

公司代码：600266

公司简称：城建发展

北京城建投资发展股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证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、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人齐占峰主管会计工作负责人邹哲及会计机构负责人（会计主管人员）肖木军声明：保证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

本公司拟以总股数2,075,743,507股为基数，每10股派发现金股利0.50元（含税），预计支付股利103,787,175.35元。此分配预案尚需提请股东会批准。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司有关未来发展战略和经营计划的前瞻性陈述，并不构成公司对投资者的实质承诺，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年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在董事会报告中关于未来发展的讨论与分析中对围绕公司经营状况的风险作了描述，敬请查阅关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

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.....	11
第四节	公司治理.环境和社会.....	27
第五节	重要事项.....	41
第六节	股份变动及股东情况.....	52
第七节	债券相关情况.....	58
第八节	财务报告.....	70

备查文件目录	载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》刊登的公司有关报告正本
--------	--

第一节 释义

一、 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
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
城奥公司	指	北京城奥置业有限公司
兴瑞公司	指	北京城建兴瑞置业开发有限公司
兴胜公司	指	北京城建兴胜房地产开发有限公司
云蒙山公司	指	北京云蒙山投资发展有限公司
兴悦公司	指	北京城建兴悦置地有限公司
黄山公司	指	北京城建黄山投资发展有限公司
城茂未来	指	北京城茂未来房地产开发有限公司
城茂公司	指	北京城茂房地产开发有限公司
兴胜置业	指	北京城建兴胜置业有限公司
京城佳业	指	北京京城佳业物业股份有限公司
重庆置业	指	北京城建重庆置业有限公司
锐革新业	指	成都锐革新业房地产开发有限公司
招城公司	指	北京招城房地产开发有限公司
创达置业	指	北京城建创达置业有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
中科招商	指	深圳中科招商创业投资管理有限公司
京城发	指	京城发(上海)置业有限公司
上海城樾	指	上海城樾置业有限公司
黄山首联	指	黄山首联投资发展有限公司
兆城公司	指	北京兆城房地产开发有限公司
樾茂公司	指	北京樾茂房地产开发有限公司
海南垦建	指	海南农垦城建投资开发有限公司
丰汇置业	指	北京建兴丰汇置业有限公司

城华房产	指	北京城华房地产开发有限公司
通成安居	指	北京通成安居运营管理有限公司
通鸿乐居酒店	指	北京通鸿乐居酒店运营管理有限公司
城昌贝越	指	北京城昌贝越置业有限公司
城建开发	指	北京城建房地产开发有限公司
住总集团	指	北京住总集团有限责任公司

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	北京城建投资发展股份有限公司
公司的中文简称	城建发展
公司的外文名称	BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	BUCID
公司的法定代表人	齐占峰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	许禄德	李威
联系地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
传真	(010) 82275598	(010) 82275598
电子信箱	bucidtz@126.com	bucidtz@126.com

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼14层
公司注册地址的历史变更情况	公司原注册地址北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层，2023年变更为北京市海淀区大柳树富海中心2号楼14层。
公司办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
公司办公地址的邮政编码	100029
公司网址	www.bucid.com
电子信箱	bucidtz@126.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会办公室

五、公司股票简况

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	城建发展	600266	北京城建

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼丽泽SOHO B座18层
	签字会计师姓名	费强、颜新才

七、近三年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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	30,280,876,718.57	25,442,187,511.01	19.02	20,363,033,190.89
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	30,274,169,353.96	25,434,525,494.33	19.03	20,354,186,593.91
利润总额	321,233,440.31	-1,317,529,648.04	不适用	567,698,388.41
归属于上市公司股东的净利润	-413,203,465.15	-951,044,344.83	不适用	558,893,679.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-757,188,807.31	-1,548,596,894.82	不适用	520,717,464.01
经营活动产生的现金流量净额	622,962,833.01	5,574,859,521.00	-88.83	13,115,821,322.60
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	20,445,802,755.51	22,244,988,737.53	-8.09	23,602,022,333.83
总资产	103,134,880,216.77	122,229,102,254.11	-15.62	138,430,533,965.14

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
基本每股收益（元/股）	-0.29	-0.55	不适用	0.16
稀释每股收益（元/股）	-0.29	-0.55	不适用	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.46	-0.84	不适用	0.14
加权平均净资产收益率（%）	-3.26	-5.84	增加2.58个百分点	1.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-5.11	-8.88	增加3.77个百分点	1.41

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利或利息（包括未宣告发放的股利或利息）。

报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润-413,203,465.15元，扣除其他权益工具股息影响-193,526,666.68元后每股收益-0.29元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为-3.26%。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	6,614,453,514.57	6,145,203,439.42	6,551,419,001.71	10,969,800,762.87
归属于上市公司股东的净利润	43,174,900.95	565,192,173.38	156,461,433.66	-1,178,031,973.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	195,883,149.54	292,759,253.16	-251,033,062.29	-994,798,147.72
经营活动产生的现金流量净额	3,871,956,113.70	1,512,244,083.88	732,639,072.19	-5,493,876,436.76

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2025 年金额	附注 (如适用)	2024 年金额	2023 年金额
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	67,767,929.75		481,031.09	22,981,722.83
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	24,417,012.40		28,460,031.46	33,848,051.75
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	308,194,395.05		726,088,312.57	-96,066,272.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	93,321,178.49		177,147,234.86	184,231,395.03
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				
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	-87,409,947.93		-130,482,386.25	-96,056,555.97
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			-2,623,522.50	
受托经营取得的托管费收入	6,707,364.61		7,662,016.68	8,846,596.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,145,308.70		6,668,557.19	-6,785,658.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00			
减：所得税影响额	68,791,916.99		212,673,094.94	14,891,478.44
少数股东权益影响额（税后）	6,365,981.92		3,175,630.17	-2,068,413.82
合计	343,985,342.16		597,552,549.99	38,176,215.32

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

十一、 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,028,087.67		2,544,218.75	
营业收入扣除项目合计金额	670.74		766.20	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.02/		0.03/	
一.与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	670.74	北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司以及北京住总集团有限责任公司8家全资或控股房地产行业子公司	766.20	北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司以及北京住总集团有限责任公司8家全资或控股房地产行业子公司
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	670.74		766.20	
二.不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				

4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三.与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	3,027,416.93		2,543,452.55	

十二、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

十三、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	4,425,475,731.76	4,627,236,677.76	201,760,946.00	308,194,395.05
投资性房地产	9,770,324,629.88	9,690,887,929.97	-79,436,699.91	-87,409,947.93
合计	14,195,800,361.64	14,318,124,607.73	122,324,246.09	220,784,447.12

十四、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析**一、报告期内公司从事的业务情况**

公司目前形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展的良好局面。其中房地产开发为主业，主要开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、文旅等多种业态，开发区域遍及北京、上海、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、保定、黄山等重点区域，逐步形成了以龙樾和国誉府系列的高端品牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。以黄山为代表的文旅地产布局初步形成，商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

□适用 √不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025年，行业进入深度调整期，企业发展困难挑战前所未有。面对严峻复杂形势，公司保持战略定力，顺势而为、逆境求生，经受住了各类考验和冲击，实现稳健发展局面。公司荣获2025房地产开发企业综合实力TOP500第37名、房地产上市公司综合实力50强第21名、房地产开发企业品牌价值50强第27名，公司品牌价值持续保持在300亿元以上。

三、经营情况讨论与分析

2025年公司紧紧围绕稳健发展大局，坚持适度规模战略，着力去库存防风险，围绕提质提速、降本增效，集全公司之力提升产品力，坚持管理创新创效，发展内生动力持续增强，以效益效率为目标不断提升运营能力，主业核心竞争力不断提升。商业地产初具规模，保持较好出租率，股权投资收益稳定，文旅板块加速培育，各项工作高效推进，较好地完成了“十四五”各项任务。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

运营管控持续优化。坚持高效运作、精准管控，多个业务系统通力协作，以全景计划为抓手对项目关键节点全程把控；坚持经济分析制度，从销售、财务等多维度动态把控各单位、各项目

运营情况；修订完善全过程考核办法，考核指挥棒作用更加彰显。

全面加强成本管控。持续优化战采流程，加快完善标准细则制定，高效推进总分包招标与管理指导办法编制。围绕精装配套战略采购品类持续升级。贯彻全员、全过程成本管控意识，完成多个项目方案和施工图版目标成本审核，强化日常洽商变更管理，结合成本控制情况对运作过程中的各类风险点进行预警。

产品体系加速向新。举全公司之力提升产品力，新获取项目以专班形式牵头方案设计，实现建筑、精装、景观的全专业、全过程管控。深度介入投拓前端，严格执行“三会一复盘”制度，高质量完成“北京城建好房子”标准编制。持续加强四个研究，出版《城建地产研究》4期。

协同发展稳步推进。高站位推进产业协同，坚持市场导向，以共赢发展为目标，研究协同发展工作实施办法，完善招标及履约评价管理，为高质量协同构建科学模式。

内控管理规范有序。适应新形势，启动总部组织架构优化；顺利通过一级资质复评，按要求完成监事会改革；完成内控报告及社会责任报告，信息披露高效准确，派出董监事履职能力持续提升；持续优化人才队伍结构，获得集团内训师大赛优秀组织奖；稳步推进信息化建设；接诉即办实现“两升一降零扣分”。

五、报告期内主要经营情况

多措并举去库存。主动应对市场深度调整严峻形势，根据在手项目分门别类拟定专项措施应对外部变化，全力推动去库存专项行动，全面盘点各项目货值，灵活销售策略，充分利用销售“四件套”、自销自渠、多盘联动、特价房活动、专项劳动竞赛等举措促进项目去化。积极探索跨区域工抵房，出台多盘联动工作指引、价格调整管理细则等办法。整体库存较年初实现较好去化和优化。

资源拓展更加科学。加强市场研判，强化价值导向，更加谨慎理性调整投资策略，“三个主流”深度内化，加大资源统筹，合作阵营进一步扩大。紧盯北京内城核心优质项目，以底价或低溢价获取北四村、岳各庄、东小口和祈西地块共4宗用地。

城更赛道起步成势。巩固棚改经验优势，密切关注城更政策落地，成立城市更新工作专班，组织开展专题研讨，对在手城更项目全面梳理，明确后续发展方向。代建项目高效推进，为轻资产运营模式积累经验。

工程质量争先创优。统筹推进质量、安全、进度管理，全年实现质量零事故。成功举办北京住建系统“质量月”活动，海辛家园、国誉颂圆满承办施工质量和安全管理观摩会，文源府、国誉燕园被属地列为交付标杆项目，多个项目获得结构长城杯金奖。

房屋交付优质有序。围绕高标准交付目标，各系统通力协作、高效统筹，强化交付前风险排查与防控。星誉 BEIJING、国誉燕园、国誉朝华、国誉上城等多个项目实现平稳集中交付。

资金统筹安全规范。加强资金集中和存款收益率管理，扎实推进全面预算和季度分析工作。多渠道开展融资，综合融资成本持续优化。精准把握税收政策，高效推动多个项目办理税收清算。

股权投资收益向好。整合股权投资板块，提升投资收益潜力，高效完成北科建、骏泰置业股权转让，减持变现国信证券回笼资金支持地产主业，提升投资价值。

文旅项目多点发力。黄山项目国际会展中心高标准推进建设装修，完成对东黄山小镇主要出入口及主干道沿线景观提升，首个住宅项目全盘交付运营。建国酒店成功中标三亚2025-2026年党政机关会议定点酒店。

商业运营逆境保收。以稳租保商为工作主线，应对商业租赁下行局面。城悦荟区域影响力持续扩大；城奥大厦保持90%出租率；成都、青岛商业街实现较好出租率。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量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	30,280,876,718.57	25,442,187,511.01	19.02
营业成本	24,236,729,228.48	21,414,329,207.33	13.18

销售费用	956,284,520.40	658,270,070.16	45.27
管理费用	528,068,018.88	537,681,945.21	-1.79
财务费用	483,784,343.71	391,896,930.63	23.45
研发费用	24,362,164.94	29,367,833.10	-17.04
经营活动产生的现金流量净额	622,962,833.01	5,574,859,521.00	-88.83
投资活动产生的现金流量净额	120,100,616.32	-1,570,768,825.36	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,154,409,806.50	-7,804,384,415.51	不适用

销售费用变动原因说明：项目结转增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售商品、提供劳务收到的现金减少

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

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 302.81 亿元，同比增长 19.02%，主要是公司主营房地产行业结转收入增加所致。报告期，公司前五名客户合计的营业收入 9.73 亿元，占全年营业收入的 3.22%，报告期公司营业成本 242.37 亿元，同比增长 13.18%，主要是结转项目增加和不同项目成本利润率水平不同所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：亿元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发	296.22	240.57	18.79	19.68	13.15	4.69
租赁	5.45	0.95	82.57	-3.37	50.79	-6.26
物业管理	0.46	0.25	45.65	-6.12	-3.85	-1.29
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发	296.22	240.57	18.79	19.68	13.15	4.69
租赁	5.45	0.95	82.57	-3.37	50.79	-6.26
物业管理	0.46	0.25	45.65	-6.12	-3.85	-1.29
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北京	293.57	235.50	19.78	23.59	16.78	4.68
重庆	0.73	0.72	1.37	-83.92	-80.59	-16.91
成都	1.17	0.60	48.72	-46.82	-64.50	25.54
青岛	1.68	1.32	21.43	175.41	120.00	19.79
海南	3.44	2.27	34.01	-59.14	-58.58	-0.91
天津及其他	1.54	1.36	11.69	340.00	277.78	14.55
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业成本	毛利率比

				比上年增 减(%)	比上年增 减(%)	上年增减 (%)
房地产开发	296.22	240.57	18.79	19.68	13.15	4.69
租赁	5.45	0.95	82.57	-3.37	50.79	-6.26
物业管理	0.46	0.25	45.65	-6.12	-3.85	-1.29

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：亿元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占 总成本 比例(%)	上年同 期金额	上年同期 占总成本 比例(%)	本期金额 较上年同 期变动比 例(%)	情况 说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	240.57	99.51	212.61	99.58	13.15	
租赁	租赁成本等	0.95	0.39	0.63	0.30	50.79	
物业管理	人工成本等	0.25	0.10	0.26	0.12	-3.85	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占 总成本 比例(%)	上年同 期金额	上年同期 占总成本 比例(%)	本期金额 较上年同 期变动比 例(%)	情况 说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	240.57	99.51	212.61	99.58	13.15	
租赁	租赁成本等	0.95	0.39	0.63	0.30	50.79	
物业管理	人工成本等	0.25	0.10	0.26	0.12	-3.85	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

前五名客户中没有属于同一控制的客户。前五名供应商中，属于同一控制的供应商合并填列。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额97,277.70万元，占年度销售总额3.22%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额338,299.10万元，占年度采购总额72.37%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额322,080.16万元，占年度采购总额68.89%。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	城建集团控股或最终控股公司	178,728.30	38.23
2	北京城建六建设集团有限公司	143,351.86	30.66
3	广州鹏辉贸易有限公司	9,243.46	1.98
4	上海上房装饰有限公司	3,489.81	0.75
5	北京中利基业建设工程有限公司	3,485.67	0.75

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	956,284,520.40	658,270,070.16	45.27	随收入销售代理费增加
管理费用	528,068,018.88	537,681,945.21	-1.79	
财务费用	483,784,343.71	391,896,930.63	23.45	
所得税	984,558,704.90	558,759,602.07	76.20	递延税费增加

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

本期费用化研发投入	2,436.22
本期资本化研发投入	
研发投入合计	2,436.22
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.08
研发投入资本化的比重（%）	0.00

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	65
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	7.53
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	2
硕士研究生	25
本科	37
专科	1
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	2
30-40岁（含30岁，不含40岁）	27
40-50岁（含40岁，不含50岁）	27
50-60岁（含50岁，不含60岁）	9
60岁及以上	0

