，对全年关联交易项目及拟发生的交易金额进行列示和预估，具体内容详见2025年3月28日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》《上海证券报》披露的《公司2025年度日常关联交易的公告》。公司控股子公司预计与北京金泰卓越物业管理有限公司发生接受关联人提供劳务的日常关联交易金额为1255.2万元，报告期内发生金额合计为251.26万元；预计与北京京能信息技术有限公司发生接受关联人提供劳务的日常关联交易支出金额为330万元，报告期内发生金额为28.67万元；预计与北京京能地质工程有限公司发生接受关联人提供租赁的日常关联交易金额为56.4万元，报告期内发生金额为37.13万元；预计与其他关联方发生接受关联人提供劳务的日常关联交易金额为300万元，报告期内发生金额为37万元。

2.经公司第十届董事会第一次会议及2024年度股东大会决议，在关联董事刘德江先生、孙力先生回避表决的情况下，通过了《公司关于与京能集团财务有限公司续签〈金融服务框架协议〉的议案》，同意公司与京能财务公司续签《金融服务框架协议》，期限三年，继续与其进行金融合作、接受其提供的服务。详细内容见2025年4月30日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。公司已于2025年5月与京能财务公司签订了《金融服务框架协议》，公司2025年6月底在京能财务公司存款余额1,744,731,274.31元，2025年上半年度从京能财务公司取得的存款利息收入为3,096,393.69元。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	净发生额	期末余额
京能财务公司	受同一母公司控制	105,793.27	-9,921.38	95,871.89
京能集团	母公司	635,000.00	130,000.00	765,000.00
合计		740,793.27	120,078.62	860,871.89

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

√适用 □不适用

1、存款业务

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
京能财务公司	受同一母公司控制	上一年末吸收存款余额的30%	0.05%-0.85%	182,045.53	621,288.86	628,861.26	174,473.13
合计	/	/	/	182,045.53	621,288.86	628,861.26	174,473.13

2、贷款业务

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
京能	受同一	225,000.00	2.45%-3.35%	105,793.27	9,078.62	19,000.00	95,871.89

财务公司	母公司控制						
合计	/	/	/	105,793.27	9,078.62	19,000.00	95,871.89

3、 授信业务或其他金融业务

☐适用 ☒不适用

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
京能置业	公司本部	天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司	15,840.00	2020年4月27日	债务人履行债务期限届满之日	债务人履行债务期限届满之日起二年	连带责任担保	截至2025年6月末主债务余额 8,748 万元	无	否	否	-	无	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								-355.52							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								1,385.68							
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计								0.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）								0.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）								1,385.68							
担保总额占公司净资产的比例(%)								0.56							
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								0.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								0.00							
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0.00							

未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	本公司为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例 15.84% 提供连带保证,截至 2025年6月末 主债务余额 8,748万元 。

（三）其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,988
------------------	--------

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东性 质
					股份状 态	数量	
北京能源集团有限责任公	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
李卓	-366,500	6,064,400	1.34	0	无	0	境内自然人
梁晓方	100	5,022,200	1.11	0	无	0	境内自然人
何小春	-272,100	4,584,099	1.01	0	无	0	境内自然人
黄建荣	2,562,300	2,912,300	0.64	0	无	0	境内自然人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	-1,664,195	2,846,588	0.63	0	无	0	其他
中国民生银行股份有限公司	2,654,100	2,654,100	0.59	0	无	0	其他

限公司一金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金	0						
中国建设银行股份有限公司一诺安多策略股票型证券投资基金	1,441,500	2,194,200	0.48	0	无	0	其他
宫燕群	0	2,088,004	0.46	0	无	0	境内自然人
贵州省技术改造投资有限责任公司	0	2,030,000	0.45	0	无	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京能源集团有限责任公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645				
李卓	6,064,400	人民币普通股	6,064,400				
梁晓方	5,022,200	人民币普通股	5,022,200				
何小春	4,584,099	人民币普通股	4,584,099				
黄建荣	2,912,300	人民币普通股	2,912,300				
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,846,588	人民币普通股	2,846,588				
中国民生银行股份有限公司一金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金	2,654,100	人民币普通股	2,654,100				
中国建设银行股份有限公司一诺安多策略股票型证券投资基金	2,194,200	人民币普通股	2,194,200				
宫燕群	2,088,004	人民币普通股	2,088,004				
贵州省技术改造投资有限责任公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☒适用 ☐不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	

1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400		-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	102,960		-	同上
3	贵州省贵阳市云侨针纺采购供应站	51,480		-	同上
4	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480		-	同上
5	罗国亮	51,480		-	同上
6	贵阳长征电器开关厂	51,480		-	同上
7	贵州省旅游投资有限公司	24		-	同上
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□适用 √不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况**(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

□适用 √不适用

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

五、优先股相关情况

□适用 √不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 京置 01	251634.SH	2023/7/11	2023/7/11	无	2026/7/11	3	3.24	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	招商证券、华泰联合证券、申万宏源证券	招商证券	面向专业投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
京能置业股份有限公司 2023 年面	23 京置	251635.SH	2023/7/11	2023/7/11	2026/7/11	2028/7/11	5	3.40	每年付息一次，	上海证券交易所	招商证券、华泰	招商证	面向专业投资	点击成交、	否

向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	02								到期一次还本		联合证券、申万宏源证券	券	者发行	询价成交、竞买成交和协商成交	
---------------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	-------------	---	-----	----------------	--

注：以上公司债券信息为截至 2025 年 6 月 30 日数据，公司债券“23 京置 01”本息已于 2025 年 7 月 9 日偿清，详见附注十七、4。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明
无

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改 ☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借**(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额**

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%
是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、负债情况**(1). 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为105.95亿元和105.04亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.08%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		3.00	5.00	8.00	7.62
银行贷款			0.86	0.86	0.82
非银行金融机构贷款			1.32	1.32	1.26
其他有息债务		0.26	94.60	94.86	90.31
合计	0.00	3.26	101.78	105.04	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额8.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为121.30亿元和121.78亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.09%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内	超过1年（不		

		(含)	含)		
公司信用类债券		3.00	5.00	8.00	6.57
银行贷款			24.62	24.62	20.22
非银行金融机构贷款		2.35	8.56	10.91	8.96
其他有息债务		1.76	76.49	78.25	64.26
合计	0.00	7.11	114.67	121.78	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额8.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，其中1年以内(含)到期本金规模为0.00亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☒适用 ☐不适用

亏损情况	公司合并利润总额-2.00 亿元，占上年末净资产 29.41%。
亏损原因	主要因在建项目期间费用投入及结转项目利润率降低。
对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营及偿债能力无较大影响。

(七) 主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	2.31	1.98	16.88	期末流动负债较上

				年末减少
速动比率	0.37	0.34	9.55	期末流动负债较上年末减少
资产负债率（%）	78.66	88.35	-10.97	发行永续债
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-19,148.59	-5,750.20		结转规模减小
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.01	-174.14	本期 EBITDA 为负
利息保障倍数	-0.74	1.38	-153.45	本期 EBIT 为负
现金利息保障倍数	-1.00	-37.59		同期存在购地支出，本期无
EBITDA 利息保障倍数	-0.71	1.42	-149.54	本期 EBITDA 为负
贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%	0.00	-
利息偿付率（%）	100.00%	100.00%	0.00	-

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,133,174,412.80	2,504,446,857.98
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	14,094,983.40	35,893,711.86
应收款项融资			
预付款项	七、8	23,919,656.64	30,963,649.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	31,714,474.24	9,676,811.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	15,065,492,426.59	15,553,046,259.44
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	24,500,000.00	24,500,000.00
其他流动资产	七、13	639,527,143.45	592,867,056.83
流动资产合计		17,932,423,097.12	18,751,394,347.20
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资	七、15	1,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	七、17	52,760,440.22	52,728,343.51
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	99,197,932.77	99,197,932.77
固定资产	七、21	15,038,864.51	15,244,506.62
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、25	3,820,974.33	5,394,181.11
无形资产	七、26	849,006.31	970,601.36
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	3,308,350.66	4,606,701.70
递延所得税资产	七、29	237,181,530.77	268,758,112.55
其他非流动资产	七、30	563,279,634.65	560,606,785.35
非流动资产合计		976,436,734.22	1,007,507,164.97
资产总计		18,908,859,831.34	19,758,901,512.17
流动负债：			
短期借款	七、32	132,113,820.32	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	1,939,131,571.93	2,328,539,259.52
预收款项	七、37	34,862,106.84	35,155,890.02
合同负债	七、38	1,411,186,888.24	1,625,056,586.43
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	12,316,831.40	13,010,740.38
应交税费	七、40	278,031,783.67	364,132,411.58
其他应付款	七、41	808,762,033.38	691,463,490.83
其中：应付利息			
应付股利		97,703,853.70	97,703,853.70
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	3,032,420,334.67	4,264,480,365.92
其他流动负债	七、44	121,271,541.91	174,687,565.07
流动负债合计		7,770,096,912.36	9,496,526,309.75
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	2,781,209,744.16	2,721,663,644.84
应付债券	七、46	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	2,447,153.65	104,441.04
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	25,798.46	25,798.46

递延所得税负债	七、29	19,399,350.74	19,399,350.74
其他非流动负债	七、52	3,800,000,000.00	4,718,877,500.00
非流动负债合计		7,103,082,047.01	7,960,070,735.08
负债合计		14,873,178,959.37	17,456,597,044.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	七、54	2,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		2,000,000,000.00	
资本公积	七、55	11,381,476.19	11,381,476.19
减：库存股			
其他综合收益	七、57	4,523,513.11	4,523,513.11
专项储备			
盈余公积	七、59	213,370,356.88	213,370,356.88
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-207,762,097.93	-590,696.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,474,393,248.25	681,564,649.29
少数股东权益		1,561,287,623.72	1,620,739,818.05
所有者权益（或股东权益）合计		4,035,680,871.97	2,302,304,467.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		18,908,859,831.34	19,758,901,512.17

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		874,170,747.34	808,600,041.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	7,965,468.54	7,965,468.54
应收款项融资			
预付款项		8,000.00	2,000.00
其他应收款	十九、2	47,697,023.73	25,987,788.83
其中：应收利息		727,354.11	2,726,790.22
应收股利		20,453,800.00	20,453,800.00
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,942,250,762.37	1,051,397,165.19