(3). 情况说明

√适用 □不适用

报告期，公司产品研发中心就房地产行业相关的新产品、新建造技术展开研发工作，形成应用型技术研究成果并应用于房地产开发项目中，产生研发费用 2,436.22 万元。

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	622,962,833.01	5,574,859,521.00	-88.83	项目销售回款减少
投资活动产生的现金流量净额	120,100,616.32	-1,570,768,825.36	不适用	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,154,409,806.50	-7,804,384,415.51	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：亿元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	85.08	8.25	98.92	8.09	-13.99	
交易性金融资产	32.51	3.15	28.87	2.36	12.61	
其他应收款	45.08	4.37	60.75	4.97	-25.79	
存货	623.45	60.45	775.95	63.48	-19.65	
投资性房地产	96.91	9.40	97.70	7.99	-0.81	
合同负债	136.34	13.22	306.18	25.05	-55.47	预售房款结转
长期借款	107.68	10.44	65.54	5.36	64.30	借款增加
应付债券	222.98	21.62	227.43	18.61	-1.96	

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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	140,009,526.83	受限冻结
存货	20,403,562,214.29	借款抵押
投资性房地产	606,702,287.24	借款抵押
合计	21,150,274,028.36	

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

项目经营信息情况见下表：

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面 积(平方米)	合作开发项目的权 益占比(%)
1	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20 地块	34,359.27		41,231.12	否		
2	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-22 地块	16,261.93		19,514.32	否		
3	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04	106,428.25		127,713.9	否		
4	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-06	28,879.45		32,599.95	否		
5	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-01	17,067.18		25,600.77	否		
6	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-02	76,929.50		92,315.4	否		
7	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-01	21,758.82		26,110.58	否		
8	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-02	4,275.89		4,275.89	否		
9	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01-02	59,913.33		71,920	否		
10	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01-03	48,965.83		58,758.9	否		
11	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01-04	42,277.14		50,732.56	否		
12	黄山区谭家桥镇南组团 B-09-03 地块	42,965.87		37,151.82	是	24,769	66.67
13	黄山区谭家桥镇南组团 B-03-07 地块	63,690.49		76,429	是	50,955	66.67
14	黄山区谭家桥镇南组团 B-06-A 地块	38,147.86		43,234	是	28,824	66.67
15	黄山区谭家桥镇 B-07-12 地块（住宅）	75,832.83		90,999.39	是	60,669	66.67
16	黄山区谭家桥镇 B-03-22 地块（住宅）	75,379.54		85,600	是	57,069	66.67
17	河北省保定市莲池区		2,631.45	13,157.25	是	8,552.21	65
18	青岛胶州樾府	92,827.99		199,405.94	是	419,043	50
19	三亚红塘湾旅游度假区 E-02 号地块	37,982.14		30,385.71	否		
20	北京市昌平区北七家平西府组团一级开发（北区）地块托幼、二类居住、商业金融项目 C 区	20,000.00		50,000.00	否		
21	北京市昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目 CP02-0405-0001 地块 R2 二类居住用地	31,342.65		87,759.41	是	70,207.53	80

22	北京市东城区祈年大街路西危改工程土地一级开发项目 4、5 号地 0127-0201、0202、0203、0204 地块多功能用地	22,756.72		25,000.00	否		
----	--	-----------	--	-----------	---	--	--

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑 面积(平 方米)	在建建 筑面积 (平方米)	已竣工 面积(平 方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
1	北京海淀	世华龙樾	住宅	竣工	324,058	518,000	808,300		808,300	756,957	109
2	北京大兴	北京密码	商办	竣工	288,649	275,206	434,272		434,272	485,038	
3	北京通州	台湖项目	商办	在建	96,800	176,500	237,875	237,875	109,836	357,206	2,363
4	北京丰台	龙樾天元	住宅	在建	47,200	119,500	194,929	91,750	176,033	471,004	7,814
5	北京通州	国誉朝华	住宅	竣工	24,837	49,674	85,582	85,582	85,582	259,568	10,857
6	山东青岛	青岛龙樾湾	住宅	竣工	40,828	126,900	163,061		163,061	120,546	
7	山东青岛	青岛樾府	住宅	在建	209,520	419,040	549,342	74,056	211,769	359,547	
8	山东青岛	青岛国誉府	住宅	竣工	89,441	130,085	184,861	111,942	184,861	175,782	25,246
9	北京怀柔	府前龙樾	住宅	竣工	81,565	166,468	257,086		257,086	592,038	8,150
10	安徽黄山	黄山投资项目	住宅商业	在建	726,374	785,327	872,657	168,206	172,856	948,585	23,340
11	安徽黄山	黄山首联项目	住宅商业	在建	440,664	432,311	449,451	94,344	21,538	376,793	6,213
12	北京朝阳	龙樾合玺	住宅	竣工	34,119	110,813	140,748		140,748	572,727	
13	北京丰台	嘉棠璟樾	住宅	新开工	21,773	58,000	85,200	85,200		400,836	141,800
14	北京平谷	汇景湾	住宅	竣工	416,709	348,576	467,259		467,259	356,259	
15	天津武清	南湖一号	住宅	竣工	216,000	325,000	309,144		309,144	173,744	
16	北京朝阳	东坝项目	住宅	竣工	48,500	91,883	139,742		139,742	343,138	
17	天津武清	天津珑玺禾院	住宅	竣工	25,277	37,915	54,329		54,329	59,113	
18	天津武清	天津南湖广场	商服	在建	14,565	26,217	36,179	36,179		26,349	
19	天津武清	天津南湖璟院	住宅	竣工	58,536	87,803	145,266		145,266	130,114	
20	重庆西彭	重庆熙城	住宅	竣工	121,313	316,182	397,893		397,893	143,867	6
21	重庆九龙坡	重庆龙樾湾	住宅	竣工	107,610	161,415	201,899		201,899	117,153	101
22	重庆九龙坡	云熙台	住宅	在建	160,314	165,281	205,464	31,916	184,854	148,990	3,601

23	重庆两江新区	龙樾生态城	住宅	在建	224,265	553,604	765,683	51,025	721,950	695,029	13,858
24	重庆铜梁	重庆龙樾熙城	住宅	在建	173,833	312,899	424,077	1,610	178,618	243,440	7,698
25	北京密云	上河湾	住宅	竣工	206,000	242,500	291,517		291,517	248,576	
26	北京门头沟	门头沟项目	住宅	竣工	98,997	201,676	290,758		290,758	417,567	
27	河北保定	国誉上城	住宅	竣工	29,839	89,517	132,528	132,528	132,528	96,418	14,367
28	北京昌平	国誉星城	住宅	新开工	30,729	79,896	128,595	128,595		351,119	71,850
29	江苏南京	西华龙樾	住宅	竣工	64,939	90,914	153,871		153,871	306,705	
30	北京朝阳	管庄项目	住宅	竣工	60,374	102,636	187,602		187,602	468,466	
31	北京昌平	未来金茂府	住宅	竣工	97,108	194,226	298,241	26,061	298,241	723,518	
32	北京顺义	北京国际社区	住宅	竣工	146,640	288,410	454,374		454,374	801,363	
33	北京昌平	望京国誉府	住宅	在建	71,284	105,042	146,413	146,413		506,032	35,782
34	北京昌平	龙樾海序	住宅	前期	31,343	87,759	136,490			401,315	224,720
35	成都双流	成都龙樾湾	住宅	竣工	201,468	636,993	889,433		889,433	412,062	2,659
36	成都金牛	成都龙樾熙城	住宅	竣工	108,707	385,736	570,202		570,202	357,365	18,138
37	成都金牛	成都国誉府	住宅	竣工	67,738	120,574	184,859		184,859	214,185	9,029
38	海南三亚	红塘湾项目	住宅	前期	240,459	234,000	289,830		234,110	403,142	5,451
39	海南三亚	海云湾	住宅	竣工	92,702	97,300	141,004		141,004	199,547	31,632
40	北京大兴	宽院国誉府	住宅	竣工	54,638	57,370	97,720		97,720	168,902	
41	北京昌平	国誉燕园博雅	住宅	竣工	96,820	174,275	267,685	267,685	267,685	473,677	46,768
42	北京昌平	国誉燕园朗润	住宅	前期	66,285	155,484	155,484	143,431		442,646	30,498
43	北京大兴	瀛海项目	住宅	竣工	57,932	137,735	214,369		214,369	352,256	90
44	北京东城	祈西项目	住宅	前期	22,757	25,000	50,063			341,857	202,800
45	北京朝阳	动感花园	住宅	在建	104,700	130,400	144,767	1,317	143,450	181,177	
46	北京顺义	顺义仁和项目	住宅	竣工	257,784	413,179	605,448		605,448	943,019	
47	北京顺义	星誉 BEIJING	住宅	竣工	89,085	141,877	220,951	220,951	220,951	360,439	20,481
48	北京顺义	星悦时光	住宅	在建	50,137	77,019	116,268	116,268		220,022	27,386
49	北京昌平	文源府	住宅	竣工	32,831	90,831	149,748	149,748	149,748	430,429	15,217
50	北京通州	国誉颂	住宅	在建	46,816	80,214	120,540	120,540		265,628	31,637
51	上海杨浦区	上海国誉府	住宅	在建	5,685	8,527	14,929	14,929		71,809	16,189
52	上海杨浦区	上海翎翠滨江	住宅	在建	13,799	31,737	52,000	52,000		299,985	12,421

53	北京顺义	平各庄村 B 地块一级开发项目	一级开发	前期	272,400	141,200	141,200			119,733	
54	北京昌平	马池口一级开发项目	一级开发	在建	1,036,400	698,200	698,200	137,200		685,100	
55	北京怀柔	怀柔大中富乐、小中富乐棚改项目	棚改	前期	1,508,000	1,309,900	1,309,900			1,441,000	
56	北京延庆	延庆康庄一二三街棚改项目	棚改	前期	522,800	513,600	286,837		286,837	344,100	
57	北京延庆	延庆新农农村建设棚改项目	棚改	竣工	105,700	189,300	251,301		251,301	168,364	
58	河北保定	保定市棚改	棚改	前期	2,576	19,838	19,838			11,300	1,021
59	北京东城	望坛棚改	棚改	在建	464,000	1,309,200	1,302,011	496,198	1,047,545	4,040,000	129,926
60	北京顺义	临河村棚改	棚改	前期	1,814,100	2,078,200	1,491,498		1,491,498	1,860,795	
61	北京大兴	海子角棚改	棚改	在建	1,150,300	900,100	900,100	496,241		1,294,700	
62	北京密云	密云棚改	棚改	新开工	475,200	511,200	511,200	258,863		394,044	
63	北京通州	通州棚改	棚改	前期	405,200	377,200	377,200			344,728	

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京	世华龙樾	住宅、仓储、车位	585,137	555,017	1500	4377	35818
2	北京	海梓府	住宅、车位、仓储	198,048	196,084			1088
3	北京	北京密码	办公、商业、仓储、车位	449814	251149			192937
4	北京	北苑家园	住宅			-138	-73	
5	北京	府前龙樾	住宅、车位、仓储、商业、办公	218963	136615	11262	33,034	85504
6	北京	延庆康庄	住宅	364840	332239			
7	青岛	龙樾湾	住宅、车位	133053	133053	7687	1305	411
8	青岛	樾府	住宅、商业、车位	508040	140978	3539	3,204	43193
9	青岛	樾郡	住宅、车位	40244	38943	128	122	280
10	青岛	国誉府	住宅、商业、车位	183200	64239	8914	11703	41963
11	北京	龙樾合玺	住宅、仓储、车位	91941	86774	16256	77,401	40393
12	北京	国誉朝华	住宅、车位、仓储	71557	41335	53011	206,170	19425
13	北京	筑华年	住宅、车位	172590	170661			
14	北京	嘉棠璟樾	住宅、车位、仓储	62559				

15	安徽	黄山项目	商业、住宅	1090628	15993	4824	5,101	41206
16	北京	龙樾天元	住宅、车位、仓储、还建绿隔	186018	172093	101384	169,908	29467
17	北京	首城国际	住宅、车位、储藏间	503350	503350			
18	天津	南湖壹号	住宅	285953	285953	448	302	117
19	天津	南湖璟院	住宅	88432	27121	4978	5435	65882
20	天津	珑玺禾院	住宅	37162	9509	8912	4481	28249
21	北京	汇景湾	住宅、车位、储藏间、商业	404106	381317	8717	12,742	25066
22	北京	东郡汇	政策房、车位、仓储	55716	55274			137
23	北京	珑玺	住宅、车位、储藏间	49957	47331	2088	12467	3354
24	北京	桃源香谷	住宅	47782	47369			
25	北京	上河湾	住宅、商业、车位	254781	243375	214	339	11854
26	北京	上悦居	自住型商品房、公租房	127638	126698			940
27	北京	龙樾西山	商品房、仓储、商业、车位	89610	85607	428	128	7760
28	保定	国誉上城	住宅、仓储、商业、车位	87413	31207	30079	33,257	63545
29	北京	国誉星城	商品房、商业、车位	91373				
30	北京	世华泊郡	住宅、车位、商业	177694	177694			3808
31	北京	畅悦居	自住房、限价房、配套商业	108321	108239		8	756
32	北京	龙樾华府	住宅、车位	56014	55928			
33	北京	畅悦园	住宅、车位、仓储	101137	80425	241	126	20643
34	北京	樾长安	办公、车位	68480	10818	1227	3979	57732
35	北京	未来金茂府	住宅、车位、仓储、办公、商业	257086	217861	667	1,204	80238
36	北京	北京国际社区	住宅、车位、仓储、商业	379163	274940	35453	65,923	97980
37	南京	西华龙樾	住宅、车位、仓储、商业	122438	69190			53248
38	北京	龙樾海序	住宅、仓储、车位	89424				
39	北京	城建万科城	住宅、仓储、商业、政策房	227821	226859	109	108	424
40	北京	徜徉集	仓储、车位	22074	22074			
41	北京	徜徉墅	别墅	32685	32685			
42	北京	徜徉街	商业	24312	11026			
43	北京	徜徉大厦	办公、商业	6437	6437			
44	北京	房山国誉府	住宅、车位、商业、两限房	179759	177857			

45	成都	龙樾湾	住宅、车位、商办	839788	651125	1629	920	151620
46	成都	龙樾熙城	住宅、车位、商办	520330	404321	4100	2,376	167690
47	成都	国誉府	住宅、车位	146,586	112,608	5790	6647	35522
48	重庆	熙城	住宅、商业、幼儿园、车位	366990	282867	217	34	84124
49	重庆	龙樾湾	住宅、商业、幼儿园、车位	188240	171787	613	142	16452
50	重庆	云熙台	住宅、商业、幼儿园、车位	190001	132173	273	57	57828
51	重庆	龙樾生态城	住宅、商业、幼儿园	721436	415240	6943	5260	276897
52	重庆	龙樾熙城	住宅、商业、车位	407640	16052	2836	1647	159954
53	海南	海云家园	住宅	67347	67183			174
54	海南	海云府	住宅	63862	63143	754	3361	829
55	海南	海云湾	住宅	99801	58286	10935	30903	44823
56	北京	宽院国誉府	住宅、车位、仓储	90006	85069			181
57	北京	国誉燕园博雅	住宅、车位	214494	132305	123247	326,376	89735
58	北京	国誉燕园朗润	住宅、车位	162512				
59	北京	朝悦居	住宅	124026	95541	16542	41,294	17578
60	北京	兴悦居(海樾公元)	商业、办公、车位、库房	92854	34598			
61	北京	望坛新苑.天坛府	住宅、商业、办公、车位、库房	717570	368296	105528	1019231	267,502
62	北京	祈西项目	住宅、商业、办公、车位、仓储	34200				
63	北京	仁悦居	住宅、车位、仓储	125017	115044	36	18	22465
64	北京	北京合院	住宅、车位、仓储、商业	432468	363465	20416	38324	65184
65	北京	星誉北京	住宅、车位、仓储、商业	178438	108266	107175	320767	32831
66	北京	文源府	住宅、仓储、车位、商业	124009	104288	104701	501,775	16529
67	北京	北投投资大厦	商办等非住宅	66646	66646			
68	北京	望京国誉府	商业、办公、住宅、下跃、仓储、车位	111602	57197			55931
69	北京	星悦时光	洋房、车位	81899	37964			74683
70	上海	国誉府	住宅、车位	10042	6693			7888
71	上海	翎翠滨江	住宅、车位	38,005	7588			30595
72	北京	国誉颂	住宅、车位	77088	27769			93987

报告期内，公司共计实现销售金额140.39亿元，销售面积477,942平方米，实现结转收入金额295.19亿元，结转面积813,663平方米，报告期末待结转面积2,824,420平方米。

4、报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
379.12	2.99	4.41

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

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

单位：亿元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	28.87	4.57				0.93		32.51
信托产品								
其他	15.39	-1.63						13.76
合计	44.26	2.94				0.93		46.27

证券投资情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	002736	国信证券	1.05	自有	28.87	4.57			0.93	0.14	32.51	交易性金融资产
合计	/	/	/	/	28.87	4.57			0.93	0.14	32.51	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

2025年初，公司持有国信证券约25,776.26万股，2024年底国信证券收盘价11.20元；2025年公司减持国信证券805.43万股，回笼资金约10,994.41万元；截止2025年12月31日，公司仍持股约24,970.83万股，2025年底国信证券收盘价13.12元。2025年收到国信证券分红9,021.69万元。

2025年锦州银行依法合规开展的商业银行业务以及相关资产负债均由工商银行受让。基于谨慎性原则，公司将所持锦州银行股权公允价值变动损益确定为-1.625亿元。

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

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 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
北京城建兴瑞置业开发有限公司	子公司	房地产开发；销售自行开发的商品房	10,000.00	2,572,680.67	159,535.49	1,021,927.25	107,487.56	82,740.64
北京兆兴建城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	94,000.00	193,886.41	166,369.64	501,774.94	106,879.68	80,173.99

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京建兴丰汇置业有限公司	投资设立	
北京城华房地产开发有限公司	投资设立	
北京通成安居运营管理有限公司	投资设立	
北京通鸿乐居酒店运营管理有限公司	投资设立	
北京城昌贝越置业有限公司	投资设立	

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2025年，中国房地产行业处于深度调整与模式转型的关键节点。中央调控政策以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为核心，延续“稳字当头、稳中求进”的调控基调，以“止跌回稳”为短期目标，以“高质量发展”为长期导向，通过精准调控和供需协同，构建高质量发展新格局。地方层面依托“因城施策”的更大自主权，精准发力刚需与改善性需求释放，同步推进风险化解与供给端优化。但受居民收入预期弱、房价下跌等因素影响，市场仍维持底部调整。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2026年是公司“十五五”规划谋篇开局之年，公司将更加谨慎地对待复苏进程中的不确定性，更加清晰地洞察行业深度变革期的机遇与挑战，把握发展主动权，坚持投资提质、经营提质、产品提质、组织提质，不断增强生存力、竞争力、发展力、持续力，密切关注城市更新行业新风口，积极探索与集团产业链延伸发展相关的智能建造等业务领域，持续提升品牌形象，保持北京市房地产开发领先地位，努力成为高质量发展的城市房地产投资运营综合服务商。

(三) 经营计划

适用 不适用

2026年，公司将聚焦房地产开发主业，以创新发展、激发活力、优化机制、提质增效为主线，坚持投资、经营、产品全面升级，狠抓精细管理和高效运营，统筹做好稳健发展与风险控制，努力控制成本、增加效益，打造满足人民群众高品质居住需要的“好房子”。立足北京大本营，密切关注重点、热点城市，持续优化“区域布局、结构布局、产品布局”，打造充分发挥集团产业链优势的地产开发、城市更新运作平台，不断夯实可持续发展根基，提升企业核心竞争力和集团化、专业化、精细化运作水平。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

政策风险：房地产行业将向新发展模式平稳过渡，行业变革持续深化，带来新挑战，不确定因素依然存在，政策的变化和调整将持续影响公司发展。

市场风险：行业分化加剧，受经济复苏进程、市场供应、同行业竞争等多种因素影响，新产品面临的市场风险将直接影响公司销售业绩。

经营风险：毛利率下滑、高库存、精细化管理等压力依然存在，要继续加快项目周转速度，提升盈利能力，同时加快商业地产的运营模式研究，探索新的利润增长点。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，建立了完善的公司治理制度。

报告期内，为完善公司治理，结合公司实际情况，修订了《公司章程》及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《专门委员会工作规程》等制度。根据修订的《公司章程》，公司不再设监事会，相关职能由审计委员会承接。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

公司与控股股东城建集团的全资子公司城建开发及住总集团下属涉房业务公司（以下统称“住总房开”）存在房地产业务的同业竞争。2018年城建集团作出承诺，未来5年内符合注入条件的情况下，将城建开发注入公司，在未注入前，继续委托公司管理城建开发。2019年，根据国资整合要求，住总集团并入城建集团。

鉴于上述情况，通过梳理住总集团、城建开发的地产业务情况，现阶段住总房开、城建开发暂不具备注入公司条件。为妥善解决同业竞争问题，城建集团对原承诺事项作出变更，待相关主体具备条件时分批注入公司，过渡期内（城建集团出具变更同业竞争承诺之日至城建开发、住总房开注入公司之前）将住总房开的经营管理权委托给公司，同时继续将城建开发的股权委托公司进行管理，承诺期限为2023年8月29日至2028年8月28日。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
齐占峰	董事	男	56	2025-07-16	2027-07-24	0	0	0			否
齐占峰	董事长	男	56	2025-07-16	2027-07-24	0	0	0			否
储昭武	董事	男	60	2012-06-21	2025-06-30	0	0	0			否
储昭武	董事长	男	60	2022-07-19	2025-06-30	0	0	0		92.93	否
邹哲	董事	男	53	2023-11-23	2027-07-24	0	0	0			否
邹哲	总经理	男	53	2023-11-23	2027-07-24	0	0	0		100.72	否
许禄德	董事	男	57	2022-08-25	2027-07-24	0	0	0			否
许禄德	副总经理	男	57	2022-08-08	2027-07-24	0	0	0			否
许禄德	董事会秘书	男	57	2023-02-10	2027-07-24	0	0	0		75.12	否
杨芝萍	董事	女	48	2023-10-27	2027-07-24	0	0	0			否
张成思	独立董事	男	51	2021-07-28	2027-07-24	0	0	0		14.29	否
宋建波	独立董事	女	59	2024-07-25	2027-07-24	0	0	0		14.29	否
周清杰	独立董事	男	56	2024-07-25	2027-07-24	0	0	0		14.29	否
肖木军	财务总监	男	57	2024-12-11	2027-07-24	20,000	20,000	0	任前持有	26.52	否
李洪兵	副总经理	男	57	2016-10-27	2027-07-24	0	0	0		85.04	否
武涛	副总经理	男	53	2016-10-27	2027-07-24	0	0	0		84.99	否
蔡志强	副总经理	男	55	2016-10-27	2027-07-24	0	0	0		84.96	否
刘锋	副总经理	男	49	2022-10-18	2025-11-21	0	0	0			否
刘锋	总法律顾问	男	49	2023-07-19	2025-11-21	0	0	0		84.71	否
左江南	副总经理	女	51	2022-10-18	2027-07-24	0	0	0		84.04	否
杨振鹏	副总经理	男	40	2023-11-23	2027-07-24	0	0	0		67.99	否
合计	/	/	/	/	/	20,000	20,000	0	/	829.89	/

姓名	主要工作经历
齐占峰	毕业于中国矿业大学管理学院企业管理专业，管理学硕士，正高级会计师。 2009年1月至2010年6月北京市地铁运营有限公司总会计师；2010年6月至2020年4月北京市地铁运营有限公司财务总监；2020年4月至2023年1月北京市首都公路发展集团有限公司总会计师；2023年1月至今北京城建集团有限责任公司党委常委、总会计师；2025年7月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、董事长，全面负责公司董事会工作。
邹哲	毕业于北京大学光华管理学院工商管理专业，工商管理硕士，高级经济师。 2005年3月至2011年5月北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011年5月至2023年11月北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2023年11月至2025年6月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2025年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委书记，负责公司党委和经营管理全面工作。
杨芝萍	毕业于中国政法大学法律系法学专业，大学本科，高级经济师、法律顾问。 2009年4月至2013年12月北京城建集团有限责任公司企业管理部副部长兼法律事务部副部长；2013年12月至2025年11月北京城建集团有限责任公司法律事务部部长；2025年11月至今北京城建集团有限责任公司总法律顾问；2023年10月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。主要对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
许禄德	毕业于天津大学投资经济专业，大学本科，工程师。 2006年7月至2020年11月北京城建投资发展股份有限公司投资证券部部长；2020年11月至2022年7月北京京城佳业物业股份有限公司副总经理、董事会秘书及联席公司秘书；2022年7月至2023年2月北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理；2023年2月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书，主要负责公司投资证券管理、董事会秘书、董监事管理有关工作。
宋建波	毕业于中国人民大学，会计学博士。 现任中国人民大学商学院教授；2024年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事，主要对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
周清杰	毕业于中国人民大学，西方经济学博士。 现任北京工商大学经济学院教授、博士生导师，兼任北京工商大学新商业经济研究院院长；2024年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事，主要对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
张成思	毕业于英国曼彻斯特大学，博士，教授。 现任中国人民大学财政金融学院副院长、党委委员，博士研究生导师；2021年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事，主要对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
李洪兵	毕业于燕山大学无线电技术专业，工学学士，工程师。 2012年5月至2013年6月北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理；2013年6月至2016年6月北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，北京长青国际老年公寓有限公司党支部书记；2016年10月至2025年9月北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2025年9月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理、党委委员，主要负责公司土地拓展、人力资源管理等工作。

肖木军	<p>毕业于中国农业大学土地资源与管理系土地规划与利用专业，理学学士，正高级会计师。</p> <p>2009年5月至2012年9月北京城建房地产开发有限公司副总会计师兼财务部经理；2012年9月至2016年5月北京城建房地产开发有限公司副总经理；2016年5月至2024年12月北京城建设计发展集团股份有限公司总会计师；2024年12月至2025年9月北京城建投资发展股份有限公司财务总监；2025年9月至今北京城建投资发展股份有限公司财务总监、党委委员，主要负责公司财务管理等工作。</p>
武涛	<p>毕业于中央党校马克思主义基本原理专业，法学博士，工程师。</p> <p>2012年9月至2015年9月北京城建投资发展股份有限公司副总建筑师兼北京城建成都地产有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年6月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴华地产有限公司总经理、党委副书记；2016年6月至2016年10月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记；2016年10月至2018年7月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记；2018年7月至2022年9月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记，北京城建黄山投资发展有限公司董事长；2022年9月至2022年12月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记，北京城建黄山投资发展有限公司董事长，黄山首联投资发展有限公司董事长；2022年12月至2024年2月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党总支书记，北京城建黄山投资发展有限公司董事长，黄山首联投资发展有限公司董事长；2024年2月至2024年9月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建黄山投资发展有限公司董事长，黄山首联投资发展有限公司董事长；2024年9月至2025年9月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建黄山投资发展有限公司董事长，黄山首联投资发展有限公司董事长，北京城建投资发展股份有限公司黄山项目联合党支部书记；2025年9月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理、党委委员兼北京城建黄山投资发展有限公司董事长，黄山首联投资发展有限公司董事长，北京城建投资发展股份有限公司黄山项目联合党支部书记，主要负责公司销售管理、产品研发、商业地产等工作；负责北京城建黄山投资发展有限公司、黄山首联投资发展有限公司全面工作。</p>
蔡志强	<p>毕业于北京建工学院工业与民用建筑专业，大学本科，工程师。</p> <p>2012年5月至2014年6月北京城建兴云房地产有限公司（北京城建兴业置地有限公司）董事、总经理、党支部副书记；2014年6月至2015年9月北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年9月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2016年9月至2016年10月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记，北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记；2016年10月至2024年2月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记，北京城建兴业置地有限公司董事长；2024年2月至2025年9月北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2025年9月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理、党委委员，主要负责公司工程管理、客户关系管理、成本控制、战略采购等工作。</p>
左江南	<p>毕业于清华大学工商管理专业，工商管理硕士，高级政工师、正高级经济师。</p> <p>2009年7月至2010年9月北京城建投资发展股份有限公司经理助理；2010年9月至2014年8月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼产品研发中心主任；2014年8月至2016年7月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司党支部副书记、董事长；2016年7月至2021年4月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司党支部书记、董事长、总经理，北京大东房地产开发有限公司董事长；2021年4月至2022年9月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼动感花园项目分公司董事长、总经理，北京城建创达置业</p>

	<p>有限公司党支部书记、董事长，北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长；2022年9月至2025年8月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼动感花园项目分公司董事长、总经理，北京城建创达置业有限公司董事长、党支部书记，北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长；2025年8月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼动感花园项目分公司董事长、总经理，北京城建创达置业有限公司董事长、北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长，北京城建投资发展股份有限公司创达云蒙山党支部书记，负责北京城建创达置业有限公司、北京云蒙山投资发展有限公司、北京城建投资发展股份有限公司动感花园项目分公司、北京大东房地产开发有限公司全面工作。</p>
杨振鹏	<p>毕业于清华大学管理科学与工程专业，工学博士，高级工程师。 2018年9月至2020年9月北京城奥置业有限公司总工程师；2020年9月至2022年9月北京城建兴瑞置业开发有限公司（北京城建兴业置地有限公司）副经理、总工程师；2022年9月至2023年4月北京城建投资发展股份有限公司副总工程师兼北京城建兴瑞置业开发有限公司（北京城建兴业置地有限公司）副经理、总工程师；2023年4月至2023年11月北京城建投资发展股份有限公司副总工程师；2023年11月至2024年4月北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2024年4月至2024年5月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴通置业有限公司董事长；2024年5月至2024年12月北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴通置业有限公司董事长、党支部书记；2024年12月至今，北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴通置业有限公司董事长党支部书记，北京丰台站前开发建设有限公司董事长。主要负责公司城中村改造、城市更新项目和企业管理、法律事务、合作项目管理、一级开发项目管理、审计日常管理、行保、接诉即办、信息化工作；负责北京城建兴通置业有限公司、北京丰台站前开发建设有限公司全面工作。</p>

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
齐占峰	北京城建集团有限责任公司	总会计师、党委常委	2023-01-31	在任
杨芝萍	北京城建集团有限责任公司	总法律顾问	2025-11-19	在任
在股东单位任职情况的说明				

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许禄德	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事、董事长	2022-09-30	至今
许禄德	北京市中科远东创业投资有限公司	董事、董事长	2022-11-02	至今
许禄德	南微医学科技股份有限公司	董事	2022-12-28	2027-08-08
许禄德	国信证券股份有限公司	监事	2023-06-01	2025-09-15
许禄德	国奥投资发展有限公司	董事	2023-12-11	至今
许禄德	芜湖京城创业投资有限公司	董事长（法人代表）、投资决策委员会主席	2025-06-30	至今
许禄德	北京上市公司协会	第六届理事	2023-12-23	2028-12-22
宋建波	中国人民大学商学院	教授	2013-08-01	至今
宋建波	博彦科技股份有限公司	独立董事	2019-12-18	2025-12-19
宋建波	北京电子城高科技集团股份有限公司	独立董事	2022-08-19	至今
周清杰	北京工商大学经济学院	教授、博士生导师	2011-10-08	至今
周清杰	北京工商大学新商业经济研究院	院长	2024-05-06	至今
周清杰	凤凰航运(武汉)股份有限公司	独立董事	2021-03-19	2024-09-30
周清杰	北京空港科技园股份有限公司	独立董事	2021-05-07	至今
张成思	中国人民大学财政金融学院	副院长、党委委员	2017-07-31	至今
张成思	中国人民大学	教授	2010-08-01	至今
李洪兵	芜湖京城创业投资有限公司	投资决策委员会成员	2017-06-21	至今
李洪兵	北京兆兴建城房地产开发有限公司	董事	2022-10-31	至今
肖木军	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2024-12-23	2025-08-04
肖木军	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2024-12-23	2027-12-22
武涛	北京城建黄山投资发展有限公司	董事、董事长	2018-07-30	至今
武涛	黄山京顺投资发展有限公司	董事、董事长	2020-06-18	至今
武涛	黄山首联投资发展有限公司	董事、董事长	2022-09-13	2025-09-12
左江南	北京城建投资发展股份有限公司动感花园项目分公司	董事、董事长	2014-08-15	至今
左江南	北京城建投资发展股份有限公司动感花园项目分公司	总经理	2018-12-18	至今
左江南	北京城建创达置业有限公司	董事、董事长	2021-04-19	至今
左江南	北京云蒙山投资发展有限公司	董事、董事长	2021-05-24	至今
左江南	北京大东房地产开发有限公司	董事、董事长	2016-07-07	至今
杨振鹏	北京城建兴通置业有限公司	董事、董事长	2024-04-29	2027-04-28
杨振鹏	北京丰台站前开发建设有限公司	董事、董事长	2024-12-23	2027-12-22
杨振鹏	北京城建万科天运置业有限公司	董事、董事长	2025-11-21	至今
刘锋	北京城建（海南）地产有限公司	董事、董事长	2016-03-02	2025-11-20