其他流动资产		36,550.90	36,550.83
流动资产合计		2,872,128,552.88	1,893,989,014.64
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资		1,000,000.00	75,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	4,453,248,296.68	4,453,216,199.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,320,154.25	1,132,982.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,369,976.35	4,657,919.77
无形资产		599,827.68	696,104.27
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		4,618,171,865.77	5,697,345,717.56
非流动资产合计		9,075,710,120.73	10,232,048,923.81
资产总计		11,947,838,673.61	12,126,037,938.45
流动负债：			
短期借款		132,113,820.32	
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			
合同负债			
应付职工薪酬		1,586,983.48	1,620,881.54
应交税费		35,846,957.78	1,724,870.55
其他应付款		109,612,205.74	180,221,037.63
其中：应付利息			
应付股利		1,401,847.10	1,401,847.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,228,905,566.12	3,209,763,275.11
其他流动负债			53,410,158.97
流动负债合计		2,508,065,533.44	3,446,740,223.80
非流动负债：			
长期借款		64,800,000.00	64,800,000.00
应付债券		500,000,000.00	500,000,000.00
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			
其他非流动负债		6,050,024,198.30	7,177,684,010.74
非流动负债合计		6,614,824,198.30	7,742,484,010.74
负债合计		9,122,889,731.74	11,189,224,234.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具		2,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		2,000,000,000.00	
资本公积		54,634,705.86	54,634,705.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		155,337,565.96	155,337,565.96
未分配利润		162,096,670.05	273,961,432.09
所有者权益（或股东权益）合计		2,824,948,941.87	936,813,703.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,947,838,673.61	12,126,037,938.45

公司负责人： 晁荣师

主管会计工作负责人： 张捷

会计机构负责人： 丁敏

合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		718,097,980.75	1,589,521,519.91
其中：营业收入	七、61	718,097,980.75	1,589,521,519.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		953,024,392.94	1,552,714,659.93
其中：营业成本	七、61	668,033,378.17	1,309,028,418.82
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	13,224,169.11	5,669,215.69
销售费用	七、63	56,108,796.61	47,126,616.37
管理费用	七、64	78,783,250.08	86,217,821.29

研发费用			
财务费用	七、66	136,874,798.97	104,672,587.76
其中：利息费用		141,022,369.18	112,660,281.89
利息收入		4,203,131.46	8,029,831.98
加：其他收益	七、67	146,682.94	438,146.22
投资收益(损失以“－”号填列)	七、68	2,553,652.65	2,531,335.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		32,096.71	-4,151.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益(损失以“－”号填列)			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、70		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	307,744.17	2,413,380.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73		19,597.74
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-231,918,332.43	42,209,320.03
加：营业外收入	七、74	1,799,410.36	1,139,320.98
减：营业外支出	七、75	15,278,816.88	3,632.67
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-245,397,738.95	43,345,008.34
减：所得税费用	七、76	14,503,634.20	60,308,509.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-259,901,373.15	-16,963,500.89
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-259,901,373.15	-16,963,500.89
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-200,449,178.82	-60,008,888.21
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-59,452,194.33	43,045,387.32
六、其他综合收益的税后净额			625,320.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			625,320.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益			625,320.00
（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			625,320.00

(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-200,449,178.82	-59,383,568.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-59,452,194.33	43,045,387.32
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.44	-0.13
(二) 稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	十九、4	121,320.75	1,167,592.27
减：营业成本		0.00	
税金及附加		2,778,687.81	595,796.01
销售费用		0.00	
管理费用		33,738,198.93	39,579,871.50
研发费用		0.00	
财务费用		160,537,896.77	167,352,772.03
其中：利息费用		163,173,325.89	171,722,931.98
利息收入		2,647,931.78	4,376,221.08
加：其他收益		78,745.12	151,477.03
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	100,750,568.54	104,082,235.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		32,096.71	-4,151.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-96,104,149.10	-102,127,134.58	
加：营业外收入	30.00		
减：营业外支出	9,038,420.72		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-105,142,539.82	-102,127,134.58	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-105,142,539.82	-102,127,134.58	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-105,142,539.82	-102,127,134.58	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		625,320.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		625,320.00	
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		625,320.00	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额	-105,142,539.82	-101,501,814.58	
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		562,659,572.92	929,298,021.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		24,019,292.81	
收到其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	173,056,850.33	821,109,713.73
经营活动现金流入小计		759,735,716.06	1,750,407,734.89
购买商品、接受劳务支付的现金		580,629,464.32	4,873,197,676.72
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		72,550,533.43	73,483,233.33
支付的各项税费		162,034,352.26	271,721,195.98
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	160,126,041.25	786,203,824.52
经营活动现金流出小计		975,340,391.26	6,004,605,930.55
经营活动产生的现金流量净额		-215,604,675.20	-4,254,198,195.66
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		508,019.00	536,253.10
投资支付的现金		1,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,508,019.00	536,253.10
投资活动产生的现金流量净额		-1,508,019.00	-536,253.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,386,311,172.69	3,822,580,087.81
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78（3）	2,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,386,311,172.69	3,822,580,087.81
偿还债务支付的现金		4,337,594,224.37	1,444,678,191.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		197,504,592.06	140,936,709.21
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			
筹资活动现金流出小计		4,535,098,816.43	1,585,614,900.98
筹资活动产生的现金流量净额		-148,787,643.74	2,236,965,186.83
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
六、期末现金及现金等价物余额		2,095,961,121.48	2,542,922,139.71

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		120,000.00	1,451,100.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,101,377.98	694,806,561.18
经营活动现金流入小计		9,221,377.98	696,257,661.28
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		26,535,718.87	30,387,639.28
支付的各项税费		26,353,801.85	5,381,469.17
支付其他与经营活动有关的现金		46,320,048.80	2,581,187,533.01
经营活动现金流出小计		99,209,569.52	2,616,956,641.46
经营活动产生的现金流量净额		-89,988,191.54	-1,920,698,980.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		75,000,000.00	35,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,053,950.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		320,900,000.00	1,673,426,995.54
投资活动现金流入小计		397,953,950.00	1,708,426,995.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		421,330.00	263,016.00
投资支付的现金		1,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,550,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		26,000,000.00	2,108,500,000.00
投资活动现金流出小计		27,421,330.00	3,658,763,016.00
投资活动产生的现金流量净额		370,532,620.00	-1,950,336,020.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,631,526,510.96	3,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,631,526,510.96	3,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,721,600,000.00	821,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		124,900,233.33	98,329,359.32
支付其他与筹资活动有关的			

现金			
筹资活动现金流出小计		3,846,500,233.33	919,929,359.32
筹资活动产生的现金流量净额		-214,973,722.37	2,180,070,640.68
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		65,570,706.09	-1,690,964,359.96
加：期初现金及现金等价物余额		808,600,041.25	2,570,569,061.14
六、期末现金及现金等价物余额		874,170,747.34	879,604,701.18

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	452,880,000.00	0	0.00	0.00	11,381,476.19	0	4,523,513.11	0	213,370,356.88	0	-590,696.89	0	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34	
加：会计政策变更													0.00		0.00	
前期差错更正													0.00		0.00	
其他													0.00		0.00	
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	11,381,476.19	0.00	4,523,513.11	0.00	213,370,356.88	0.00	-590,696.89	0.00	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-207,171,401.04	0.00	1,792,828,598.96	-59,452,194.33	1,733,376,404.63	
（一）综合收益总额							0.00				-200,449,178.82		-200,449,178.82	-59,452,194.33	-259,901,373.15	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
1．所有者投入的普通股													0.00		0.00	
2．其他权益工具持有者投入资本			2,000,000,000.00										2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
3．股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00	
4．其他													0.00		0.00	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,722,222.22	0.00	-6,722,222.22	0.00	-6,722,222.22	
1．提取盈余公													0.00		0.00	

积															
2. 提取一般风险准备													0.00		0.00
3. 对所有者（或股东）的分配													0.00		0.00
4. 其他											-6,722,222.22		-6,722,222.22		-6,722,222.22
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		0.00
6. 其他													0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
（六）其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	4,523,513.11	0.00	213,370,356.88	0.00	-207,762,097.93	0.00	2,474,393,248.25	1,561,287,623.72	4,035,680,871.97

项目	2024 年半年度														
	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)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	452,880,000.00	0	800,000,000.00	0	11,381,476.19	0	8,778,992.22	0	213,370,356.88	0	105,458,385.51		1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48

加：会计政策变更													0.00		0.00
前期差错更正													0.00		0.00
其他													0.00		0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	8,778,992.22	0.00	213,370,356.88	0.00	105,458,385.51	0.00	1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	625,320.00	0.00	0.00	0.00	-64,955,737.53	0.00	-864,330,417.53	43,045,387.32	-821,285,030.21
（一）综合收益总额							625,320.00				-60,008,888.21		-59,383,568.21	43,045,387.32	-16,338,180.89
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-800,000,000.00		-800,000,000.00
1．所有者投入的普通股													0.00		0.00
2．其他权益工具持有者投入资本			-800,000,000.00										-800,000,000.00		-800,000,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4．其他													0.00		0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,946,849.32	0.00	-4,946,849.32	0.00	-4,946,849.32
1．提取盈余公积													0.00		0.00
2．提取一般风险准备													0.00		0.00
3．对所有者（或股东）的分配													0.00		0.00
4．其他											-4,946,849.32		-4,946,849.32		-4,946,849.32
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
3．盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4．设定受益计划变动额结转													0.00		0.00

留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		0.00
6. 其他													0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
（六）其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	11,381,476.19	0.00	9,404,312.22	0.00	213,370,356.88	0.00	40,502,647.98	0.00	727,538,793.27	1,792,555,011.00	2,520,093,804.27

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-111,864,762.04	1,888,135,237.96
（一）综合收益总额							0.00			-105,142,539.82	-105,142,539.82
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,722,222.22	1,993,277,777.78
1. 所有者投入的普通股											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,000,000,000.00								2,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											0.00
4. 其他										-6,722,222.22	-6,722,222.22
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积											0.00
2. 对所有者（或股东）的分配											0.00
3. 其他											0.00

（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）											0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）											0.00
3. 盈余公积弥补亏损											0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											0.00
5. 其他综合收益结转留存收益											0.00
6. 其他											0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取											0.00
2. 本期使用											0.00
（六）其他											0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	162,096,670.05	2,824,948,941.87

项目	2024 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00		800,000,000.00		54,634,705.86		4,255,479.11		155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,255,479.11	0.00	155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	625,320.00	0.00	0.00	-107,073,983.90	-906,448,663.90
（一）综合收益总额							625,320.00			-102,127,134.58	-101,501,814.58
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-800,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-800,000,000.00								-800,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											0.00
4. 其他											0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,946,849.32	-4,946,849.32
1. 提取盈余公积											0.00
2. 对所有者（或股东）的分配											0.00
3. 其他										-4,946,849.32	-4,946,849.32
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）											0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）											0.00
3. 盈余公积弥补亏损											0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											0.00

5. 其他综合收益结转留存收益											0.00
6. 其他											0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取											0.00
2. 本期使用											0.00
（六）其他											0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,880,799.11	0.00	155,337,565.96	316,447,099.76	984,180,170.69

公司负责人： 咎荣师

主管会计工作负责人： 张捷

会计机构负责人： 丁敏

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2008年5月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（公司）股份有限公司”，1993年6月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997年1月21日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行1,000万股A股股票，并于同年1月30日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。

1997年12月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999年6月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签订股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股2,599.8万股，占贵华旅业总股本的26.26%；1999年7月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股330万股；至此，天创公司总计持有本公司股份2,929.8万股，占公司总股本29.59%，成为本公司第一大股东。

2001年7月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共9家）和非控股公司（共4家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司93.33%股权、贵州华联广告有限公司100%股权、上海贵浦实业开发公司96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司93%股权、贵州汉方实业股份有限公司2%股权、华联饭店联合发展有限公司5.26%股权、贵州富邦投资有限公司16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司10%股权。经公司2000年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于2001年8月16日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003年3月，公司根据2002年度股东大会决议，以未分配利润按每10股送2股的比例派送红股，同时以资本公积按每10股转增1股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为12,870万元。

2004年2月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004年7月，公司法定代表人变更为王琪。

2005年2月，公司由贵阳市迁至北京市，在北京市工商行政管理局注册登记，营业执照号为1100001797774，公司住所为北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股3,379.74万股和2,084.407万股划转给北京能源投资(集团)有限公司（现更名为北京能源集团有限责任公司，以下简称“京能集团”）。划转后，京能集团持有5,464.147万股本公司股份（占总股本的42.46%）。2005年12月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006年2月，公司完成股权分置改革，按照每10股流通股可以获得非流通股股东3股支付对价，即非流通股股东向流通股股东共支付1,287万股对价，公司总股本不变。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准，公司于2007年3月向京能集团、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份，每股面值1元，认购价格7.00元/股，其中京能集团认购3,900万股，其他机构投资者认购2,100万股，共募集资金42,000万元，本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

2007年4月，公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案，该方案于2007年5月底实施完毕，公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月，经公司2007年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

2016年4月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续，公司营业执照统一社会信用代码为91110000214406620R。

本公司最高权力机构为股东大会，依法设立董事会、监事会。董事会设有战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专业委员会。目前本公司设置党委办公室（公司办公室）、党委组织部（人力资源部）、党群工作部、纪检室、证券与资本运营部（董事会办公室）、财务部、企业管理部、法律合规部、市场开发中心、规划设计中心、安全与工程管理中心、合约预算中心、营销中心。

2018年1月，公司法定代表人变更为李育海。

2018年12月，公司法定代表人变更为周建裕。

2021年4月，公司法定代表人变更为咎荣师。

本公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

本公司通讯地址：北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营，具备一级开发资质，经营范围还包括房地产信息咨询；房屋销售；房屋租赁；投资顾问；高科技项目投资。

本公司拥有15家子公司，包括：北京京能海赋置业有限公司、北京京石融宁房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、京能置业（天津）有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、北京京能云泰房地产开发有限公司、北京九樾房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司、北京丽富房地产开发有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、北京京能京西房地产开发有限公司、北京育兴房地产开发有限公司、北京京珑置业有限公司、大连京能阳光房地产开发有限公司、北京丰璟房地产开发有限公司等。

本公司的母公司为北京能源集团有限责任公司，最终控制方为北京能源集团有限责任公司。

本公司营业期限自1997年04月01日至无固定期限。

本财务报表及财务报表附注经本公司第十届董事会第一次会议于2025年8月28日批准。

四、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为编制基础。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报告以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

☒适用 ☐不适用

本公司的营业周期为12个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☐适用 ☒不适用

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒适用 ☐不适用

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。

购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股东股权

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

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

☐适用 ☒不适用

11、 金融工具

☒适用 ☐不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

(4) 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、货币汇率互换合同、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。

(5) 金融工具的公允价值

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的客户合同资产；

租赁应收款；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限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，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收账款龄特征客户

应收账款组合 2：应收关联方特征客户

对于划分为组合的应收票据，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。

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：往来款

其他应收款组合 2：保证金、押金

其他应收款组合 3：代收代垫费用

其他应收款组合 4：其他

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。

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相

互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

(1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒适用 ☐不适用

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

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐适用 ☒不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

17、 合同资产

☒适用 ☐不适用

合同资产的确认方法及标准

☒适用 ☐不适用

见附注五、34

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

□适用 √不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

□适用 √不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

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

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

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

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

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

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

②可收回金额。

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

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

19、 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、18。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、27

20、投资性房地产

（1）如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，

并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
其他	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、27。

23、 借款费用

√适用 □不适用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

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。

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。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。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。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注五、27。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

27、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进

行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

29、 合同负债

√适用 □不适用

详见附注五、34

30、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

31、 预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

（1）一般原则

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、11）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

（2）具体方法

① 房地产销售业务

房地产销售在房产完工并验收合格，达到可交付状态，并且客户取得相关商品或者服务控制权时点，确认销售收入的实现。

②出租物业收入确认方法

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③其他业务收入确认方法

公司在将服务的控制权转移给客户的时点获得的金额确认收入。

（2）. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

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

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

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

36、 政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

(2) 使用权资产的折旧方法

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

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、27。

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

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

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

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

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

租赁变更

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

（4）适用财会〔2022〕13号文件规定情形的租金减让

本公司对于适用财会〔2022〕13号文件规定情形的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值

资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3、5、6、9、13
土地增值税	土地增值税	超率累进税率 30-60
城市维护建设税	应纳流转税额	7
房产税	房产计税原值或租金收入	1.2 或 12
企业所得税	应纳税所得额	25
其他	按国家具体规定缴纳。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、 税收优惠

☐适用 ☒不适用

3、其他☐适用 ☒不适用**七、合并财务报表项目注释****1、货币资金**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	388,443,138.49	683,991,543.75
其他货币资金		
存放财务公司存款	1,744,731,274.31	1,820,455,314.23
合计	2,133,174,412.80	2,504,446,857.98
其中：存放在境外的 款项总额		

其他说明

期末，本公司不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项，期末银行存款中受限资金37,213,291.32元。参见附注七、31。

2、交易性金融资产☐适用 ☒不适用**3、衍生金融资产**☐适用 ☒不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**☐适用 ☒不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**☐适用 ☒不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**☐适用 ☒不适用**(4). 按坏账计提方法分类披露**☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：
☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	9,795,886.54	23,584,949.17
1 年内合计	9,795,886.54	23,584,949.17
1 至 2 年	1,410.00	1,410.00
2 至 3 年	4,198,944.32	11,765,535.00
3 年以上		
3 至 4 年	249.00	249.00
4 至 5 年	275,382.25	592,742.09
5 年以上	1,527,498.20	1,960,957.68
合计	15,799,370.31	37,905,842.94

(1). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比	

									例 (%)	
按 单 项 计 提 坏 账 准 备	4,198,944.32	26.5 8	160,241.26	3.82	4,038,703.06	12,516,354.3 2	33.02	467,985.43	3.7 4	12,048,368.8 9
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	11,600,425.9 9	73.4 2	1,544,145.6 5	13.3 1	10,056,280.3 4	25,389,488.6 2	66.98	1,544,145.6 5	6.0 8	23,845,342.9 7
其中：										
应 收 账 龄 特 征 客 户	11,600,425.9 9	73.4 2	1,544,145.6 5	13.3 1	10,056,280.3 4	25,389,488.6 2	66.98	1,544,145.6 5	6.0 8	23,845,342.9 7
应 收 关 联 方 客 户										
合 计	15,799,370.3 1	/	1,704,386.9 1	/	14,094,983.4 0	37,905,842.9 4	100.0 0	2,012,131.0 8	5.3 1	35,893,711.8 6

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32	32,660.64	4.35	资金占用风险
北京泓彤物业管理有限公司	3,448,125.00	127,580.62	3.7	资金占用风险
合计	4,198,944.32	160,241.26	3.82	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收账款龄特征客户

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	9,795,886.54		0.00
1 至 2 年	1,410.00		0.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	249		0.00
4 至 5 年	275,382.25	16,647.45	6.05
5 年以上	1,527,498.20	1,527,498.20	100.00
合计	11,600,425.99	1,544,145.65	13.31

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(2). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	467,985.43		307,744.17			160,241.26
按组合计提坏账准备	1,544,145.65					1,544,145.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						
合计	2,012,131.08		307,744.17			1,704,386.91

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

北京金凤顺祥商贸有限公司	226,458.87	款项收回	货币资金	资金占用风险
北京泓彤物业管理有限公司	81,285.30	款项收回	货币资金	资金占用风险
合计	307,744.17	/	/	/

其他说明：
无

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币					
单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	9,200,000.00		9,200,000.00	58.23	0.00
北京泓彤物业管理有限公司	3,448,125.00		3,448,125.00	21.82	127,580.62
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32		750,819.32	4.75	32,660.64
个人客户 1	617,683.01		617,683.01	3.91	617,683.01
北京金泰卓越物业管理有限公司	275,382.25		275,382.25	1.74	16,522.95
合计	14,292,009.58	0	14,292,009.58	90.46	794,447.22

其他说明

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 14,292,009.58 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 90.46%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 794,447.22 元。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、应收款项融资**(1). 应收款项融资分类列示**

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

□适用 √不适用

(8). 其他说明:

□适用 √不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	23,771,962.70	99.38	30,815,955.36	99.52
1 至 2 年	147,693.94	0.62	147,693.94	0.48
2 至 3 年		-		
3 年以上		-		
合计	23,919,656.64	100.00	30,963,649.30	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京门供电力工程有限公司	3,333,172.13	13.93
金融街(北京)置地有限公司	2,358,490.56	9.86
北京链家高策房地产经纪有限公司	2,137,793.94	8.94
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	1,987,191.00	8.31
北京百环园林绿化工程有限公司	958,446.82	4.01
合计	10,775,094.45	45.05