刘锋	北京城建万科天运置业有限公司	董事、董事长	2024-12-23	2025-11-20
刘锋	中国上市公司协会	第一届房地产行业委员会委员	2024-04-08	2026-04-09
在其他单位任职情况的说明				

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

适用 不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	经提名与薪酬委员会、董事会审议；独立董事津贴最终经股东会审议批准
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	建议公司正职领导 2024 年度薪酬标准为 828,289 元（税前），公司副职领导 2024 年度薪酬标准为 662,631 元（税前）。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	本公司董事、高级管理人员薪酬由固定薪酬和年度绩效奖金组成。其中固定薪酬按月支付，绩效年薪标准由上级单位及董事会根据年度经营业绩考核指标的完成情况确定，按年度发放。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	报告期，公司向董事和高级管理人员按月支付 2025 年度基本薪酬并根据各自岗位 2024 年度考核结果向董事和高级管理人员支付绩效奖金，支付的薪酬总额为 829.89 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末全体董事和高级管管理人员实际获得的薪酬合计 829.89 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	考核依据：依据公司薪酬考核相关制度确定薪酬方案，经董事会提名与薪酬委员会、董事会审议通过，股东会批准。 完成情况：报告期内，全体董事和高级管理人员均完成了既定考核指标，实际获得的薪酬与其绩效表现相符。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司参照相关规定执行绩效薪酬递延支付机制，递延部分与公司经营业绩及个人履职等情况挂钩。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	截至报告期末，公司全体董事和高级管理人员未发生需止付或追索薪酬的情形。

(四) 公司董事、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	变动原因
齐占峰	董事、董事长	聘任	
储昭武	董事、董事长	离任	退休
刘锋	副总经理、总法律顾问	离任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
储昭武	否	13	10	0	3	0	是	1
齐占峰	否	9	9	0	0	0	否	3
邹哲	否	22	22	0	0	0	否	4
杨芝萍	否	22	22	0	0	0	否	4
许禄德	否	22	22	0	0	0	否	4
张成思	是	22	19	0	3	0	否	2
宋建波	是	22	21	0	1	0	否	2
周清杰	是	22	22	0	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

董事储昭武因公务未能亲自出席第九届董事会第十七次会议、第九届董事会第十八次会议，委托董事邹哲代为出席并表决。

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	22
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	宋建波、张成思、杨芝萍
预算委员会	齐占峰、杨芝萍、宋建波
提名与薪酬委员会	周清杰、齐占峰、邹哲、宋建波、张成思
战略发展与投资决策委员会	齐占峰、邹哲、许禄德、周清杰、张成思

(二) 报告期内审计委员会召开7次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况

2025年1月7日	听取了公司2024年年报工作计划、大华会计师事务所2024年年报审计工作安排	同意公司2024年年报工作计划和大华会计师事务所2024年年报审计工作安排	
2025年4月15日	听取大华会计师事务所关于公司2024年年度报告的审计意见	同意大华会计师事务所关于公司2024年年度报告的审计意见	
2025年4月15日	听取了《2024年公司财务报告和审计工作总结》、《内部控制自我评价报告和内部审计的工作报告》、《2024年度合规管理工作报告》、《2024年度审计委员会的履职报告》、《关于计提存货跌价准备的议案》	本次计提存货跌价准备严格按照《企业会计准则》和公司相关会计政策进行，计提后客观地反映了公司资产状况，同意公司本次计提存货跌价准备的议案并提交董事会审议。	
2025年4月27日	听取并审议2025年第一季度财务会计报表	同意2025年第一季度财务会计报表，以此为基础编制公司2025年第一季度报告，提交董事会审议	
2025年8月28日	审议了《2025年半年度财务报告》、听取2025年上半年内部审计工作开展情况及下半年主要工作计划	同意2025年半年度财务报告，以此为基础编制公司2025年半年度报告，提交董事会审议	
2025年10月29日	审议《关于计提存货跌价准备的议案》、《2025年第三季度财务会计报表》、《关于聘用公司2025年审计机构的议案》	本次计提按照项目实际情况，符合相关规定，同意提交董事会审议。同意2025年第三季度财务报告，以此为基础编制公司2025年第三季度报告，提交董事会审议、同意聘用中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度审计机构。财务报表审计费用120万元，内控审计费用40万元，提交董事会审议。	
2025年12月9日	听取公司2025年年报工作计划和审计工作安排	同意2025年年报工作计划和审计工作安排。	

(三) 报告期内预算委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月16日	听取并审议2025年度财务预算报告	同意公司2025年度财务预算报告	

(四) 报告期内提名与薪酬委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年6月27日	审议了《关于储昭武先生不再担任公司董事、董事长及专门委员会委员的议案》、《关于选举齐占峰先生为公司第九届董事会董事的议案》	同意提名齐占峰为公司第九届董事会董事候选人。	
2025年10月29日	审议了《关于调整独立董事津贴标准的议案》	同意公司对独立董事津贴标准进行调整，调整后独立董事津贴标准为每人每年税前20万元，自2026年1月1日实施，因独立董事宋建波、周清杰、张成思回避表决，会议决定将本议案提交董事会审议。	

2025年11月20日	审议了《关于刘锋先生不再担任公司副 总经理、总法律顾问的议案》、《关于公 司高管人员及子公司负责人 2024 年度 业绩考核及薪酬方案的议案》	建议公司正职领导 2024 年度薪酬标准为元 828,289 元（税前），公司副职领导 2024 年 度平均薪酬标准为 662,631 元（税前）。	
-------------	--	--	--

(五) 报告期内战略发展与投资决策委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 4 月 16 日	听取并审议 2025 年度企业经 营计划	同意公司 2025 年度企业经营 计划	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	108
主要子公司在职员工的数量	755
在职员工的数量合计	863
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	252
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	243
销售人员	124
技术人员	202
财务人员	104
行政人员	158
其他人员	32
合计	863
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	185
大学本科	532
大学专科	102
中专及以下	44
合计	863

(二) 薪酬政策

适用 不适用

执行城建股人发（2011）68 号、城建股人发（2019）123 号、城建股党发（2024）91 号文件，具体情况如下：

本公司高级管理人员薪酬由公司董事会审定，员工的薪酬由经理办公会审定。

本公司高级管理人员以及员工薪酬由固定薪酬和年度绩效奖金组成。其中固定薪酬按月支付，绩效年薪标准由董事会根据年度经营业绩考核指标的完成情况确定，按年度发放。员工的绩效年薪由经理办公会批准后按年度发放。

(三) 培训计划

适用 不适用

2025年，公司重点围绕“行业发展变革、组织能力重塑、业务能力升级、人才梯队锻造”等方面，以年度重点任务和各单位实际需求为导向，内容聚焦“产品力提升”、“新媒体营销”、“商业招运创新”、“舆情管理与危机处理”等重点工作，采用“内训+外训”、“线上+线下”等方式，全年共组织各类培训47次，1031人次，总时长629小时，为公司提质发展提供了支撑与保障。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	308372 小时
劳务外包支付的报酬总额（万元）	3,228.74

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据公司章程，公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的12%。特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%。

报告期内，公司第九届董事会第十三次会议、公司2024年年度股东大会审议通过2024年度利润分配方案，公司独立董事履职尽责并发表了意见。公司以总股数2,075,743,507股为基数，每10股派发现金股利0.50元（含税），共计派发现金红利103,787,175.35元。公司通过电话、网络等渠道与中小股东进行沟通和交流，并采取现场及网络投票方式召开股东大会，为中小股东参与决策提供便利。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数 (股)	
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.50
每 10 股转增数 (股)	
现金分红金额 (含税)	103,787,175.35
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-413,203,465.15
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	不适用
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	
合计分红金额 (含税)	103,787,175.35
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额 (含税) (1)	415,148,701.40
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	1,002,034,242.97
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,417,182,944.37
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-816,189,055.87
最近三个会计年度现金分红比例 (%) (5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-413,203,465.15
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	11,546,280,679.80

九、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

(三) 董事、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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司以健全治理结构、强化风险防控为核心，深化内部控制体系建设。治理架构层面，进一步完善内控领导体制，清晰界定党委、股东大会、董事会及经营管理层的职责权限，构建权责对等、有效制衡的机制，严格落实主要负责人第一责任人职责，推动法治与内控深度融合

合，通过强化审计监督、优化投资管控、完善绩效考评等举措，全面提升内控管理水平。公司常态化梳理优化内控制度，健全依法治企体系，完善“三重一大”决策、法律纠纷上报、风险预警等核心制度，形成全链条风险防控机制，编制内控手册并动态更新以保障适用性。同时，针对主要经营管理活动建立标准化流程，通过章程及专项制度规范业务权限、审批程序，重大事项严格执行集体决策，强化流程执行刚性约束，确保内控要求贯穿实施经营管理全过程。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司以整体内控体系为依托，构建了对下属子公司全方位、多层次的管理控制体系。公司将对子公司管控纳入整体内控工作统筹，依托“党委领导、三会决策、经营层执行、多部门监督”体制，通过内部控制工作领导小组统筹指导，推动各子公司配备内控工作人员，确保管控要求有效传导；同时多措并举强化管控，延伸核心制度至子公司，规范“三重一大”决策等关键领域流程，严格选派并考核子公司派出人员，将子公司纳入多层次监督评价体系形成闭环管控，依托OA平台等机制强化信息协同，引导子公司推进“三体合一”风控体系落地。

报告期内，各子公司规范经营，公司将持续优化管控体系，动态调整措施以提升管控水平，保障整体战略目标实现。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司披露的《2025年内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为贯彻落实国务院、证监会关于开展上市公司治理专项行动有关要求，结合公司实际情况，2021年公司开展了上市公司治理专项自查活动。公司与控股股东城建集团的全资子公司城建开发及住总集团下属住总房开存在房地产业务的同业竞争。2018年城建集团作出承诺，未来5年内在符合注入条件的情况下，将城建开发注入公司，在未注入前，继续委托公司管理城建开发。2019年，根据国资整合要求，住总集团并入城建集团。鉴于上述情况，通过梳理住总集团、城建开发的房地产业务情况，现阶段住总房开、城建开发暂不具备注入公司条件。为妥善解决同业竞争问题，城建集团对原承诺事项作出变更，待相关主体具备条件时分批注入公司，过渡期内（城建集团出具变更同业竞争承诺之日至城建开发、住总房开注入公司之前）将住总房开的经营管理权委托给公司，同时继续将城建开发的股权委托公司进行管理，承诺期限为2023年8月29日至2028年8月28日。

十四、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

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司已披露 ESG 报告，详见《2025 年社会、环境及公司治理报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	8	向察右前旗三岔口乡捐赠资金 8 万元用于采购基层办公用品：为 14 个行政村新购电脑 14 台，为乡政府新购复印彩印一体机 1 台
其中：资金（万元）	8	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		察右前旗三岔口乡全乡在册 10,356 户 20,285 人，常住 3,125 户 5,631 人

具体说明

适用 不适用

十六、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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	131.53	助力北京市密云区大城子镇方耳峪村增收帮扶 28.07 万元；食堂、工会采购（消费帮扶）103.46 万元
其中：资金（万元）	131.53	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		消费帮扶带动建档立卡贫困人数 7,741 人
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	增收帮扶 28.07 万元； 消费帮扶 103.46 万元	

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

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
与股改相关的承诺							是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺							是		
与重大资产重组相关的承诺							是		
与首次公开发行相关的承诺							是		
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京城建集团有限责任公司	一、支持城建发展做大做强主营业务。 在城建集团对城建发展拥有控制权期间，城建集团将城建发展作为旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，持续在房地产业务方面优先支持城建发展，协助其做大做强主营业务。 二、关于城建开发与城建发展同业竞争问题的解决措施及承诺。为切实推进城建开发与城建发展同业竞争问题的解决，城建集团承诺： （一）积极督促城建开发整改、规范所存在的重大诉讼等问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排，使城	2023年8月29日	是	2023年8月29日-2028年8月28日	是		

		<p>建开发尽快具备注入城建发展的条件；</p> <p>（二）城建开发已采用股权托管，托管协议到期时间为 2025 年 6 月 30 日，目前股权托管协议尚在有效期。因此，城建集团拟延续股权托管方式，若托管期间障碍事项得以妥善解决，将择机将城建开发注入城建发展；若托管协议到期相关事项尚未解决，在同业竞争承诺到期前，城建发展将与城建集团续签托管协议。</p> <p>三、关于住总房开与城建发展同业竞争问题的解决措施及承诺。为切实推进住总房开与城建发展同业竞争问题的解决，城建集团承诺：</p> <p>（一）积极督促住总房开整改、规范所存在的重大诉讼、历史遗留产权等问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排，使住总房开尽快具备注入城建发展的条件；</p> <p>（二）城建集团和住总集团将与城建发展存在同业竞争的住总房开的经营管理权委托给城建发展，若委托经营管理期间住总房开障碍事项得以妥善解决，将择机分批注入城建发展；若委托经营管理到期相关事项尚未解决，在同业竞争承诺到期前，城建发展将与城建集团和住总集团续签委托经营管理协议。</p> <p>四、其他。</p> <p>（一）在本承诺函出具之日起 5 年内，并在城建开发、住总房开符合注入城建发展的条件下，将城建开发、住总房开注入城建发展；</p> <p>（二）在未将城建开发、住总房开注入城建发展前，将继续以托管或委托经营权的模式将城建开发及住总房开委托给城建发展管理；</p> <p>（三）积极支持城建发展增强盈利能力，拓宽融资渠道，使之持续为城建发展股东带来回报；</p> <p>（四）除非由于国家政策法规限制等不可抗力的原因，或者将城建开发、住总房开注入城建发展不符合城建发展的利益最大化，否则，城建集团将按照有关国有资产管理、上市公司监管等方面的法律、法规、规范性文件的要求，按照上述承诺启动将城建开发、住总房开注入城建发展的工作，但如果城建发展在按照本承诺启动注入工作之前已经不再从事房地产开发业务或通过其他合法方式消除了同业竞争的除外。</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>五、关于避免新增同业竞争情形的承诺。</p> <p>鉴于城建发展系城建集团旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，因此，城建集团承诺：自本承诺函出具之日起，若城建集团获得与城建发展主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，城建集团在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知城建发展，城建发展在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，城建集团将积极促成城建发展获得该等商业机会，城建集团不再直接或间接新增在房地产业务方面与城建发展主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。</p> <p>六、适用范围。</p> <p>以上声明、保证及承诺，除特别说明外，将适用于城建集团控制的其他企业，城建集团将依法促使城建集团控制的其他企业按照与城建集团同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。</p> <p>七、相关责任。</p> <p>如以上声明、保证及承诺事项与事实不符，或者城建集团或城建集团控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项，城建集团将依法承担相应的法律责任。</p>						
与股权激励相关的承诺								是	
其他对公司中小股东所作承诺								是	
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	<p>2025年6月26日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》(协议有效期三年，到期续签)，其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。</p>	2025年6月26日	是		自2025年6月26日到2028年6月25日	是	

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

公司已与前后任会计师事务所就变更会计师事务所事项进行了充分沟通，同时，拟聘任的会计师事务所已与前任会计师事务所进行沟通，各方均已知悉本次变更事项且对此无异议。前后任会计师事务所将按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》和其他有关要求，积极做好沟通及配合工作。具体内容详见公司于 2025 年 10 月 31 日披露的《北京城建投资发展股份有限公司变更会计师事务所公告》（公告编号：2025-55）。

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所	中兴华会计师事务

	(特殊普通合伙)	所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	120	120
境内会计师事务所审计年限	5	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	马宁、赵玮	费强、颜新才
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	5	1
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	40
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

鉴于大华会计师事务所(特殊普通合伙)已连续五年为公司提供审计服务,本年度经询价比选,公司聘用中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2025年度审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上(含20%)的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、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

十一、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

十二、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

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建集团有限责任公司控股参股公司	集团兄弟公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务	公开市场招标价格	31.66	31.66	67.72	按合同结算	31.66	
合计				/	/	31.66	67.72	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明	公司各子公司在建设房地产时按照当地政府相关规定通过公开招标确定施工单位，部分施工劳务由城建集团控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与城建集团控股公司及参股公司新签订的施工总承包合同金额为31.66亿元。									

(二)资产或股权收购、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

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京骏泰置业有限公司	联营公司	165,600,000.00	-165,600,000.00	0.00			
北京城安辉泰置业有限公司	联营公司	128,756,555.92	50,562,950.24	179,319,506.16	60,000,000.00	-60,000,000.00	0.00
北京矿融城置业有限公司	联营公司	274,214,728.41	-96,532,000.29	177,682,728.12			
北京双城通达房地产开发有限公司	联营公司	472,974,702.13	-207,394,702.13	265,580,000.00			
成都红星美凯龙全球家居有限公司	联营公司	104,540,636.52	20,998,543.67	125,539,180.19			
北京景晟乾通置业有限公司	联营公司	694,622,306.71	-100,000,000.00	594,622,306.71			
北京丰台站前开发建设有限公司	联营公司		100,000,000.00	100,000,000.00			
海南农垦城建投资开发有限公司	联营公司	971,373,091.50	-87.04	971,373,004.46			
北京新城金郡房地产开发有限公司	联营公司				56,337,672.29		56,337,672.29
北京越华房地产开发有限公司	联营公司				671,940,982.16	783,921,600.00	1,455,862,582.16
北京越昌贝城置业有限公司	联营公司					188,940,000.00	188,940,000.00
北京金第房地产开发有限责任公司	集团兄弟公司					17,051,000.00	17,051,000.00
合计		2,812,082,021.19	-397,965,295.55	2,414,116,725.64	788,278,654.45	929,912,600.00	1,718,191,254.45
关联债权债务形成原因		联营企业项目合作投入资金形成的往来借款。					
关联债权债务对公司的影响	公司向北京城安辉泰置业有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 18.56 万元；公司向北京矿融城置业有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 3,384.30 万元；公司向北京双城通达房地产开发有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 790.01 万元；公司向成都红星美凯龙全球家居有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 698.95 万元；公司向北京城昌贝越置业有限公司提供临时借款报告期内计提资金使用费 91.29 万元；公司向北京丰台站前开发建设有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 183.54 万元；公司向海南农垦城建投资开发有限公司提供借款报告期内计提资金使用费 4,165.47 万元。上述款项公司将逐步收回。						

(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

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司100%股权	298.34亿元	2025年7月1日	2028年6月30日	482.06	托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的营业收入的0.2%计算	本年度应收取的托管费为510.98万元	是	控股股东
北京住总集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的如下公司股权：1.北京住总房地产开发有限责任公司100%股权；2.北京祥业房地产有限公司100%股权；3.北京金第房地产开发有限责任公司90.91%股权；4.天津京城投资开发有限公司51%股权；5.天津京宝置地有限公司51%股权；6.天津市津辰银河投资发展有限公司50%股权	793.01亿元	2023年10月1日	2026年9月30日	188.68	委托经营管理协议	本年度应收取的托管费为200万元	是	集团兄弟公司

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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	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
本公司	公司本部	海南垦建	0.84	2025-1-13	2025-1-24	2030-1-12	连带责任担保		否	否			是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									0.84					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									0.84					
公司及其子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									15.84					
报告期末对子公司担保余额合计（B）									23.12					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）									23.96					
担保总额占公司净资产的比例(%)									11.72					
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
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）									23.96					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）									23.96					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

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、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
公司债券	2025-06-12	2.40%	25 亿元	2025-06-19	25 亿元	2028-06-13
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	52,540
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	71,650
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

(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	
北京城建集团有限责任公司	0	944,663,261	45.51	0	冻结	10,703,688	国有 法人
叶怡红	1,511,000	40,290,000	1.94	0	未知	0	未知
全国社保基金四一二组合	28,764,599	28,764,599	1.39	0	未知	0	未知
平安养老保险股份有限公司－万 能－团险万能	20,507,840	20,507,840	0.99	0	未知	0	未知
江辉	15,779,400	15,779,400	0.76	0	未知	0	未知
香港中央结算有限公司	-7,696,131	11,555,748	0.56	0	未知	0	未知
招商银行股份有限公司－南方中 证 1000 交易型开放式指数证券投 资基金	1,089,300	11,387,000	0.55	0	未知	0	未知
张声茂	11,025,600	11,025,600	0.53	0	未知	0	未知
中国工商银行股份有限公司－南 方中证全指房地产交易型开放式 指数证券投资基金	820,663	10,609,091	0.51	0	未知	0	未知
平安 life－style 进取混合型养老金 产品－中国工商银行股份有限公 司	8,577,716	8,577,716	0.41	0	未知	0	未知
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	种类	数量			
北京城建集团有限责任公司	944,663,261		人民币普通股	944,663,261			
叶怡红	40,290,000		人民币普通股	40,290,000			

全国社保基金四一二组合	28,764,599	人民币普通股	28,764,599
平安养老保险股份有限公司—万能—团险万能	20,507,840	人民币普通股	20,507,840
江辉	15,779,400	人民币普通股	15,779,400
香港中央结算有限公司	11,555,748	人民币普通股	11,555,748
招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	11,387,000	人民币普通股	11,387,000
张声茂	11,025,600	人民币普通股	11,025,600
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,609,091	人民币普通股	10,609,091
平安life—style进取混合型养老金产品—中国工商银行股份有限公司	8,577,716	人民币普通股	8,577,716
前十名股东中回购专户情况说明			
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明			
上述前十名股东中，北京城建集团有限责任公司与其它股东不存在关联关系，也不属于一致行动人；招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金、中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金同属一致行动人；南方基金管理股份有限公司；平安养老保险股份有限公司—万能—团险万能、平安life—style进取混合型养老金产品—中国工商银行股份有限公司同属平安养老保险股份有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否为一致行动人。			
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	北京城建集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	李伟东
成立日期	1993年11月8日
主要经营业务	授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；餐饮服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的

	劳务人员（不含海员）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	城建集团持有江河创建集团股份有限公司（代码 601886）1,609 万股，持股比例 1.42%；持有北京城建设计发展集团股份有限公司（代码 HK1599）57,103 万股，持股比例 42.34%；持有北京京城佳业物业股份有限公司（代码 HK2210）3,878 万股，持股比例 26.44%。
其他情况说明	

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

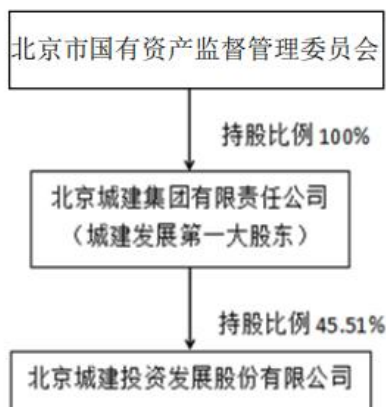
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

名称	北京市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

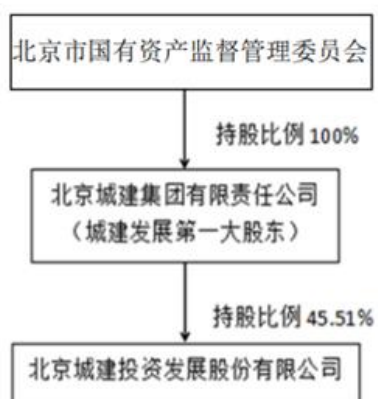
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、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	2026年4月30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	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
北京城建投资发展股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 城建 02	185 990	2022-07-13	2022-07-14	-	2027-07-14	23	2.15	按年付息、到期一次还本	上交所	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 京城 01	115 571	2023-06-21	2023-06-26	2026-06-26	2028-06-26	10	3.40	按年付息、到期一次还本	上交所	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 京城 02	115 622	2023-07-24	2023-07-25	2026-07-25	2028-07-25	15	3.40	按年付息、到期一次还本	上交所	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者	23 京城 04	240 426	2023-12-19	2023-12-20	2026-12-20	2028-12-20	20	3.37	按年付息、到	上交所	中信建投证	中信建投证	建立了投	匹配成交、点	否

公开发行公司债券(第三期)(品种二)								期一次还本		公司	有限公司	性管理制度	成交、竞买成交、协商成交		
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 北城 01	241 459	2024-09-05	2024-09-06		2026-09-06	4	2.23	按年付息、到期一次还本	上 交 所	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 京城 01	258 989	2025-06-12	2025-06-13		2028-06-13	25	2.40	按年付息、到期一次还本	上 交 所	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	建立了投资者适当性管理制度	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	根据“22 城建 01”相关条款，2023 年至 2027 年间每年的 6 月 27 日为上一计息年度的付息日。2025 年 6 月 27 日，公司已兑付“22 城建 01”上一计息年度的利息。根据“22 城建 01”相关条款，2025 年 6 月 27 日为兑付日。2025 年 6 月 27 日，公司已兑付“22 城建 01”本金。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)	根据“22 城建 02”相关条款，2023 年至 2027 年间每年的 7 月 14 日为上一计息年度的付息日。2025 年 7 月 14 日，公司已兑付“22 城建 02”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	根据“23 京城 01”相关条款，2024 年至 2028 年间每年的 6 月 26 日为上一计息年度的付息日。2025 年 6 月 26 日，公司已兑付“23 京城 01”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	根据“23 京城 02”相关条款，2024 年至 2028 年间每年的 7 月 25 日为上一计息年度的付息日。2025 年 7 月 25 日，公司已兑付“23 京城 02”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	根据“23 京城 04”相关条款，2024 年至 2028 年间每年的 12 月 20 日为上一计息年度的付息日。2025 年 12 月 20 日，公司已兑付“23 京城 04”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	根据“24 北城 01”相关条款，2025 年至 2026 年间每年的 9 月 6 日为上一计息年度的付息日。2025 年 9 月 6 日，公司已兑付“24 北城 01”上一计息年度的利息。

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

“22 城建 01” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内根据实际情况及市场环境，公司决定将“22 城建 01” 后 2 年的票面利率下调 145 个基点，即票面利率为 1.80%。报告期内“22 城建 01” 已全部回售。

“22 城建 02” 期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内根据实际情况及市场环境，公司决定将“22 城建 02” 后 2 年的票面利率下调 107 个基点，即票面利率为 2.15%。报告期内“22 城建 02” 回售金额为 5.23 亿元。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层		冯伟	010-56051953
联合信用评级有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层		李杰	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用**4、 信用评级结果调整情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响**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

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258989	25京城01	否	不适用	25	0	0

2、募集资金用途变更调整情况

适用 不适用

3、募集资金的使用情况**(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
258989	25京城01	25		25	0	0	0	0

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258989	25京城01	偿还公司22城建01公司债券回售本金	

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

(4). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(5). 募集资金用于其他用途

适用 不适用

(6). 临时补流

适用 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金	截至报告期末募集资金实际	实际用途与约定用途（含募集说明书	报告期内募集资金使用	募集资金使用是否符合

		用途	用途（包括实际使用和临时补流）	约定用途和合规变更后的用途）是否一致	和募集资金专项账户管理是否合规	地方政府债务管理规定
258989	25 京城 01	偿还公司 22 城建 01 公司债券回售本金	偿还公司 22 城建 01 公司债券回售本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

（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：28.12亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.03亿元，收回：6.03亿元；

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：24.12亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：24.12亿元。

（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：9.71%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 不适用

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267.5亿元和267.02亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.18%。

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		37.50	222.98	260.48	97.55
银行贷款					
非银行金融机构贷款			6.54	6.54	2.45
其他有息债务					
合计		37.5	229.52	267.02	

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额96.98亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额163.50亿元。

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442.64亿元和422.94亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.45%。

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		37.50	222.98	260.48	61.59
银行贷款		4.42	107.68	112.10	26.50
非银行金融机构贷款			6.54	6.54	1.55
其他有息债务		43.82		43.82	10.36
合计		85.74	337.20	422.94	

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96.98亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额163.50亿元。

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

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	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
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第一期中期票据	21 京城投 MTN001B	10210 0803	2021-4-26	2021-4-26	2026-4-25	5	4.00	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第二期中期票据	21 京城投 MTN002	10210 1539	2021-8-13	2021-8-13	2026-8-12	11.2	3.65	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第三期中期票据	21 京城投 MTN003	10210 2317	2021-11-17	2021-11-17	2026-11-16	10	3.93	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第四期中期票据	21 京城投 MTN004	10210 3069	2021-11-23	2021-11-23	2026-11-22	7.3	3.88	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第四期定向债务融资工具	22 京城投 PPN004 (PPN)	03228 0556	2022-6-20	2022-6-20	2027-6-19	3.7	2.2	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	定向投资人	定向交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第五期定向债务融资工具	22 京城投 PPN005 (PPN)	03228 0658	2022-7-27	2022-7-27	2027-7-26	2.84	2.3	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	定向投资人	定向交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 京城投 MTN001	10248 0295	2024-1-24	2024-1-24	2029-1-23	15	3.08	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2024年度第二期中期票据	24 京城投 MTN002	10248 0462	2024-2-5	2024-2-5	2029-2-4	15	3.02	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2024年度第三期中期票据	24 京城投 MTN003	10248 1484	2024-4-12	2024-4-12	2029-4-11	10	2.68	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司2024年度第四期中期票据(品种一)	24 京城投 MTN004A	10248 3227	2024-7-26	2024-7-26	2029-7-26	5	2.21	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	合格投资人	公开交易	否
北京城建投资发展股份有限公司	24 京城投	10248	2024-7-26	2024-7-26	2029-7-26	5	2.34	按年付息,	银行间债券	合格投资人	公开	否

司 2024 年度第四期中期票据 (品种二)	MTN004B	3228							到期还本	市场		交易	
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	24 京城投 MTN005	10248 3871	2024-8-28	2024-8-28	2029-8-28	10	2.55	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 京城投 MTN006	10248 4126	2024-9-13	2024-9-13	2029-9-13	5	2.4	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	24 京城投 MTN007	10248 5149	2024-11-27	2024-11-2 7	2029-11-27	12	2.38	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	24 京城投 MTN008	10248 5366	2024-12-10	2024-12-1 0	2027-12-10	20	2.24	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 京城投 MTN001	10258 0954	2025-3-4	2025-3-5	2028-3-5	20	2.49	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 京城投 MTN002	10258 3017	2025-7-22	2025-7-23	2028-7-23	5	2.05	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	25 京城投 MTN003	10258 4635	2025-11-4	2025-11-5	2028-11-5	8	2.13	按年付息, 到期还本	银行间债券 市场	合格投资人	公 开 交易	否	

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 (品种二)	报告期内支付利息 2000 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4088 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	报告期内支付利息 3930 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	报告期内支付利息 2832.4 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1800 万元。

北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 5400 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第三期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1508 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第四期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1770 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第五期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1670 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第六期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1968 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	报告期内支付利息 4620 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4530 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	报告期内支付利息 2680 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第四期中期票据（品种一）	报告期内支付利息 1105 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第四期中期票据（品种二）	报告期内支付利息 1170 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	报告期内支付利息 2550 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	报告期内支付利息 1200 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	报告期内支付利息 2856 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	报告期内支付利息 4480 万元。