其他说明:

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 10,775,094.45 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 45.05%。

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	31,714,474.24	9,676,811.79
合计	31,714,474.24	9,676,811.79

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	25,069,486.74	5,463,516.25
1 年内合计	25,069,486.74	5,463,516.25
1 至 2 年	3,336,331.93	3,336,331.93
2 至 3 年	186,870.18	221,203.38

3 年以上		
3 至 4 年	3,763,965.20	3,763,965.20
4 至 5 年		
5 年以上	2,466,025.16	
合计	34,822,679.21	12,785,016.76

(13). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,409,742.94	2,557,498.34
保证金、押金	28,786,419.68	8,281,444.36
代收代垫款	2,100,188.67	1,906,630.26
其他	526,327.92	39,443.80
合计	34,822,679.21	12,785,016.76

(14). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025 年 1 月 1 日余额	343,628.43		2,764,576.54	3,108,204.97
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	343,628.43		2,764,576.54	3,108,204.97

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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
按组合计提坏账准备	32,058,102.67	1.07	343,628.43	31,714,474.24
往来款	1,963,772.92	0.09	1,734.47	1,962,038.45

保证金、押金	28,786,419.68	0.23	67,513.35	28,718,906.33
代收代垫款	783,582.15	35.02	274,380.61	509,201.54
其他	524,327.92			524,327.92
合 计	32,058,102.67	1.07	343,628.43	31,714,474.24

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息和其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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	2,068,336.26	--	2,068,336.26	0.00
采暖费	758,833.83	100.00	758,833.83	0.00
往来款（个人）	713,169.49	100.00	713,169.49	0.00
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	0.00
煤业公司-刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	0.00
宁夏电力公司银川供电局	123,279.53	100.00	123,279.53	0.00
按组合计提坏账准备	696,240.28	100.00	696,240.28	0.00
往来款	136,467.59	100.00	136,467.59	0.00
代收代垫款	557,772.69	100.00	557,772.69	0.00
其他	2,000.00	100.00	2,000.00	0.00
合 计	2,764,576.54	--	2,764,576.54	0.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(15). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	
往来款	1,447,704.49					1,447,704.49
保证金、押金	67,513.35					67,513.35
代收代垫款	1,590,987.13					1,590,987.13
其他	2,000.00					2,000.00
合计	3,108,204.97					3,108,204.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明
无

(16). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明:

☐适用 ☒不适用

(17). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
国通信托有限责任公司	20,000,000.00	57.43	往来款	1 年以内	
北京金丰万晟置业有限公司	1,854,952.44	5.33	押金	1 年以内	27,675.00
北京才智邦讯酒店管理有限公司	1,722,800.00	4.95	押金	2 年以内	
天津贝壳房地产经纪有限公司	1,613,788.92	4.63	保证金	1 年以内	
天津金胜家房地产经纪有限公司	1,091,831.63	3.14	保证金	1 年以内	
合计	26,283,372.99	75.48	/	/	27,675.00

(18). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	8,464,891,792.91	123,706,522.71	8,341,185,270.20	8,255,730,230.47	123,706,522.71	8,132,023,707.76
开	7,424,237,858.	699,930,701	6,724,307,156.	8,140,994,437.	719,971,885	7,421,022,551.

发	23	.84	39	16	.48	68
产						
品						
合	15,889,129,65	823,637,224	15,065,492,42	16,396,724,66	843,678,408	15,553,046,25
计	1.14	.55	6.59	7.63	.19	9.44

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	123,706,522.71					123,706,522.71
开发产品	719,971,885.48			20,041,183.64		699,930,701.84
合计	843,678,408.19			20,041,183.64		823,637,224.55

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用 ☐不适用

随存货结转成本而转销。

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期资本化利息
京能·天下川二期	1,195,375.03
京能·天下川三期南区	2,063,352.19
京能·天下川三期北区	1,320,329.68
京能·海语城一期	12,578,336.23
京能·海语城二期	87,976,696.11
京能·海语城三、四期	198,001,066.38
京能·阳光港湾（琥珀湾项目）	111,415,243.21
京能·雍清丽苑一期	2,260,286.21
京能·雍清丽苑二期	32,820,735.10
京能·电建·洺悦湾	80,183,073.33
京能·丽墅项目	16,448,930.32
京能·西山印	534,346,445.93
丽富嘉园一至三期	993,653.10
丽富嘉园四期	1,399,523.98
丽富嘉园五期	146,485.59

京能·云璟壹号	30,132,663.60
京能·龙湖·熙上	25,357,117.49
北京城建·京能·樾园项目	60,781,472.36
京能·西贤府	40,229,815.26
合计	1,239,650,601.10

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
京能·海语城三、四期	2025年	2028年	17.36 亿		619,562,516.24	-
京能·西山印	2021年	2025年	60.40 亿		2,632,683,514.04	-
北京城建 京能·樾园项目	2022年	2025年	20.16 亿		172,907,804.04	
京能·西贤府	2024年	2026年	58.22 亿		4,160,028,273.44	
京能·阳光港湾	停建	停建	/		670,548,122.71	123,706,522.71
合计	--	--	--		8,255,730,230.47	123,706,522.71

(7). 开发产品

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的其他非流动资产	24,500,000.00	24,500,000.00
合计	24,500,000.00	24,500,000.00

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

期末一年内到期的其他非流动资产为控股子公司北京京能海赋置业有限公司向少数股东中国电建地产集团有限公司提供借款重分类至一年内到期科目。其他说明：

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	137,718,390.97	195,337,656.80
预缴企业所得税	1,741,209.17	377,994.01
待认证进项税额	36,099,647.11	10,034,151.25
预缴增值税	178,550,729.83	117,893,261.23
预缴土地增值税	251,728,845.85	242,866,984.02
预缴城建税	2,374,955.57	2,308,980.06
预缴教育费附加	2,044,760.66	1,790,887.90
合同取得成本	29,136,641.35	21,552,413.18
预缴其他税费	131,962.94	704,728.38
合计	639,527,143.45	592,867,056.83

其他说明：

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

无

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	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	备注
25 京置次					1,000,000.00	1,000,000.00			
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	/

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 减值准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他债权投资的核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	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													
天津京能蓝光房地 产开发有限责任公 司	15,755,901.27				-2,933.33							15,752,967.94	
天津京能世茂房地 产开发有限责任公 司	36,972,442.24				35,030.04							37,007,472.28	
小计	52,728,343.51				32,096.71							52,760,440.22	
合计	52,728,343.51				32,096.71							52,760,440.22	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☐适用 ☒不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	99,197,932.77	99,197,932.77
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	99,197,932.77	99,197,932.77

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,038,864.51	15,244,506.62
固定资产清理		
合计	15,038,864.51	15,244,506.62

其他说明：

无

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	16,686,799.36	4,454,686.40	8,427.43	7,048,117.21	1,082,843.47	29,280,873.87
2.本期增加金额		318,230.08		130,271.69		448,501.77
(1) 购置		318,230.08		130,271.69		448,501.77
(2) 在建工程转入						

(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	16,686,799.36	4,772,916.48	8,427.43	7,178,388.90	1,082,843.47	29,729,375.64
二、累计折旧						
1. 期初余额	4,016,748.25	3,925,098.35	4,669.74	5,055,253.69	1,034,597.22	14,036,367.25
2. 本期增加金额	224,575.95	29,720.86	2,060.25	394,743.22	3,043.60	654,143.88
(1) 计提	224,575.95	29,720.86	2,060.25	394,743.22	3,043.60	654,143.88
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	4,241,324.20	3,954,819.21	6,729.99	5,449,996.91	1,037,640.82	14,690,511.13
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) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	12,445,475.16	818097.27	1697.44	1728391.99	45202.65	15,038,864.51
2. 期初账面价值	12,670,051.11	529,588.05	3,757.69	1,992,863.52	48,246.25	15,244,506.62

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	30,355,977.03	30,355,977.03
2.本期增加金额	2,581,389.14	2,581,389.14

3.本期减少金额	927,682.46	927,682.46
4.期末余额	32,009,683.71	32,009,683.71
二、累计折旧		
1.期初余额	24,961,795.92	24,961,795.92
2.本期增加金额	4,154,595.92	4,154,595.92
(1)计提	4,154,595.92	4,154,595.92
3.本期减少金额	927,682.46	927,682.46
(1)处置	927,682.46	927,682.46
4.期末余额	28,188,709.38	28,188,709.38
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	3,820,974.33	3,820,974.33
2.期初账面价值	5,394,181.11	5,394,181.11

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,429,977.37	3,429,977.37
2.本期增加金额	2,135.92	2,135.92
(1)购置	2,135.92	2,135.92
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	3,432,113.29	3,432,113.29
二、累计摊销		
1.期初余额	2,459,376.01	2,459,376.01
2.本期增加金额	123,730.97	123,730.97
(1) 计提	123,730.97	123,730.97
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	2,583,106.98	2,583,106.98

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	849,006.31	849,006.31
2.期初账面价值	970,601.36	970,601.36

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、 长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
售楼处样板间装修费	1,168,942.52		552,694.50		616,248.02
使用权资产改良及维护支出	3,013,292.88		679,405.14		2,333,887.74
投资性房地产装修改造费	424,466.30		66,251.40		358,214.90
合计	4,606,701.70		1,298,351.04		3,308,350.66

其他说明：

无

29、 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

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,868,503.66	467,125.92	1,868,503.66	467,125.92
预收账款预计利润	787,030,880.92	196,757,720.23	913,337,208.04	228,334,302.01
预提土地增值税	159,826,738.48	39,956,684.62	159,826,738.48	39,956,684.62
合计	948,726,123.06	237,181,530.77	1,075,032,450.18	268,758,112.55

(2). 未经抵销的递延所得税负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

产权车位毛利	30,801,215.40	7,700,303.85	30,801,215.40	7,700,303.85
投资性房地产公允价值变动	46,790,937.53	11,697,734.39	46,790,937.53	11,697,734.39
其他	5,250.00	1,312.50	5,250.00	1,312.50
合计	77,597,402.93	19,399,350.74	77,597,402.93	19,399,350.74

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	344,298,238.56	470,604,565.68
可抵扣亏损	978,331,849.23	978,331,849.23
合计	1,322,630,087.79	1,448,936,414.91

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	173,033,498.30	173,033,498.30	
2026 年	102,826,579.87	102,826,579.87	
2027 年	176,086,747.77	176,086,747.77	
2028 年	338,214,238.97	338,214,238.97	
2029 年	188,170,784.32	188,170,784.32	
合计	978,331,849.23	978,331,849.23	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
预付土地出让金	310,151,810.00		310,151,810.00	310,151,810.00		310,151,810.00
借款	253,127,824.65		253,127,824.65	250,454,975.35		250,454,975.35
合计	563,279,634.65		563,279,634.65	560,606,785.35		560,606,785.35

其他说明：

无

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	37,213,291.32	37,213,291.32		按揭保证金、售房监管资金	42,585,398.56	42,585,398.56		按揭保证金、售房监管资金
存货	9,893,656,154.59	9,893,656,154.59		抵押土地使用权	12,201,521,782.65	12,201,521,782.65		抵押土地使用权
合计	9,930,869,445.91	9,930,869,445.91	/	/	12,244,107,181.21	12,244,107,181.21	/	/

其他说明：

说明：受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金；子公司北京京能云泰房地产开发有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款抵押的云璟壹号项目地块的土地使用权及在建工程；子公司京能置业（天津）有限公司向京能集团财务有限公司借款抵押的雍清丽苑项目二期在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权；子公司北京京能京西房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的西山印项目地块土地使用权；子公司北京九樾房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司北京宣武支行借款抵押的樾园项目地块的土地使用权；子公司北京丰璟房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司北京石景山支行和京能集团财务有限公司借款抵押的西贤府项目地块土地使用权。

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	132,113,820.32	
信用借款		
合计	132,113,820.32	0.00

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

33、 交易性金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

34、 衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

35、 应付票据

☐适用 ☒不适用

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,925,031,949.66	2,299,383,200.45
服务费	13,946,475.29	22,873,393.49
其他	153,146.98	6,282,665.58
合计	1,939,131,571.93	2,328,539,259.52

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京京能建设集团有限公司	254,619,451.67	尚未结算
中建三局集团有限公司	117,821,618.20	尚未结算
北京建工集团有限责任公司	263,530,369.26	尚未结算
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	21,919,558.54	尚未结算
中铁十六局集团有限公司	36,262,442.24	尚未结算
合计	694,153,439.91	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	34,862,106.84	35,155,890.02
合计	34,862,106.84	35,155,890.02

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**38、合同负债****(1). 合同负债情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	1,411,186,888.24	1,625,056,586.43
收取的代建管理费		
合计	1,411,186,888.24	1,625,056,586.43

(2). 账龄超过1年的重要合同负债☐适用 ☒不适用**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,011,936.91	64,424,997.06	65,046,372.62	9,390,561.35
二、离职后福利-设定提存计划	2,998,803.47	9,950,014.15	10,022,547.57	2,926,270.05
三、辞退福利				-
四、一年内到期的其他福利				-
合计	13,010,740.38	74,375,011.21	75,068,920.19	12,316,831.40

(2). 短期薪酬列示☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		44,351,729.87	44,351,729.87	-
二、职工福利费	5,256,408.75	2,337,574.42	2,413,477.46	5,180,505.71
三、社会保险费	917,930.08	4,995,078.07	5,005,341.46	907,666.69
其中：医疗保险费	859,190.44	4,805,744.72	4,814,387.20	850,547.96
工伤保险费	58,739.64	189,333.35	190,954.26	57,118.73
四、住房公积金	3,116.00	5,899,164.40	5,902,004.40	276.00
五、工会经费和职工教育经费	3,804,826.29	1,084,362.94	1,614,095.46	3,275,093.77
六、短期带薪缺勤				-

七、短期利润分享计划				-
八、其他短期薪酬	29,655.79	5,757,087.36	5,759,723.97	27,019.18
合计	10,011,936.91	64,424,997.06	65,046,372.62	9,390,561.35

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	2,128,221.11	7,824,093.28	7,902,364.80	2,049,949.59
2、失业保险费	40,488.26	244,509.41	246,535.71	38,461.96
3、企业年金缴费	830,094.10	1,881,411.46	1,873,647.06	837,858.50
合计	2,998,803.47	9,950,014.15	10,022,547.57	2,926,270.05

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	96,522,117.76	86,060,810.26
企业所得税	12,135,418.67	104,520,240.95
城市维护建设税	306,761.80	279,181.05
房产税	5,406,709.08	5,710,577.74
土地增值税	163,125,374.54	163,148,887.13
土地使用税	7,967.54	200,863.76
个人所得税	287,877.76	3,986,714.42
印花税	7,455.55	107.00
教育费附加	229,064.32	209,353.20
其他税费	3,036.65	15,676.07
合计	278,031,783.67	364,132,411.58

其他说明：

无

41、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	97,703,853.70	97,703,853.70
其他应付款	711,058,179.68	593,759,637.13
合计	808,762,033.38	691,463,490.83

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
有限售条件的流通股份	1,401,847.10	1,401,847.10
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
合计	97,703,853.70	97,703,853.70

其他说明，包括重要的超过1年末支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位：元 币种：人民币

股东名称	应付股利金额	未支付原因
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	待结算
合计	96,302,006.60	

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	491,810,848.83	378,479,993.14
保证金、认购金、押金	194,184,349.71	186,221,048.93
代收代付款	9,990,686.05	17,046,739.11
其他	15,072,295.09	12,011,855.95
合计	711,058,179.68	593,759,637.13

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	尚未结算
北京市石景山区住房和城市建设委员会	29,470,339.93	尚未结算
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	32,306,968.25	尚未结算
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	尚未结算
合计	120,041,465.14	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	748,864,876.59	540,697,980.88
1年内到期的应付债券	326,061,150.63	1,756,773,458.83

1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		3,884,815.16
1 年内到期的其他非流动负债	1,957,494,307.45	1,963,124,111.05
合计	3,032,420,334.67	4,264,480,365.92

其他说明：

无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	121,271,541.91	174,687,565.07
合计	121,271,541.91	174,687,565.07

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	3,421,760,760.75	3,154,007,265.72
保证借款	108,313,860.00	108,354,360.00
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-748,864,876.59	-540,697,980.88
合计	2,781,209,744.16	2,721,663,644.84

长期借款分类的说明：

公司以其拥有的北京市门头沟区龙泉镇门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6011 地块国有建设用地使用权作为抵押财产，2022 年 2 月与京能集团财务有限公司签订《借款合同》；公司以其拥有的北京市门头沟区龙泉镇门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 地块、MC00-0005-6003 地块、MC00-0005-6010 地块国有建设用地使用权作为抵押财产，2022 年 3 月与中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行签订《房地产开发贷款借款合同》；公司以其拥有的北京市密云区鼓楼街道阳光街南侧项目地块的土地使用权和在建工程作为抵押财产，2024 年 1 月与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签订借款协议；公司以其拥有的天津市武清区京能·雍清丽苑项目二期部分在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权作为抵押财产，2022 年 11 月与京能集团财务有限公司签订借款协议；公司以其拥有的北京市平谷区北京城建 京能·樾园地块的土地使用权作为抵押财产，2022 年 12 月与中国工商银行股份有限公司北京宣武支行签订借款协议。公司以其拥有的北京市丰台区京能·西贤府地块的土地使用权作为抵押财产，2024 年 8 月与京能财务公司和中国建设银行股份有限公司北京石景山支行签订借款协议。

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、 应付债券

(1). 应付债券

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
23 京置 02	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	500,000,000.00	500,000,000.00

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	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
23 京置 01	100	3.24%	2023 年 7 月 11 日	2 年	300,000,000.00	304,660,273.95		4,820,054.79			309,480,328.74	否
23 京置 02	100	3.40%	2023 年 7 月 11 日	3 年	500,000,000.00	508,150,684.90		8,430,136.99			516,580,821.89	否
招商-京能置业安置 ABS	100	3.50%	2022 年 11 月 25 日	2.3 年	1,425,000,000.00	1,443,962,499.98		8,941,666.67		1,452,904,166.65	0.00	否
减：一年内到期的应付债券						-1,756,773,458.83					-326,061,150.63	
合计	/	/	/	/	2,225,000,000.00	500,000,000.00		22,191,858.45	0.00	1,452,904,166.65	500,000,000.00	/

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,659,914.47	4,040,602.90
小计	2,659,914.47	4,040,602.90
减：未确认的融资费用	212,760.82	51,346.70
一年内到期的租赁负债		3,884,815.16
合计	2,447,153.65	104,441.04

其他说明：

2025 年上半年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 8.92 万元，计入到财务费用-利息支出 8.92 万元。

48、 长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
绿色建筑标识奖励金	25,798.46			25,798.46	
合计	25,798.46			25,798.46	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

长期借款	5,757,494,307.45	6,682,001,611.05
长期项目预收资金		
减：一年内到期其他非流动负债	1,957,494,307.45	1,963,124,111.05
合计	3,800,000,000.00	4,718,877,500.00

其他说明：

无

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份	566,304.00						566,304.00
无限售条件股份	452,313,696.00						452,313,696.00
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00

其他说明：

无

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
国通信托-永能1号财富管理服务信托	2025年3月31日	权益工具	2.42%	20 亿	20 亿	永续		
合计				20 亿	20 亿			

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
国通信托-永能1号财富管理服务信托		0.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
合计		0.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

本期新增为发行永续债。

其他说明：

□适用 √不适用

55、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	11,381,476.19			11,381,476.19
合计	11,381,476.19			11,381,476.19

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、 库存股

□适用 √不适用

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	0.00							0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00							0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,523,513.11							4,523,513.11
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	4,523,513.11							4,523,513.11
其他综合收益合计	4,523,513.11							4,523,513.11

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、 专项储备

☐适用 ☒不适用

59、 盈余公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	200,598,311.85			200,598,311.85
任意盈余公积	12,772,045.03			12,772,045.03
合计	213,370,356.88			213,370,356.88

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、 未分配利润

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-590,696.89	105,458,385.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-590,696.89	105,458,385.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-200,449,178.82	-109,126,892.90
出售其他权益工具投资转入		8,024,659.82
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	6,722,222.22	4,946,849.32
期末未分配利润	-207,762,097.93	-590,696.89