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、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区银河 sohoD 座 6 层 50605 室中信建投证券		冯伟	13693694892

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资	已使用金	未使	募集资金专项	募集资金违规	是否与募集说明书承诺

	金总金 额	额	用金 额	账户运作情况 (如有)	使用的整改情 况(如有)	的用途、使用计划及其 他约定一致
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 (品种二)	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	11.2	11.2	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	7.3	7.3	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第四期定向债务融资工具	3.7	3.7	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第五期定向债务融资工具	2.84	2.84	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	15	15	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	15	15	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第四期中期票据 (品种一)	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第四期中期票据 (品种二)	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	10	10	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	12	12	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	20	20	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	20	20	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	5	5	0	无	无	是
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	8	8	0	无	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、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

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

“22 京城投 PPN004”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司执行了“22 京城投 PPN004”票面利率调整及投资者回售相关条款。2025 年 6 月 19 日公司完成回售本金 130,000,000.00 元，2025 年 6 月 20 日将后 2 年票面利率由 3.54%下调至 2.20%。

“22 京城投 PPN005”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司执行了“22 京城投 PPN005”票面利率调整或投资者回售相关条款。2025 年 7 月 25 日公司完成回售本金 216,000,000.00 元，2025 年 7 月 27 日将后 2 年票面利率由 3.34%下调至 2.30%。

“24 京城投 MTN001”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN001”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“24 京城投 MTN002”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN002”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“24 京城投 MTN003”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN003”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“24 京城投 MTN004A”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN004A”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“24 京城投 MTN005”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN005”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“24 京城投 MTN006”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN006”票面利率调整或投资者回售相关条款。

“24 京城投 MTN007”期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行“24 京城投 MTN007”票面利率调整或投资者回售相关条款。

(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

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-757,188,807.31	-1,548,596,894.82	不适用	项目收益结转增加
流动比率	1.98	1.65	19.87	
速动比率	0.49	0.32	53.13	
资产负债率(%)	75.89	80.02	-4.13	
EBITDA全部债务比	0.01	不适用	不适用	上年营业利润为负
利息保障倍数	0.67	不适用	不适用	上年营业利润为负
现金利息保障倍数	21.36	13.72	55.66	
EBITDA利息保障倍数	1.58	不适用	不适用	上年营业利润为负
贷款偿还率(%)	100	100		
利息偿付率(%)	100	100		

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

审计报告

中兴华审字（2026）第 010675 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城建发展公司 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城建发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1、事项描述

城建发展收入确认政策及账面金额信息请参阅财务报表附注五（34）及附注七、61。城建发展 2025 年度营业收入 30,280,876,718.57 元，主要来源于房屋开发、土地开发等，由于收入对财务报表整体的重要性，因此我们将收入确认认定为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对收入确认实施的重要审计程序包括：

- （1）了解、测试和评价城建发展收入确认相关内部控制的设计和执行的有效性。
- （2）检查城建发展的收入合同，以评价城建发展有关收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。
- （3）抽取已实现的房屋销售收入样本，检查合同、收款记录及可以证明收入确认条件的支持性文件；检查土地开发合同、实际收款或政府文件等资料，复核纳税申报记录等程序，以评价相关收入是否已按照城建发展的收入确认政策确认。
- （4）获取业务部门销售台账、入住台账、入住通知记录及房产管理部门备案信息等资料，实地查看入住状况等，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。
- （5）对收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。
- （6）评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为收入的确认符合城建发展的会计政策。

（二）存货跌价准备计提

1、事项描述

城建发展存货跌价准备计提政策及账面金额信息请参阅财务报表附注五、16 及附注七、10

所述，城建发展本年计提存货跌价准备 3,405,018,544.75 元，存货跌价准备期末余额 7,458,517,650.65 元。由于存货跌价对城建发展资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货跌价准备的估计认定为关键审计事项。

2、审计应对

- (1) 了解、测试和评价城建发展存货跌价确认的相关内部控制的设计和执行的有效性。
 - (2) 对主要存货项目进行实地观察，询问管理层项目开发进度，检查并复核存货项目实际发生的开发成本和预计总成本。
 - (3) 复核存货项目预计售价，并与已签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格比较分析结果，以确认管理层制定的预计售价的合理性。
 - (4) 复核各项目减值测算公式合理性及测算结果的准确性。
 - (5) 评估管理层对存货跌价准备的财务报表披露是否恰当。
- 根据已执行的审计工作，我们认为存货跌价准备的确认符合城建发展的会计政策。

四、其他信息

城建发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括城建发展公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督城建发展公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城建发展公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建发展公司不能持续经营。

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们

在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：费强
（项目合伙人）

中国注册会计师：颜新才

2026年4月16日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七.1	8,508,000,025.54	9,892,395,343.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七.2	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.5	170,325,841.24	176,909,029.00
应收款项融资			
预付款项	七.8	789,045,855.51	845,872,193.48
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	4,508,360,991.57	6,075,191,538.32
其中：应收利息		345,918,538.97	193,303,287.35
应收股利		146,235,366.80	143,559,536.80
买入返售金融资产			
存货	七.10	62,345,487,072.42	77,594,628,692.79
其中：数据资源			
合同资产	七.6	1,066,733,915.14	2,073,670,983.05
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七.13	3,184,144,217.58	3,516,054,414.12
流动资产合计		83,823,299,985.00	103,061,663,314.08
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七.17	4,326,015,476.76	3,667,146,647.57
其他权益工具投资	七.18		
其他非流动金融资产	七.19	1,376,034,611.76	1,538,534,611.76
投资性房地产	七.20	9,690,887,929.97	9,770,324,629.88
固定资产	七.21	492,650,343.65	518,329,537.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七.25	87,189,061.99	98,659,608.10
无形资产			
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	72,894,248.54	108,524,623.72
递延所得税资产	七.29	3,265,908,559.10	3,465,919,281.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,311,580,231.77	19,167,438,940.03
资产总计		103,134,880,216.77	122,229,102,254.11
流动负债：			
短期借款			
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	七.35	3,319,977.50	6,780,292.28
应付账款	七.36	12,751,877,244.41	11,492,950,843.47
预收款项	七.37	60,940,673.13	52,089,387.07
合同负债	七.38	13,633,919,199.44	30,617,512,504.74
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	32,575,282.65	31,014,732.55
应交税费	七.40	714,816,726.94	526,154,292.29
其他应付款	七.41	9,431,794,434.08	9,810,483,521.41
其中：应付利息			
应付股利		31,170,452.04	31,170,452.04
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	4,561,587,816.27	7,259,919,681.75
其他流动负债	七.44	1,190,269,795.22	2,631,561,030.37
流动负债合计		42,381,101,149.64	62,428,466,285.93
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	七.45	10,768,454,157.88	6,554,310,000.00
应付债券	七.46	22,297,956,554.91	22,743,342,542.32
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七.47	72,136,851.16	88,309,399.91
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七.50	1,522,535.79	4,231,290.29
递延收益	七.51	54,572,190.36	78,789,202.76
递延所得税负债	七.29	2,041,312,161.18	1,911,560,751.26
其他非流动负债	七.52	654,000,000.00	4,000,000,000.00
非流动负债合计		35,889,954,451.28	35,380,543,186.54
负债合计		78,271,055,600.92	97,809,009,472.47
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七.53	2,075,743,507.00	2,075,743,507.00
其他权益工具	七.54	2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
资本公积	七.55	2,330,567,704.55	2,418,240,347.95
减：库存股			
其他综合收益	七.57	1,165,220,130.28	1,165,466,161.72
专项储备			
盈余公积	七.59	1,685,196,031.14	1,685,196,031.14
一般风险准备			
未分配利润	七.60	10,889,075,382.54	11,600,342,689.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		20,445,802,755.51	22,244,988,737.53
少数股东权益		4,418,021,860.34	2,175,104,044.11
所有者权益（或股东权益）合计		24,863,824,615.85	24,420,092,781.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		103,134,880,216.77	122,229,102,254.11

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,592,002,645.24	742,059,185.24
交易性金融资产		3,251,202,066.00	2,886,941,120.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九.1	19,602,578.89	12,987,324.17
应收款项融资			

预付款项		856,740.60	901,042.60
其他应收款	十九.2	35,640,088,373.78	39,655,258,693.91
其中：应收利息		226,155,083.43	118,661,446.11
应收股利		613,243,319.29	610,567,489.29
存货		434,087,091.65	707,135,629.28
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			
其他流动资产		570,648,261.95	570,648,261.95
流动资产合计		42,508,487,758.11	44,575,931,257.15
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九.3	8,930,836,617.55	7,029,198,806.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,376,034,611.76	1,538,534,611.76
投资性房地产		531,027,000.24	536,581,634.70
固定资产		1,149,838.72	1,585,892.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,212,750.51	16,425,500.99
无形资产			
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		260,298,681.68	198,495,364.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,107,559,500.46	9,320,821,810.37
资产总计		53,616,047,258.57	53,896,753,067.52
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,869,355,690.35	1,880,659,443.89
预收款项		14,783,451.47	17,298,668.73
合同负债		5,438,278.89	22,877,668.15
应付职工薪酬		4,365,991.55	2,617,476.59
应交税费		105,065,009.48	195,461,455.01
其他应付款		3,046,078,064.75	2,583,359,741.43
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债		4,063,369,187.32	377,234,927.91
其他流动负债		301,413.93	1,173,383.39
流动负债合计		9,108,757,087.74	5,080,682,765.10
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		22,297,956,554.91	22,743,342,542.32
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			8,861,881.30
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		909,331,947.02	820,960,657.49
其他非流动负债		654,000,000.00	4,000,000,000.00
非流动负债合计		23,861,288,501.93	27,573,165,081.11
负债合计		32,970,045,589.67	32,653,847,846.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,075,743,507.00	2,075,743,507.00
其他权益工具		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
资本公积		3,031,196,834.45	3,092,485,683.43
减：库存股			
其他综合收益		49,243,998.98	51,906,948.31
专项储备			
盈余公积		1,643,536,648.67	1,643,536,648.67
未分配利润		11,546,280,679.80	11,079,232,433.90
所有者权益（或股东权益）合计		20,646,001,668.90	21,242,905,221.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		53,616,047,258.57	53,896,753,067.52

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一.营业总收入		30,280,876,718.57	25,442,187,511.01
其中：营业收入	七.61	30,280,876,718.57	25,442,187,511.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二.营业总成本		27,683,418,456.99	23,892,710,043.62
其中：营业成本	七.61	24,236,729,228.48	21,414,329,207.33
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	1,454,190,180.58	861,164,057.19
销售费用	七.63	956,284,520.40	658,270,070.16
管理费用	七.64	528,068,018.88	537,681,945.21
研发费用	七.65	24,362,164.94	29,367,833.10
财务费用	七.66	483,784,343.71	391,896,930.63
其中：利息费用	七.66	646,291,259.50	771,777,832.75
利息收入	七.66	170,014,854.57	392,162,310.38
加：其他收益	七.67	26,323,971.48	30,178,922.01
投资收益（损失以“-”号填列）	七.68	949,829,563.53	-721,751,473.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		705,923,096.55	-878,032,776.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七.70	207,136,534.07	566,678,447.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七.71	-61,951,078.99	-3,931,419.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七.72	-3,403,656,235.87	-2,742,807,656.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七.73	-52,884.18	481,031.09
三.营业利润（亏损以“-”号填列）		315,088,131.62	-1,321,674,682.73
加：营业外收入	七.74	24,898,643.72	16,328,034.19
减：营业外支出	七.75	18,753,335.03	12,182,999.50
四.利润总额（亏损总额以“-”号填列）		321,233,440.31	-1,317,529,648.04
减：所得税费用	七.76	984,558,704.90	558,759,602.07
五.净利润（净亏损以“-”号填列）		-663,325,264.59	-1,876,289,250.11
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-663,325,264.59	-1,876,289,250.11
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）		-413,203,465.15	-951,044,344.83
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-250,121,799.44	-925,244,905.28
六.其他综合收益的税后净额		-808,531.44	-2,587,553.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-808,531.44	-2,761,567.43
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-3,090,861.22	-3,797,909.03
（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		-3,090,861.22	-3,235,409.03
（3）其他权益工具投资公允价值变动			-562,500.00
（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		2,282,329.78	1,036,341.60
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-134,588.11	855,225.06
（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		2,416,917.89	181,116.54
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			174,013.93
七.综合收益总额		-664,133,796.03	-1,878,876,803.61
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-414,011,996.59	-953,805,912.26
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-250,121,799.44	-925,070,891.35
八.每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.29	-0.5524
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.29	-0.5524

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：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一.营业收入	十九.4	494,355,120.31	281,708,004.80
减：营业成本	十九.4	251,073,238.32	96,056,511.47
税金及附加		39,909,532.89	29,962,958.67
销售费用		2,130,391.51	
管理费用		125,292,537.64	133,105,734.88
研发费用		4,394,775.18	6,098,569.50
财务费用		-171,395,427.75	-299,860,006.90
其中：利息费用		68,538,722.21	86,281,079.37
利息收入		242,277,803.51	392,691,391.48
加：其他收益		1,485,823.46	543,889.73
投资收益（损失以“-”号填列）	十九.5	558,173,440.74	-619,162,956.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		382,087,787.69	-775,444,258.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		288,991,847.54	676,571,100.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-118,724,083.06	-1,240,425.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-89,738,711.83	-12,678,883.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二.营业利润（亏损以“-”号填列）		883,138,389.37	360,376,961.42
加：营业外收入		2,030,487.04	20,048.92
减：营业外支出			200.29
三.利润总额（亏损总额以“-”号填列）		885,168,876.41	360,396,810.05
减：所得税费用		120,056,788.48	271,802,950.67
四.净利润（净亏损以“-”号填列）		765,112,087.93	88,593,859.38

(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		765,112,087.93	88,593,859.38
(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		-3,225,449.33	-2,942,683.97
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,090,861.22	-3,797,909.03
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		-3,090,861.22	-3,235,409.03
3.其他权益工具投资公允价值变动			-562,500.00
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		-134,588.11	855,225.06
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-134,588.11	855,225.06
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		761,886,638.60	85,651,175.41
七.每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2754	-0.0516
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2754	-0.0516

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		15,640,649,819.39	19,032,965,467.02
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		107,811,859.42	110,011,191.73
收到其他与经营活动有关的现金	七.78	7,518,782,819.99	5,506,043,352.80
经营活动现金流入小计		23,267,244,498.80	24,649,020,011.55
购买商品.接受劳务支付的现金		13,613,750,886.93	12,889,878,447.42
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		487,010,163.30	533,604,447.15
支付的各项税费		1,395,195,569.99	1,964,512,575.05
支付其他与经营活动有关的现金	七.78	7,148,325,045.57	3,686,165,020.93
经营活动现金流出小计		22,644,281,665.79	19,074,160,490.55
经营活动产生的现金流量净额		622,962,833.01	5,574,859,521.00
二.投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		371,196,072.55	240,084,334.18
取得投资收益收到的现金		235,890,095.84	203,246,640.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,639.84	417,698.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		607,087,808.23	443,748,672.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		64,203,013.16	70,608,855.54
投资支付的现金		422,784,178.75	1,943,908,642.19
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		486,987,191.91	2,014,517,497.73
投资活动产生的现金流量净额		120,100,616.32	-1,570,768,825.36
三.筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,479,500,000.00	75,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,479,500,000.00	75,000,000.00
取得借款收到的现金		12,524,128,062.55	12,712,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		15,003,628,062.55	12,787,490,000.00
偿还债务支付的现金		14,742,506,370.45	18,575,014,911.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,381,269,737.16	1,988,769,158.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	10,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七.78	1,034,261,761.44	28,090,345.60
筹资活动现金流出小计		17,158,037,869.05	20,591,874,415.51
筹资活动产生的现金流量净额		-2,154,409,806.50	-7,804,384,415.51
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		-1,411,346,357.17	-3,800,293,719.87
加：期初现金及现金等价物余额		9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
六.期末现金及现金等价物余额		8,367,990,498.71	9,779,336,855.88