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0 元。

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	705,490,590.81	665,483,834.32	1,578,977,273.93	1,306,432,399.24
其他业务	12,607,389.94	2,549,543.85	10,544,245.98	2,596,019.58
合计	718,097,980.75	668,033,378.17	1,589,521,519.91	1,309,028,418.82

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
住宅收入	678,797,522.01	644,529,700.07
商业收入	12,985,793.58	7,572,301.61
储藏间收入	11,832,188.01	11,962,914.40
车库收入	1,875,087.21	1,418,918.24
租金收入	2,818,794.91	109,311.73
管理费收入	3,132,075.47	2,358,490.57
电费收入	6,440,927.88	0.00
其他	215,591.68	81,741.55
按经营地区分类		
北京地区	502,827,027.99	445,328,793.16
宁夏银川地区	1,033,711.71	503,691.00
天津地区	214,237,241.05	222,200,894.01
合计	718,097,980.75	668,033,378.17

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,639,653.41	759,970.65
教育费附加	2,714,469.18	935,872.16
房产税	613,707.51	582,533.84
土地使用税	307,247.08	642,767.56
车船使用税	6,805.00	11,975.00

印花税	923,091.33	2,608,073.86
土地增值税	5,734,204.93	
环境保护税	278,596.92	114,503.69
水利建设基金	6,393.75	13,518.93
合计	13,224,169.11	5,669,215.69

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,781,630.40	1,712,900.39
物业费	7,409,149.66	6,349,912.45
销售佣金费	16,722,341.97	6,192,475.27
业务宣传费	13,618,913.76	16,123,476.54
办公费	176,482.71	330,067.09
差旅费	109.32	1,285.06
修理费	411,608.31	11,944.74
业务招待费	950.00	2,781.00
中介服务费	186,865.73	848,212.49
租赁费	911,278.40	1,365,576.10
外包服务费	7,415,885.99	5,877,474.15
折旧摊销	1,380,153.70	2,616,824.73
其他	5,093,426.66	5,693,686.36
合计	56,108,796.61	47,126,616.37

其他说明：

无

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	58,756,254.24	59,072,464.68
中介机构服务费	2,503,460.59	11,850,250.91
交通费	37,033.33	53,414.46
水电及物业管理费	2,048,199.80	1,308,737.14
折旧及摊销费	1,092,015.97	1,093,513.41
差旅费	70,243.57	100,387.91
办公费	827,003.42	856,983.59
业务招待费	43,789.90	91,545.80
租赁费	4,522,237.44	4,247,860.77
诉讼费	39,551.84	248,404.00
技术服务费	0.00	741,509.43
管理信息系统维护费	467,320.75	966,400.76
其他	8,376,139.23	5,586,348.43

合计	78,783,250.08	86,217,821.29
----	---------------	---------------

其他说明：

无

65、 研发费用

☐适用 ☒不适用

66、 财务费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	141,022,369.18	112,660,281.89
减：利息收入	-4,203,131.46	-8,029,831.98
手续费及其他	55,561.25	42,137.85
合计	136,874,798.97	104,672,587.76

其他说明：

无

67、 其他收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	146,682.94	185,532.22
稳岗补贴		2,614.00
其他奖励		250,000.00
合计	146,682.94	438,146.22

其他说明：

无

68、 投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	32,096.71	-4,151.32
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他	2,521,555.94	2,535,487.21
合计	2,553,652.65	2,531,335.89

其他说明：

无

69、 净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	307,744.17	2,410,912.10
其他应收款坏账损失		2,468.10
合计	307,744.17	2,413,380.20

其他说明：

无

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产处置收益		19,597.74
合计	0.00	19,597.74

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	1,799,410.36	1,139,320.98	1,799,410.36
合计	1,799,410.36	1,139,320.98	1,799,410.36

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
罚款、滞纳金	40,396.16		40,396.16
赔偿款	6,200,000.00		6,200,000.00
其他	9,038,420.72	3,632.67	9,038,420.72
合计	15,278,816.88	3,632.67	15,278,816.88

其他说明：

无

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	16,825,700.42	11,404,582.72
递延所得税费用	-2,322,066.22	48,903,926.51
合计	14,503,634.20	60,308,509.23

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-245,397,738.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	-61,349,702.76
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	75,861,093.12
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-8,024.18
所得税费用	14,503,634.20

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57。

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,486,712.68	23,649,562.97
代收款项	2,208,042.62	2,325,097.79
定金、保证金、押金	3,297,684.00	674,302,414.02
往来款及其他	163,064,411.03	120,832,638.95
合计	173,056,850.33	821,109,713.73

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
日常费用	62,343,276.52	63,374,429.88
代付款项	7,690,074.21	2,325,636.78
保证金、押金	13,776,465.69	656,833,400.00
往来款及其他	76,316,224.83	63,670,357.86
合计	160,126,041.25	786,203,824.52

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
ABS融资	2,000,000,000.00	
合计	2,000,000,000.00	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	0.00	132,000,000.00	113,820.32			132,113,820.32
长期借款	3,262,361,625.72	754,784,661.73	48,240,586.87	535,312,253.57		3,530,074,620.75
应付债券	2,256,773,458.83		22,191,858.45	1,452,904,166.65		826,061,150.63
租赁负债	3,989,256.20		2,921,149.89	4,212,665.03	250,587.41	2,447,153.65
合计	5,523,124,340.75	886,784,661.73	73,467,415.53	1,992,429,085.25	250,587.41	4,490,696,745.35

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-259,901,373.15	-16,963,500.89
加：资产减值准备		
信用减值损失	-307,744.17	-2,413,380.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	654,143.88	730,544.47
使用权资产摊销	4,154,595.92	5,125,404.32
无形资产摊销	123,730.97	169,407.00
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		

列)		
财务费用（收益以“－”号填列）	141,022,369.18	112,660,281.89
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,553,652.65	-2,531,335.89
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	31,576,581.78	48,695,486.51
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	208,440.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	487,553,832.85	-2,978,886,303.76
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	6,805,058.67	55,989,072.13
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-624,732,218.48	-1,476,982,311.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-215,604,675.20	-4,254,198,195.66
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	2,095,961,121.48	2,542,922,139.71
减：现金的期初余额	2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
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	-365,900,337.94	-2,017,769,261.93

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,095,961,121.48	2,461,861,459.42
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,095,961,121.48	2,461,861,459.42
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,095,961,121.48	2,461,861,459.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☐适用 ☒不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	37,213,291.32	42,585,398.56	按揭保证金、预售监管资金
合计	37,213,291.32	42,585,398.56	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额
短期租赁费用	955,728.26
合 计	955,728.26

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额5,168,393.29(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变 租赁付款额相关的收入
租赁收入	2,818,794.91	
合计	2,818,794.91	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年		6,047,297.45
第二年	5,999,452.65	5,999,452.65
第三年	6,004,452.65	6,004,452.65
第四年	5,964,452.65	5,964,452.65
第五年	5,964,452.65	5,964,452.65
五年后未折现租赁收款额总额	5,964,452.65	5,964,452.65

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

83、 数据资源

☐适用 ☒不适用

84、 其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3、 重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

☐适用 ☒不适用

(2). 合并成本及商誉

☐适用 ☒不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

☐适用 ☒不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐适用 ☒不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐适用 ☒不适用

(6). 其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

(2). 合并成本

☐适用 ☒不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、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**

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京丽富公司	北京市	20,000.00	北京市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
京能育兴公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	100.00		投资设立
京能京西公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	100.00		投资设立
北京国电公司	北京市	6,000.00	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
宁夏京能公司	银川市	40,000.00	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
天创世缘公司	北京市	6,000.00	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
天津海航公司	天津市	5,000.00	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
置业天津公司	天津市	120,000.00	天津市	房地产开发	51.00		投资设立
京石融宁公司	北京市	1,000.00	北京	房地产开	51.00		投资设立

			市	发			
北京京珑公司	北京市	50,000.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
京能云泰公司	北京市	174,500.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
大连阳光公司	大连市	10,000.00	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
京能海赋公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京九樾公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	50.00		投资设立
北京丰璟公司	北京市	155,000.00	北京市	房地产开发	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有北京九樾房地产开发有限公司 50%股权，根据合作协议持有 66.67%表决权。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

2022 年 5 月 20 日，本公司作为甲方与北京城谷恒泰房地产开发有限公司签订合作协议书：项目公司设董事会，董事会对股东会负责，依法行使相应职权。董事会由 3 名董事组成，其中甲方有权提名 2 名董事，乙方有权提名 1 名董事。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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	同期少数股东权益余额	期末少数股东权益余额
天创世缘公司	38.00	202.29	0.00	8,812.95	9,203.39
北京国电公司	10.00	-38.40	0.00	1,385.37	1,410.83
京能云泰公司	49.00	-1,413.76	0.00	74,572.41	57,759.02
京能海赋公司	49.00	-152.76	0.00	10,246.53	10,079.29
京石融宁公司	49.00	46.22	0.00	1,392.03	1,499.12
置业天津公司	49.00	-1,249.80	0.00	59,079.55	58,338.59
天津海航公司	40.00	-1,732.08	0.00	-17,515.16	-22,669.55
大连阳光公司	49.00	-990.01	0.00	-21,507.88	-23,514.03
宁夏京能房公司	30.00	128.89	0.00	26,423.22	27,178.11
北京京珑公司	49.00	641.17	0.00	29,606.31	29,194.63
北京九樾公司	50.00	-1,386.97	0.00	4,053.63	4,942.82

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天创世缘公司	6,989.36	36,547.61	43,536.97	18,547.48	770.03	19,317.51	7,207.90	36,017.58	43,225.48	18,768.33	770.03	19,538.36
北京国电公司	19,389.24	9,567.72	28,956.96	13,678.84	1,169.77	14,848.61	19,638.89	9,568.71	29,207.60	13,545.49	1,169.77	14,715.26
京能云泰公司	186,285.84	256.75	186,542.59	11,026.11	57,640.93	68,667.04	189,500.35	326.55	189,826.90	12,663.68	56,402.43	69,066.11
京能海赋公司	49,875.16	3,329.79	53,204.95	32,634.97	0.00	32,634.97	50,526.96	3,331.64	53,858.60	32,976.85	0.00	32,976.85
京石融宁公司	6,258.99	1.10	6,260.09	3,200.66	0.00	3,200.66	4,565.02	2.61	4,567.63	1,602.53	0.00	1,602.53
置业天津公司	132,870.42	24,072.45	156,942.87	30,646.14	7,238.38	37,884.52	164,299.05	23,562.66	187,861.71	59,252.74	7,000.00	66,252.74
天津海航公司	112,418.33	31,432.19	143,850.52	110,562.74	89,961.65	200,524.39	115,188.71	31,445.58	146,634.29	67,108.71	131,869.25	198,977.96
大连阳光公司	54,761.94	3.80	54,765.74	102,453.55	300.00	102,753.55	54,853.32	4.60	54,857.92	34,724.01	66,101.29	100,825.30
宁夏京能公司	17,781.92	75,079.47	92,861.39	2,267.69	0.00	2,267.69	19,017.07	74,113.57	93,130.64	2,966.58	0.00	2,966.58
北京京珑公司	37,948.91	53,560.76	91,509.67	31,928.80	0.00	31,928.80	53,901.69	53,451.46	107,353.15	49,080.79	0.00	49,080.79
北京九樾公司	153,205.25	1,274.57	154,479.82	98,504.82	46,089.37	144,594.19	166,539.18	600.74	167,139.92	117,635.33	36,845.01	154,480.34

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天创世缘公司	232.82	532.33	532.33	-207.98	183.37	455.06	455.06	-747.06
北京国电公司	544.36	-383.99	-383.99	-349.59	617.74	-477.90	-477.90	-343.42
京能云泰公司	4,244.50	-2,885.23	-2,885.23	4,226.09	0.00	-1,983.45	-1,983.45	-3,828.35
京能海赋公司	601.66	-311.76	-311.76	184.23	1,161.26	58.16	58.16	-4,623.97

京石融宁公司	644.09	94.33	94.33	2,537.11	750.21	157.34	157.34	-2,745.00
置业天津公司	20,061.13	-2,550.62	-2,550.62	9,448.07	13,917.53	-917.17	-917.17	8,452.57
天津海航公司	1,362.60	-4,330.21	-4,330.21	-1,309.28	3,715.78	-3,854.70	-3,854.70	-3,462.05
大连阳光公司	0.00	-2,020.43	-2,020.43	-91.38	0.00	-2,044.41	-2,044.41	-73.50
宁夏京能公司	103.37	429.64	429.64	-820.51	966.88	763.93	763.93	-134.44
北京京珑公司	16,817.13	1,308.52	1,308.52	-243.58	128,118.94	16,260.48	16,260.48	-190.83
北京九樾公司	0.00	-2,773.94	-2,773.94	-53.30	0.00	-316.10	-316.10	6,495.95

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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	
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	48.00		权益法
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	40.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津京能世茂房地产开发有限责任公司
流动资产	1,747.91	9,252.94	1,738.20	9,252.94
非流动资产	3,300.00		3,300.00	
资产合计	5,047.91	9,252.94	5,038.20	9,252.94
流动负债	1,766.04	9.83	1,755.72	9.83
非流动负债				

负债合计	1,766.04	9.83	1,755.72	9.83
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,575.30	3,700.75	1,575.59	3,697.24
按持股比例计算的净资产份额	1,575.30	3,700.75	1,575.59	3,697.24
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	1,575.30	3,700.75	1,575.59	3,697.24
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-0.61	8.76	-0.84	-0.03
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-0.61	8.76	-0.84	-0.03
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☐适用 ☒不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	0.00	2,614.00
合计	0.00	2,614.00

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、债权投资、其他债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、交易性金融负债、一年内到期的非流动负债、委托存款、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进

行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十六、2中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 90.46%（2024 年：94.84%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 75.48%（2024 年：52.76%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

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

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
应付账款	193,913.16				193,913.16
应付利息					-
应付股利				9,770.39	9,770.39
其他应付款	71,105.82				71,105.82
一年内到期的非流动负债	303,242.03				303,242.03
长期借款		4,872.66	201,415.16	71,833.15	278,120.97
应付债券		50,000.00			50,000.00
其他非流动负债			230,000.00	150,000.00	380,000.00
金融负债和或有负债合计	568,261.01	54,872.66	431,415.16	231,603.54	1,286,152.37

期初，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	上年年末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
应付账款	232,853.93				232,853.93
应付股利				9,770.39	9,770.39
其他应付款	59,375.96				59,375.96
一年内到期的非流动负债	426,112.16				426,112.16
长期借款		11,320.00	253,259.83	7,586.54	272,166.36
应付债券		50,000.00			50,000.00
其他非流动负债		91,887.75	230,000.00	150,000.00	471,887.75
金融负债和或有负债合计	718,342.05	153,207.75	483,259.83	167,356.93	1,522,166.55

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

（3）市场风险

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

利率风险

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

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

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	1,017,733.31	1,220,166.27
其中：短期借款		
合计	1,017,733.31	1,220,166.27

2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2025 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 78.66%（2024 年 12 月 31 日：88.35%）。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				

(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			100,744,400.00	100,744,400.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			100,744,400.00	100,744,400.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			100,744,400.00	100,744,400.00
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐适用 ☒不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☒适用 ☐不适用

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京能源集团有限责任公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	2,208,172.00	45.26%	45.26%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京能源集团有限责任公司

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1

☐适用 ☒不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3

☐适用 ☒不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	联营企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司	联营企业参股公司
保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京昊泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	同一控制下企业
北京金泰中阳房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	同一控制下企业
北京京能地质工程有限公司	同一控制下企业
北京京能建设集团有限公司	同一控制下企业
北京京能能源技术研究有限责任公司	同一控制下企业
北京京能信息技术有限公司	同一控制下企业
北京京能招标集采中心有限责任公司	同一控制下企业
大连阳光世界发展有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	同一控制下企业
京能服务管理有限公司北京分公司	同一控制下企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
辽宁金泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	子公司少数股东企业
北京龙湖中佰置业有限公司	子公司少数股东企业
康因投资控股有限公司	子公司少数股东企业
天津通合投资有限公司	子公司少数股东企业
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业

其他说明

无

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京能集团财务有限公司	借款利息	13,646,331.95	20,177,194.46
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	借款利息	4,181,785.70	7,810,833.34
北京能源集团有限责任公司	借款利息	126,943,888.89	93,813,194.45
北京城建十六建筑工程有限责任公司	工程款	33,022,126.34	71,131,124.83
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	车辆修理		5,873.00

北京金泰卓越物业管理有限公司	服务费	3,627,033.00	
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	服务费	1,762,929.52	
北京京能地质工程有限公司	工程款	549,504.88	973,712.70
北京京能建设集团有限公司	工程款	274,099,271.76	123,712,078.12
北京京能能源技术研究有限责任公司	咨询服务		325,000.00
北京京能信息技术有限公司	信息服务费		1,575,000.00
北京京能招标集采中心有限责任公司	工程咨询		50,000.00
京能服务管理有限公司北京分公司	服务费	2,245,573.68	2,516,679.51
康因投资控股有限公司	咨询费	89,449.98	89,449.98
天津通合投资有限公司	咨询费	70,549.98	70,549.98

出售商品/提供劳务情况表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京能集团财务有限公司	存款利息收入	3,096,393.69	8,927,394.10
北京龙湖中佰置业有限公司	利息收入	2,672,849.30	2,535,487.21
天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司	提供劳务		613,207.55

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☒ 适用 ☐ 不适用

上述交易均为市场价

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐ 适用 ☒ 不适用

关联托管/承包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐ 适用 ☒ 不适用

关联管理/出包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	1,385.68	债务人履行债务期限届满之日	债务人履行债务期限届满之日起二年	否

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京能源集团有限责任公司	101,740.00	实际放款日起	被担保借款到期日	否

关联担保情况说明

☒适用 ☐不适用

本公司作为担保方：

1、2020年5月9日，本公司为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例15.84%提供连带保证，借款合同为：《固定资产暨项目融资借款合同》（TJGS 壹固 2020001），主债权种类为房地产开发贷款，贷款金额为：10亿元。保证期间为主合同借款合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。因主合同延长贷款期限，2023年4月27日签订保证变更协议，截止到2025年6月30日担保金额为1,385.68万元。

本公司作为被担保方

1、2022年6月，公司与交通银行股份有限公司签订《借款合同》（编号为10210032），合同约定交通银行向公司提供总金额不超过2.16亿元借款，利率3.8%，用于并购目标企业北京丽富房地产开发有限公司直接交易价款及置换已支付并购交易价款。交通银行与京能集团签订《保证合同》（编号为10210032）为借款人提供连带责任保证担保。2023年6月21日，该笔借款利率调整为3.55%。截止到2025年6月30日被担保金额为0.86亿元。

2、2023年6月，京能置业在上海证券交易所注册非公开发行公司债券总额20亿元，于2023年7月11日“京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”发行成功，首期规模8亿元，其中品种一3.00亿元，期限2+1年，发行利率3.24%；品种二5.00亿元，期限3+2年，发行利率3.4%。京能集团为京能置业发行的公司债券提供连带责任保证担保，截止到2025年6月30日被担保金额为8亿元。

3、2025年1月，公司与深圳前海联捷商业保理有限公司签订供应链资产融资业务合作协议（编号为JNZY-LYR-2025001），公司作为债务人，前海联捷公司作为原始权益人（发行人）以受让后的应收账款作为底层资产设立专项计划，京能集团为该专项计划提供差额补足承诺，截止到2025年6月30日被担保余额为1.31亿元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	2022-12-31	2025-12-31	年利率 4.75%
北京能源集团有限责任公司	350,000,000.00	2023-1-4	2026-1-3	年利率 4.00%
北京能源集团有限责任公司	700,000,000.00	2023-12-27	2028-12-26	年利率 3.25%
北京能源集团有限责任公司	800,000,000.00	2024-1-26	2029-1-25	年利率 3.25%
北京能源集团有限责任公司	2,300,000,000.00	2024-4-11	2027-4-11	年利率 3.75%
北京能源集团有限责任公司	1,500,000,000.00	2025-2-27	2026-2-26	年利率 3.1%
北京能源集团有限责任公司	2,000,000,000.00	2025-3-31	2027-3-30	年利率 2.42%
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	142,563,925.00	2022-7-26	2025-7-25	年利率 5.51%
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	23,900,000.00	2022-8-9	2025-8-8	年利率 5.51%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2025-9-25	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2026-3-25	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2026-9-25	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2027-2-16	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2025-9-25	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2026-3-25	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2026-9-25	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2027-2-17	年利率 2.40%
京能集团财务有限公司	12,900,515.27	2024-9-26	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	1,027,171.82	2024-10-28	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	2,752,845.71	2024-11-14	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	7,193,513.46	2024-11-27	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	14,058,649.65	2024-12-25	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	70,000,000.00	2022-11-29	2026-6-8	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	60,000,000.00	2022-11-29	2025-12-22	年利率 3.35%