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		463,890,283.24	349,017,874.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,424,571,645.58	7,027,924,908.03
经营活动现金流入小计		10,888,461,928.82	7,376,942,782.81
购买商品.接受劳务支付的现金		35,556,556.47	55,534,156.71
支付给职工及为职工支付的现金		88,541,356.76	107,985,901.81
支付的各项税费		237,251,830.18	101,064,509.78
支付其他与经营活动有关的现金		4,943,163,499.12	10,663,075,691.99
经营活动现金流出小计		5,304,513,242.53	10,927,660,260.29
经营活动产生的现金流量净额		5,583,948,686.29	-3,550,717,477.48
二.投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		371,196,072.55	240,084,334.18
取得投资收益收到的现金		235,890,095.84	222,746,640.19
处置固定资产.无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		607,086,168.39	462,830,974.37
购建固定资产.无形资产和其他长期资产支付的现金			841,000.00
投资支付的现金		2,149,784,178.75	140,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,149,784,178.75	140,841,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,542,698,010.36	321,989,974.37
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		6,323,000,000.00	10,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,323,000,000.00	10,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,369,000,000.00	6,300,000,000.00
分配股利.利润或偿付利息支付的现金		1,145,307,215.93	1,214,891,684.04
支付其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00	4,150,000.00
筹资活动现金流出小计		8,514,307,215.93	7,519,041,684.04
筹资活动产生的现金流量净额		-2,191,307,215.93	2,580,958,315.96
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		742,059,185.24	1,389,828,372.39
六.期末现金及现金等价物余额			
		2,592,002,645.24	742,059,185.24

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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.上年年末余额	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00		2,418,240,347.95		1,165,466,161.72		1,685,196,031.14		11,600,342,689.72		22,244,988,737.53	2,175,104,044.11	24,420,092,781.64
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二.本年期初余额	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00		2,418,240,347.95		1,165,466,161.72		1,685,196,031.14		11,600,342,689.72		22,244,988,737.53	2,175,104,044.11	24,420,092,781.64
三.本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,000,000,000.00		-87,672,643.40		-246,031.44				-711,267,307.18		-1,799,185,982.02	2,242,917,816.23	443,731,834.21
(一) 综合收益总额							-808,531.44				-413,203,465.15		-414,011,996.59	-250,121,799.44	-664,133,796.03
(二) 所有者投入和减少资本			-1,000,000,000.00		-87,672,643.40								-1,087,672,643.40	2,493,039,615.67	1,405,366,972.27
1. 所有者投入的普通股														2,479,500,000.00	2,479,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,000,000,000.00										-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-87,672,643.40								-87,672,643.40	13,539,615.67	-74,133,027.73
(三) 利润分配											-297,501,342.03		-297,501,342.03		-297,501,342.03
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-103,787,175.35		-103,787,175.35		-103,787,175.35
4. 其他											-193,714,166.68		-193,714,166.68		-193,714,166.68
(四) 所有者权益内部结转							562,500.00				-562,500.00				
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四.本期末余额	2,075,743,507.00	3,300,000,000.00	2,418,240,347.95		1,165,466,161.72	1,685,196,031.14		11,600,342,689.72	22,244,988,737.53	2,175,104,044.11	24,420,092,781.64		

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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.上年年末余额	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00		3,092,485,683.43		51,906,948.31		1,643,536,648.67	11,079,232,433.90	21,242,905,221.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二.本年期初余额	2,075,743,507.00		3,300,000,000.00		3,092,485,683.43		51,906,948.31		1,643,536,648.67	11,079,232,433.90	21,242,905,221.31
三.本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			-1,000,000,000.00		-61,288,848.98		-2,662,949.33			467,048,245.90	-596,903,552.41
(一) 综合收益总额							-3,225,449.33			765,112,087.93	761,886,638.60
(二) 所有者投入和减少资本			-1,000,000,000.00		-61,288,848.98						-1,061,288,848.98

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他		-1,000,000,000.00		-61,288,848.98						-1,061,288,848.98
(三) 利润分配									-297,501,342.03	-297,501,342.03
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配									-103,787,175.35	-103,787,175.35
3. 其他									-193,714,166.68	-193,714,166.68
(四) 所有者权益内部结转						562,500.00			-562,500.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益						562,500.00			-562,500.00	
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四.本期期末余额	2,075,743,507.00	2,300,000,000.00		3,031,196,834.45		49,243,998.98		1,643,536,648.67	11,546,280,679.80	20,646,001,668.90

项目	2024 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.上年年末余额	2,256,537,600.00		3,300,000,000.00		3,913,725,833.40	1,002,034,242.97	54,849,632.28		1,643,536,648.67	11,393,866,258.56	21,560,481,729.94
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二.本年期初余额	2,256,537,600.00		3,300,000,000.00		3,913,725,833.40	1,002,034,242.97	54,849,632.28		1,643,536,648.67	11,393,866,258.56	21,560,481,729.94
三.本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-180,794,093.00				-821,240,149.97	-1,002,034,242.97	-2,942,683.97			-314,633,824.66	-317,576,508.63

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

(一) 综合收益总额						-2,942,683.97			88,593,859.38	85,651,175.41
(二) 所有者投入和减少资本	-180,794,093.00			-821,240,149.97	-1,002,034,242.97					
1. 所有者投入的普通股	-180,794,093.00			-821,240,149.97	-1,002,034,242.97					
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配									-403,227,684.04	-403,227,684.04
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配									-207,574,350.70	-207,574,350.70
3. 其他									-195,653,333.34	-195,653,333.34
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四.本期期末余额	2,075,743,507.00	3,300,000,000.00	3,092,485,683.43			51,906,948.31	1,643,536,648.67	11,079,232,433.90	21,242,905,221.31	

公司负责人：齐占峰

主管会计工作负责人：邹哲

会计机构负责人：肖木军

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

(1) 公司注册地、组织形式和总部地址

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“本公司”)系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准,由北京城建集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)独家发起,以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305号批复批准,本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股,发行后总股本40,000万股,注册资本为人民币40,000万元。

根据本公司2000年年度股东大会审议通过的《2000年度利润分配预案及资本公积金转增股本方案》,本公司以2000年12月31日总股本40,000万股为基数,以资本公积金每10股转增5股(每股面值1元)。本次变更共转增股本20,000万股,变更后注册资本为人民币60,000万元。

2007年1月17日,根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》,本公司向社会非公开定向发行人民币普通股14,100万股,变更后的注册资本为人民币74,100万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2007)京会兴验字第1-5号验资报告验证确认。

根据本公司2009年年度股东大会审议通过的《2009年利润分配及资本公积转增方案》,以2009年12月31日总股本74,100万股为基数,向全体股东每10股转增2股,共计转增14,820万股,转增后公司总股本增加至88,920万股,注册资本为人民币88,920万元,业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第261号”验资报告验证。

根据本公司2013年年度股东大会审议通过的《2013年度利润分配方案》,以2013年12月31日总股本88,920万股为基数,向全体股东每10股转增2股,共计转增17,784万股,转增后公司总股本增加至106,704万股,注册资本为人民币106,704万元。

2014年4月16日,本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397号),核准本公司非公开发行新股。截至2014年8月15日,本公司非公开发行普通股50,000万股,本次变更业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)XYZH/2014A8011号《验资报告》验证。截至2014年12月31日,本公司累计发行股本总数156,704.00万股,注册资本为156,704.00万元。

根据本公司2018年年度股东大会审议通过的《2018年度利润分配方案》,以2018年12月31日总股本156,704.00万股为基数,向全体股东每10股转增2股,共计转增31,340.80万股,转增后公司总股本增加至188,044.80万股,注册资本为人民币188,044.80万元。

根据本公司2019年年度股东大会审议通过的《2019年度利润分配方案》,以2019年12月31日总股本188,044.80万股为基数,向全体股东每10股转增2股,共计转增37,608.96万股,转增后公司总股本增加至225,653.76万股,注册资本为人民币225,653.76万元。

根据本公司2023年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司变更首次回购股份用途并注销的议案》,决定将全部首次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本公司回购专用账户股份数为180,794,093股,其中首次回购的101,843,405股于2024年1月31日予以注销。上述注销手续完成后,本公司总股本由2,256,537,600股变更为2,154,694,195股,注册资本由人民币2,256,537,600元变更为人民币2,154,694,195元,工商变更登记手续已办理完成。

根据本公司2024年年度股东大会审议通过的《关于公司变更第二次回购股份用途并注销的议案》,决定将全部第二次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本公司回购专用账户股份数为78,950,688股,对第二次回购的78,950,688股于2024年9月11日予以注销。上述注销手续完成后,本公司总股本由2,154,694,195股变更为2,075,743,507股,注册资本由人民币2,154,694,195元变更为人民币2,075,743,507元,工商变更登记手续已办理完成。

注册地址:北京市海淀区大柳树富海中心2号楼14层

办公地址:北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦。

(2) 公司业务性质和主要经营活动

本公司系房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。

(3) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 59 户，详见附注十、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 5 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注九合并范围的变动。

(4) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 16 日决议批准报出。

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

√适用 不适用

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

具体会计政策和会计估计内容如下：

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、 会计期间

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

3、 营业周期

√适用 不适用

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	年末少数股东权益金额绝对值≥人民币 100.00 万元
重要的合营公司和联营公司	长期股权投资账面价值≥人民币 10,000.00 万元

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

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、19“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前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的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

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）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、19“长期股权投资”或本附注三、11“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易

视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、19（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。上年年末未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的

摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

1) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

1) 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

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

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

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

2) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

a. 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

b. 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

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

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价

值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、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、合同资产以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由租赁准则规范的交易形成的应收经营租赁款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

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

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

(4) 减记金融资产

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

12、 应收票据

√适用 □不适用

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

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	按预期信用损失率计提
商业承兑汇票组合一	出票人为城建集团关联方及合作方等类别的商业承兑汇票	按预期信用损失率计提
商业承兑汇票组合二	除上述组合以外的商业承兑汇票	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

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

见上表。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

13、 应收账款

√适用 □不适用

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

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见五、重要会计政策及会计估计.11 金融工具。

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	应收城建集团关联方、政府部门及合作方等类别的应收款项	按预期信用损失率计提
组合 2	除上述组合以外的应收账款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

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

见上表。

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

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

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 其他应收款

√适用 □不适用

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

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	土地投标保证金、城建集团合并范围内关联方、合作方往来、押金保证金备用金等风险较小的其他应收款。	按预期信用损失率计提
组合 2	除上述组合以外的其他应收款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

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

见上表。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

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

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品库存商品、周转材料等。

(2) 发出的计价方法

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品按开发产品的实际成本进行结转。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后，本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的占地面积、建筑面积分摊计入开发产品。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。**(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品于领用时按一次转销法摊销；包装物于领用时按一次转销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

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

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

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.金融工具减值、本附注 13.应收账款。

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.金融工具减值、本附注 13.应收账款。

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11.金融工具减值、本附注 13.应收账款。

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

公司持有待售的非流动资产或处置组描述如下：

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

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就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。其中，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。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有

待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

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、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（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。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注五、11“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、7.（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计

入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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，改按金融工具确认和计量准则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。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；

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

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

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

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

固定资产的减值：

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 27. “长期资产减值”。

固定资产的后续支出：

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

固定资产处置：当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	25-40	5.00	2.38-3.80
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
其他	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计

或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 27. “长期资产减值”。

23、 借款费用

适用 不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，包括土地使用权等。

①无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

②无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。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，必要时进行调整。

2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

期末，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详见本附注 27.长期资产减值。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

2、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

(1) 摊销方法

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

(2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	
销售配套费	受益期	
旅游设施费	受益期	
租赁代理服务费	受益期	

29、合同负债

√适用 □不适用

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

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自原参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(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，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

31、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

32、 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司合并范围内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、23“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

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) 本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- 1) 房地产开发业务
- 2) 土地一级开发业务

(2) 收入确认的一般原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(3) 收入确认的具体方法

对于房屋开发项目，在开发产品已经竣工且经有关部门验收合格达到可交付状态，已签订商品房买卖合同并完成网签备案，购买方在交房通知期限内签收入住，或者购买方在约定交房期限内无正当理由拒绝接收且交房通知约定的交付期限已结束，价款已全部取得时确认销售收入的实现。

对于土地开发项目，在合同明确约定价款及付款时间等条件的，对于已履约部分分期确认收入实现；合同未约定价款及付款时间等条件的，综合土地入市成交、预收补偿款、补偿返还文件等因素后，待付款金额与时间等条件能够确定时，确认土地开发收入实现，其中对于利润无法确定的，按照已履约成本确认收入，不确认利润。对于政府提供资金的代建性质开发项目，按照代建投入金额及约定的管理费率确认代理收入。

(4) 特定交易的收入处理原则

- 1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商

品而预期有权收取的对价金额(即, 不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入, 按照预期因销售退回将退还的金额确认负债; 同时, 按照预期将退回商品转让时的账面价值, 扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额, 确认为一项资产, 按照所转让商品转让时的账面价值, 扣除上述资产成本的净额结转成本。

2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售, 如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务, 该质量保证构成单项履约义务。否则, 本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理

3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

客户额外购买选择权包括续约选择权、针对未来商品或服务的其他折扣等, 对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权, 本公司将其作为单项履约义务, 在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时, 或者该选择权失效时, 确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的, 本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计。

4) 售后回购

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

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

5) 向客户收取无需退回的初始费的合同

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

6) 主要责任人和代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权, 来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的, 本公司为主要责任人, 按照已收或应收对价总额确认收入; 否则, 本公司为代理人, 按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入, 该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额, 或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

(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

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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

36、政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益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退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或调整资产账面价值；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

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负

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

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

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

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报

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

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物、旅游设施及其他。

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法,将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

①使用权资产

使用权资产,是指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:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;③承租人发生的初始直接费用;④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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧;对于无法合理确定租赁期届满时将会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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括:

①固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额;③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项;④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;⑤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;

本公司采用租赁内含利率作为折现率;如果无法合理确定租赁内含利率的,则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司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,并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的,则按变动后的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,并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的,则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法√适用 不适用**①经营租赁**

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

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

39、其他重要的会计政策和会计估计√适用 不适用**回购股份**

本公司股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

本公司转让库存股时，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。本公司注销库存股时，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、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**42、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	不动产销售或租赁、应税销售服务收入等	13%、10%、9%、6%、5%、3%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实际流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际流转税税额	3%
地方教育费附加	实际流转税税额	2%
土地增值税	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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	28,277.68	29,246.68
银行存款	8,375,226,176.35	9,749,153,062.52
其他货币资金	132,745,571.51	143,213,034.12
存放财务公司存款		
合计	8,508,000,025.54	9,892,395,343.32
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
按揭保证金	6,705,740.67	7,555,612.63
履约保证金	23,159,073.04	71,200,078.18
冻结存款	110,144,713.12	34,302,796.63
合计	140,009,526.83	113,058,487.44

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00	/
其中：			
国信证券股份有限公司	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00	/
			/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	3,251,202,066.00	2,886,941,120.00	/

其他说明：

□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

见五、重要会计政策及会计估计 12、应收票据

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

(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）	100,112,558.48	93,483,941.01
1年以内	100,112,558.48	93,483,941.01
1至2年	30,582,769.91	28,653,307.84
2至3年	13,245,900.41	54,746,703.36
3年以上		
3至4年	42,799,042.23	4,194,929.06
4至5年	4,194,929.06	8,869,834.98
5年以上	28,580,155.63	19,998,703.60
合计	219,515,355.72	209,947,419.85

(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	26,130,770.03	11.90	26,130,770.03	100	0	11,981,571.88	5.71	11,981,571.88	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	193,384,585.69	88.10	23,058,744.45	11.92	170,325,841.24	197,965,847.97	94.29	21,056,818.97	10.64	176,909,029.00
其中：										
组合1	123,025,062.40	56.05	123,025.06	0.1	122,902,037.34	99,011,147.45	47.16	99,011.14	0.1	98,912,136.31
组合2	70,359,523.29	32.05	22,935,719.39	32.6	47,423,803.90	98,954,700.52	47.13	20,957,807.83	21.18	77,996,892.69
合计	219,515,355.72	/	49,189,514.48	/	170,325,841.24	209,947,419.85	/	33,038,390.85	/	176,909,029.00