京能集团财务有限公司	25,087,235.01	2025-1-20	2029-9-25	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	8,148,309.99	2025-2-26	2029-9-25	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	5,820,874.61	2025-3-26	2029-9-25	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	16,030,514.64	2025-4-28	2029-9-25	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	18,653,074.34	2025-5-21	2029-9-25	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	17,046,224.81	2025-6-27	2029-9-25	年利率 2.54%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00	2023-7-18	2025-7-17	年利率 0%
北京龙湖中佰置业有限公司	245,000,000.00	2023-12-28	2026-12-27	年利率 2.2%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	251.44	257.84

本公司本期关键管理人员 9 人。

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

本公司与京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2025 年 6 月末在京能财务公司存款余额 1,744,731,274.31 元，2025 年上半年度从京能财务公司取得的存款利息收入为 3,096,393.69 元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	京能集团财务有限公司	1,744,731,274.31		1,820,455,314.23	
其他非流动资产	北京龙湖中佰置业有限公司	250,454,975.35		250,454,975.35	
一年以内到期的非流动	中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00		24,500,000.00	

资产					
其他应收款	北京京能地质工程有限公司	82,875.00		82,875.00	
其他应收款	辽宁金泰房地产开发有限公司	448,430.04			
其他应收款	金泰丽城（天津）置业投资有限公司	318,782.03			
其他应收款	保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	132,294.53			
其他应收款	北京金泰中阳房地产开发有限公司	5,912.23			
应收账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	275,382.25	16,522.95	275,382.25	16,522.95
预付账款	北京京能建设集团有限公司	12,421,014.69		12,421,014.69	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	68,877,500.00	68,877,500.00
其他非流动负债	北京能源集团有限责任公司	3,800,000,000.00	4,650,000,000.00
其他应付款	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	32,306,968.25	32,306,968.25
其他应付款	康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
其他应付款	天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
其他应付款	北京能源集团有限责任公司	4,149.00	4,149.00
其他应付款	北京金泰卓越物业管理有限公司	90,125.10	90,125.10
其他应付款	保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	88,958.68	88,958.68
其他应付款	北京京能招标集采中心有限责任公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	北京金泰房地产开发有限责任公司	136,152.72	
其他应付款-应付股利	北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
一年内到期的非流动负债	北京能源集团有限责任公司	1,850,000,000	1,707,241,666.62
一年内到期的非流动负债	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	255,882,444.43	255,882,444.43
一年内到期的非流动负债	京能集团财务有限公司	409,999,999.99	425,994,694.43

应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	36,262,442.24	31,187,263.95
应付账款	北京昊泰房地产开发有限责任公司	8,000.00	8,000.00
应付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	20,527.94	1,693,508.01
应付账款	北京京能建设集团有限公司	254,619,451.67	245,483,283.15
应付账款	北京京能信息技术有限公司	182,000.00	182,000.00
应付账款	京能服务管理有限公司北京分公司	127,682.65	254,960.93
应付账款	北京京能地质工程有限公司		282,492.68
长期借款	京能集团财务有限公司	548,718,929.31	632,932,695.90

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

(1). 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 153,297.91 万元，具体为本公司之子公司天津海航东海岸发展有限公司 3,053.33 万元、京能置业（天津）有限公司 21,696.63 万元、北京京能海赋置业有限公司 7,414.32 万元、北京京珑置业有限公司 4,994.81 万元、宁夏京能房地产开发有限公司 1,462.00 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 9,523.61 万元、北京京能育兴房地产开发有限公司 694.79 万元、北京丽富房地产开发有限公司 6,048.00 万元、北京京能京西房地产开发有限公司 26,945.63 万元、北京九樾房地产开发有限公司 10,345.20 万元、北京丰璟房地产开发有限公司 61,119.59 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

(1) 对外担保

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 6 月 30 日累计担保余额为 121,821.39 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行管存之日止提供阶段性连带责任保证。

(2) 关联担保

详见附注十四、5（4）关联担保情况。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2023 年 7 月 11 日发行的公司债券“23 京置 01”到期日为 2025 年 7 月 11 日，公司已于 2025 年 7 月 9 日结付偿清。该事项对公司 2025 年 6 月 30 日财务状况及上半年经营结果不造成影响。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、重要债务重组

□适用 √不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为4个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以企业经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入	49,085.17	54.31	0.00	21,409.59	0.01	70,549.06
主营业务成本	44,569.85	50.37	0.00	22,211.91	283.75	66,548.38
资产总额	2,784,759.71	92,861.39	54,765.74	300,793.39	1,342,294.35	1,890,885.88
负债总额	2,038,041.54	2,267.69	102,753.55	238,408.91	894,153.79	1,487,317.90

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因
☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明
☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项
☐适用 ☒不适用

8、 其他
☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币		
账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）		
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年	653,000.00	653,000.00
5 年以上	7,627,777.78	7,627,777.78
合计	8,280,777.78	8,280,777.78

(2). 按坏账计提方法分类披露
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币										
类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54

组合计 提坏账 准备										
其中：										
应 收 关 联 方 特 征 客 户	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54
合 计	8,280,777.78	/	315,309.24	/	7,965,468.54	8,280,777.78	/	315,309.24	/	7,965,468.54

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：应收关联方特征客户

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年	653,000.00	1,044.80	0.16
5 年以上	7,627,777.78	314,264.44	4.12
合计	8,280,777.78	315,309.24	3.81

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收关联方特征客户	315,309.24					315,309.24
合计	315,309.24					315,309.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	8,280,777.78		8,280,777.78	100.00	315,309.24
合计	8,280,777.78		8,280,777.78	100.00	315,309.24

其他说明

本期按欠款方归集的期末余额大额应收账款汇总金额 8,280,777.78 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 315,309.24 元。

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收利息	727,354.11	2,726,790.22
应收股利	20,453,800.00	20,453,800.00
其他应收款	26,515,869.62	2,807,198.61
合计	47,697,023.73	25,987,788.83

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
内部借款	727,354.11	2,726,790.22
合计	727,354.11	2,726,790.22

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
天创世缘公司	20,453,800.00	20,453,800.00
合计	20,453,800.00	20,453,800.00

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	24,115,267.84	406,596.83
1 年内合计	24,115,267.84	406,596.83
1 至 2 年	2,435,157.60	2,435,157.60
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	473,053.41	473,053.41
合计	27,023,478.85	3,314,807.84

(13). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	4,011,862.65	303,191.60
其他往来款	790,355.82	788,080.86
押金及保证金	22,221,260.38	2,223,535.38
合计	27,023,478.85	3,314,807.84

(14). 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	34,555.82		473,053.41	507,609.23
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日 余额	34,555.82		473,053.41	507,609.23

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
期末，处于第一阶段的坏账准备：

单位：元 币种：人民币

	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
合并范围内关 联方往来	303,191.60			303,191.60	收回可能性
其他往来款	315,027.45	0.55	1,734.47	313,292.98	收回可能性
押金及保证金	2,223,535.38	1.48	32,821.35	2,190,714.03	收回可能性
合计	2,841,754.43	1.22	34,555.82	2,807,198.61	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。
期末，处于第三阶段的坏账准备：

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
煤业公司— 刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	0.00	收回可能性
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	0.00	收回可能性
合计	473,053.41	100.00	473,053.41	0.00	

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(15). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	473,053.41					473,053.41
押金及保证 金	34,555.82					34,555.82
合计	507,609.23	0.00	0.00	0.00	0.00	507,609.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
无

(16). 本期实际核销的其他应收款情况
☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(17). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
国通信托有限责任公司	20,000,000.00	74.00	保证金	1 年以内	0
北京金丰万晟置业有限公司	1,854,952.44	7	押金	1-2 年	27,675.00
京能置业（天津）有限公司	811,664.87	3	往来款	1 年以内	
北京云泰房地产开发有限公司	797,034.90	2.90	往来款	1 年以内	
宁夏京能房地产开发有限公司	447,923.03	1.60	往来款	1 年以内	
合计	23,911,575.24	88.50	/	/	27,675.00

(18). 因资金集中管理而列报于其他应收款
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	4,400,487,856.46		4400487856	4,400,487,856.46		4,400,487,856.46
对联营、合营企业投资	52,760,440.22		52760440.22	52,728,343.51		52,728,343.51
合计	4,453,248,296.68		4453248297	4,453,216,199.97		4,453,216,199.97

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京丽富公司	306,414,939.08						306,414,939.08	
天创世缘公司	43,714,622.84						43,714,622.84	
北京国电公司	76,308,294.54						76,308,294.54	
宁夏京能公司	280,000,000.00						280,000,000.00	
天津海航公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
大连阳光公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
京能云泰公司	889,950,000.00						889,950,000.00	
置业天津公司	612,000,000.00						612,000,000.00	
京能海赋公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
京石融宁公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
京能育兴公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
京能京西公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
北京京珑公司	255,000,000.00						255,000,000.00	
北京九樾公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
北京丰璟公司	1,550,000,000.00						1,550,000,000.00	
合计	4,400,487,856.46						4,400,487,856.46	

(1). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末余额（账 面价值）	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												
小计												
二、联营企业												
天津京能蓝光房地产 开发有限责任公司	15,755,901.27				-2,933.33						15,752,967.94	
天津京能世茂房地产 开发有限责任公司	36,972,442.24				35,030.04						37,007,472.28	
小计	52,728,343.51				32,096.71						52,760,440.22	
合计	52,728,343.51				32,096.71						52,760,440.22	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	121,320.75		1,167,592.27	
合计	121,320.75	0.00	1,167,592.27	0.00

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	32,096.71	-4,151.32
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他（委托贷款）	100,718,471.83	104,086,386.98

合计	100,750,568.54	104,082,235.66
----	----------------	----------------

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,521,555.94	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	307,744.17	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,479,406.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,157,177.62	

少数股东权益影响额（税后）	-2,844,034.93	
合计	-8,963,249.10	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-12.69	-0.44	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.13	-0.42	

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：咎荣师

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用