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

			(%)	
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100	预计无法收回
柏森智慧空间科技集团有限公司	8,617,755.88	8,617,755.88	100	预计无法收回
北京互通文化发展有限公司	5,193,368.00	5,193,368.00	100	预计无法收回
高晟财富控股集团有限公司	1,837,336.20	1,837,336.20	100	预计无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100	预计无法收回
北京越秀清友洗衣店	236,408.33	236,408.33	100	预计无法收回
北京播乐精英教育科技有限公司	101,665.94	101,665.94	100	预计无法收回
王丽娟.李克诚	87,960.00	87,960.00	100	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100	预计无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100	预计无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100	预计无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100	预计无法收回
合计	26,130,770.03	26,130,770.03	100	/

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：组合 1

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	53,547,149.49	53,547.15	0.10
1—2 年	21,179,213.60	21,179.21	0.10
2—3 年	7,128,349.06	7,128.35	0.10
3—4 年	41,170,350.25	41,170.35	0.10
4—5 年			
5 年以上			
合计	123,025,062.40	123,025.06	0.10

组合计提项目：组合 2

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	46,565,408.99	2,873,085.73	6.17
1—2 年	3,768,464.05	1,826,574.53	48.47
2—3 年	1,061,143.20	569,409.44	53.66
3—4 年	1,527,026.04	872,237.27	57.12
4—5 年	1,687,844.06	1,044,775.47	61.90
5 年以上	15,749,636.95	15,749,636.95	100
合计	70,359,523.29	22,935,719.39	32.60

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

见五、重要会计政策及会计估计 13、应收账款

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	
按单项计提坏账准备	11,981,571.88	14,149,198.15				26,130,770.03
按组合计提坏账准备	21,056,818.97	2,001,925.48				23,058,744.45
其中：组合 1	99,011.14	24,013.92				123,025.06
组合 2	20,957,807.83	1,977,911.56				22,935,719.39
合计	33,038,390.85	16,151,123.63				49,189,514.48

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		933,449,473.35	933,449,473.35	72.51	933,449.47
北京市大兴区住房和城乡建设委员会		108,563,602.55	108,563,602.55	8.43	108,563.60
北京城建智控科技股份有限公司	43,486,729.15		43,486,729.15	3.38	43,486.73

北京市顺义区财政局	41,170,350.25		41,170,350.25	3.20	41,170.35
北京城承物业管理有限责任公司	35,973,154.00		35,973,154.00	2.79	35,973.14
合计	120,630,233.40	1,042,013,075.90	1,162,643,309.30	90.31	1,162,643.29

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
大兴海子角棚改项目	108,563,602.55	108,563.60	108,455,038.95	129,628,258.58	129,628.26	129,498,630.32
密云大小王三村项目						
首钢东南区代建项目				11,062,796.66	365,072.29	10,697,724.37
马池口土地一级开发项目	933,449,473.35	933,449.47	932,516,023.88	910,020,137.06	910,020.14	909,110,116.92
通州老城棚改项目	18,283,841.12	18,283.84	18,265,557.28	1,965,826.34	1,965.83	1,963,860.51
康庄棚改项目				958,526,880.73	958,526.88	957,568,353.85
临河棚改项目				23,798,994.44	23,798.99	23,775,195.45
走马庄项目	7,504,799.83	7,504.80	7,497,295.03	41,098,199.83	41,098.20	41,057,101.63
合计	1,067,801,716.85	1,067,801.71	1,066,733,915.14	2,076,101,093.64	2,430,110.59	2,073,670,983.05

(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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
康庄棚改项目	-957,568,353.85	收到款项
合计	-957,568,353.85	/

(3). 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										
其中：										

按组合计提坏账准备	1,067,801,716.85	100	1,067,801.71	0.10	1,066,733,915.14	2,076,101,093.64	100.00	2,430,110.59	0.12	2,073,670,983.05
其中：										
组合 1	1,067,801,716.85	100	1,067,801.71	0.1	1,066,733,915.14	2,065,038,296.98	99.47	2,065,038.30	0.1	2,062,973,258.68
组合 2						11,062,796.66	0.53	365,072.29	3.3	10,697,724.37
合计	1,067,801,716.85	/	1,067,801.71	/	1,066,733,915.14	2,076,101,093.64	/	2,430,110.59	/	2,073,670,983.05

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

组合计提项目：组合 1

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	54,224,825.70	54,224.82	0.10
1—2 年	982,834,955.31	982,834.96	0.10
2—3 年	30,741,935.84	30,741.93	0.10
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	1,067,801,716.85	1,067,801.71	0.10

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

见五.重要会计政策及会计估计 17 合同资产

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
大兴海子角棚改项目	129,628.26	-21,064.66				108,563.60	按政策计提
密云大小王三村项目						0	按政策计提
首钢东南区代建项目	365,072.29	-365,072.29				0	按政策计提
马池口土地一级开发项目	910,020.14	23,429.33				933,449.47	按政策计提
通州老城棚改项目	1,965.83	16,318.01				18,283.84	按政策计提

康庄棚改项目	958,526.88	-958,526.88				0	按政策计提
临河棚改项目	23,798.99	-23,798.99				0	按政策计提
走马庄项目	41,098.20	-33,593.40				7,504.80	按政策计提
合计	2,430,110.59	-1,362,308.88				1,067,801.71	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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

见五.重要会计政策及会计估计 14 应收款项融资

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

(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	137,056,553.02	17.37	32,195,124.46	3.81
1 至 2 年	17,740,232.48	2.25	141,614,179.90	16.74
2 至 3 年	134,991,826.51	17.11	4,259,536.06	0.50
3 年以上	499,257,243.50	63.27	667,803,353.06	78.95
合计	789,045,855.51	100	845,872,193.48	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：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	409,360,149.00	3 年以上	购置的安置房未交付
北京市东城区财政局	100,000,000.00	2 至 3 年	未最终结算
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	3 年以上	未最终结算
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	32,134,158.25	1 至 2 年/2 至 3 年	未结算的拆迁补偿款

北京燕华投资有限责任公司	9,902,559.67	3年以上	未最终结算
合计	615,783,226.92		

(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(%)
北京首创华业房地产开发有限公司	409,360,149.00	51.88
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	121,214,378.25	15.36
北京市东城区财政局	100,000,000.00	12.67
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	8.16
北京燕华投资有限责任公司	9,902,559.67	1.26
合计	704,863,446.92	89.33

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	345,918,538.97	193,303,287.35
应收股利	146,235,366.80	143,559,536.80
其他应收款	4,016,207,085.80	5,738,328,714.17
合计	4,508,360,991.57	6,075,191,538.32

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		
海南农垦城建投资开发有限公司	118,795,814.34	74,641,841.24
北京景晟乾通置业有限公司	89,145,092.80	56,953,005.81
北京新城金郡房地产开发有限公司	38,784,359.96	36,485,718.02
北京城安辉泰置业有限公司	13,383,529.77	13,186,818.36
成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,898,246.28	10,864,685.92
北京骏泰置业有限公司		1,171,218.00
北京双城通达房地产开发有限公司	78,084,410.18	
北京丰台站前开发建设有限公司	859,444.44	

北京越昌贝城置业有限公司	967,641.20	
合计	345,918,538.97	193,303,287.35

(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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具

对本期发生损失准备变动的应收利息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

(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
国信证券股份有限公司	24,970,830.00	
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	50,059,878.37
合计	146,235,366.80	143,559,536.80

(8). 重要的账龄超过1年的应收股利

√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	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5年以上	企业无支付能力	是
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	1-2年	企业资金不足	否
合计	121,264,536.80	/	/	/

(9). 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	186,999,316.86	78	93,499,658.43	50	93,499,658.43	186,999,316.86	79	93,499,658.43	50	93,499,658.43
其中：										
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	78	93,499,658.43	50	93,499,658.43	186,999,316.86	79	93,499,658.43	50	93,499,658.43
按组合计提坏账准备	52,735,708.37	22			52,735,708.37	50,059,878.37	21			50,059,878.37
其中：										
组合1	52,735,708.37	22			52,735,708.37	50,059,878.37	21			50,059,878.37
合计	239,735,025.23	/	93,499,658.43	/	146,235,366.80	237,059,195.23	/	93,499,658.43	/	143,559,536.80

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
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	93,499,658.43	50	信用风险显著增加

合计	186,999,316.86	93,499,658.43	50	/

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

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			93,499,658.43	93,499,658.43
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12月31日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

见五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 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	
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43					93,499,658.43
合计	93,499,658.43					93,499,658.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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

(13). 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)	488,478,506.32	2,025,253,241.09
1年以内	488,478,506.32	2,025,253,241.09
1至2年	459,448,639.27	1,339,728,806.96
2至3年	1,327,243,842.88	236,508,026.31
3年以上		
3至4年	235,242,288.99	1,532,505,639.63
4至5年	1,133,059,837.10	276,772,344.20
5年以上	465,826,187.81	374,852,917.19
合计	4,109,299,302.37	5,785,620,975.38

(14). 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
保证金	29,439,867.09	1,484,054,631.51
押金	21,788,912.45	24,016,675.42
往来款	3,928,166,894.82	4,067,522,281.48
代垫款	129,903,628.01	210,027,386.97
合计	4,109,299,302.37	5,785,620,975.38

(15). 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	5,632,746.82	36,259,986.98	5,399,527.41	47,292,261.21
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	-1,679,472.96	47,479,428.32		45,799,955.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	3,953,273.86	83,739,415.30	5,399,527.41	93,092,216.57

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五、重要会计政策及会计估计 15、其他应收款

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

(16). 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	5,399,527.41					5,399,527.41
按组合计提坏账准备	41,892,733.80	45,799,955.36				87,692,689.16
其中：组合 1	5,632,746.82	-1,679,472.96				3,953,273.86
组合 2	36,259,986.98	47,479,428.32				83,739,415.30
合计	47,292,261.21	45,799,955.36				93,092,216.57

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17). 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

(18). 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
海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,004.46	23.64	往来借款	3年以内	971,373.00
厦门益悦置业有限公司	749,997,000.00	18.25	往来借款	1至4年	749,997.00
北京景晟乾通置业有限公司	594,622,306.71	14.47	往来借款	4至5年	594,622.31
北京双城通达房地产开发有限公司	265,580,000.00	6.46	往来借款	4至5年	265,580.00
天津北方裕茂企业管理有限公司	214,487,635.30	5.22	往来借款	5年以上	214,487.64
合计	2,796,059,946.47	68.04	/	/	2,796,059.95

(19). 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
原材料	304,676.11		304,676.11	410,668.22		410,668.22
在产品						
库存商品	325,045.57		325,045.57	371,460.63		371,460.63
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	35,016,861,750.38	1,748,073,707.72	33,268,788,042.66	49,137,013,763.47	1,355,558,413.63	47,781,455,349.84
开发产品	34,786,513,251.01	5,710,443,942.93	29,076,069,308.08	33,131,996,171.05	3,319,604,956.95	29,812,391,214.10
合计	69,804,004,723.07	7,458,517,650.65	62,345,487,072.42	82,269,792,063.37	4,675,163,370.58	77,594,628,692.79

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006年	2026年	22.00	118,924,773.87	120,448,392.80
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
62号院项目				471,984.00	471,984.00
通州台湖项目	2016年	2026年	38.00	2,342,628,549.68	2,314,951,294.64
康庄棚改项目	2018年	2029年	56.20	132,573,164.73	152,318,961.85
樾府项目	2018年	暂未定	40.00	964,544,340.83	964,544,340.83
龙樾天元项目	2022年	2026年	49.00	105,236,525.36	264,227,282.96

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (亿元)	期末余额	期初余额
国誉朝华项目	2022年	2025年	24.00		2,247,363,837.55
怀柔新城棚改项目	2016年	2026年	41.60	97,453,596.17	94,141,876.40
青岛国誉府项目	2020年	2025年	18.70		1,053,353,998.95
北七家项目	2014年	2026年	35.51	133,439,526.11	133,439,526.11
望京国誉府	2023年	2026年	44.35	4,400,693,064.75	3,933,514,695.97
城茂未来项目	2019年	2025年	72.00		965,478,930.92
星尚广场项目	2021年	暂未定	6.50	142,203,154.57	141,004,792.57
红塘湾项目	2014年	2026年	30.67	272,546,690.39	272,546,690.39
马池口项目	2013年	2026年	63.42	53,742,882.18	58,655,937.37
望坛项目	2009年	2026年	411.00	4,640,385,784.17	13,592,490,928.27
龙樾湾(重庆)项目	2013年	2025年	13.02		146,252,373.01
龙樾生态城项目	2017年	2026年	65.00	794,345,807.82	781,413,763.09
国誉上城项目	2019年	2025年	12.22		651,089,812.57
临河棚改项目	2017年	暂未定	239.00	493,547,409.14	538,574,803.93
星誉 BEJING 项目	2023年	2025年	37.28		2,622,646,042.65
东黄山国际小镇项目	2019年	2027年	52.00	3,302,126,450.64	3,401,619,426.25
重庆龙樾熙城项目	2021年	2027年	24.90	470,963,799.64	471,476,385.26
国誉燕园项目	2022年	2026年	53.70	2,184,068,788.94	5,201,082,436.27
文源府项目	2022年	2025年	43.03		4,048,749,170.28
领翠滨江项目	2024年	2027年	33.00	2,543,397,396.82	2,309,835,744.87
上海国誉府项目	2024年	2027年	7.30	642,606,743.87	520,306,911.70
星悦时光项目	2024年	2027年	23.00	1,638,516,672.92	1,276,564,807.11
国誉颂项目	2024年	2027年	29.50	2,016,576,317.85	852,917,454.93
祈西项目	2027年	2028年	28.70	2,030,642,018.13	
昌平国誉星城项目	2025年	2028年	18.09	1,184,317,026.13	
丰台岳各庄项目	2025年	2028年	44.71	2,900,091,754.72	
昌平东小口项目	2026年	2028年	44.36	1,405,286,366.98	
合计				35,016,861,750.38	49,137,013,763.47

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
世华水岸项目	2010年	1,057,617.33			1,057,617.33
动感花园项目	2019年	661,240,459.38	-14,514,300.63	250,313,512.39	396,412,646.36
北苑家园项目	2010年	42,007,682.77		-634,284.32	42,641,967.09
筑华年项目	2012年	3,239,829.63		304,825.77	2,935,003.86
世华龙樾项目	2014年	521,120,151.26	40,512,439.89	20,900,175.33	540,732,415.82
顺悦居项目	2014年	50,018,302.87			50,018,302.87
北京密码项目	2016年	1,941,816,880.57			1,941,816,880.57
海梓府项目	2015年	13,866,685.24	13,302,740.71	13,302,740.71	13,866,685.24
青岛龙樾湾项目	2017年	77,126,511.39		75,227,760.97	1,898,750.42
樾府项目	2019年	1,093,354,600.01	-32,010,485.05	36,337,499.08	1,025,006,615.88
樾郡项目	2019年	12,997,722.55	-2,246,959.45	-1,088,184.66	11,838,947.76
龙樾天元项目	2024年	1,387,368,425.92	271,601,469.07	1,468,173,302.56	190,796,592.43
府前龙樾项目	2022年	2,099,411,379.92		340,332,213.81	1,759,079,166.11
怀柔新城棚改项目	2019年	119,712,670.20		2,774,362.52	116,938,307.68
青岛国誉府项目	2023年	161,944,342.81	1,210,396,410.22	98,005,437.34	1,274,335,315.69
北七家项目	2022年	202,139,514.86		-9,618.58	202,149,133.44

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
世华泊郡项目	2014年	10,567,449.31		260,924.68	10,306,524.63
管庄项目	2021年	2,245,453,926.45		50,257,124.00	2,195,196,802.45
南京浦口项目	2022年	1,197,553,620.29	27,169.81	5,207.18	1,197,575,582.92
城茂未来项目	2021年	153,508,101.46	963,666,198.25	8,150,468.32	1,109,023,831.39
顺义北小营项目	2022年	1,803,512,228.09		831,404,281.08	972,107,947.01
龙樾湾（成都）项目	2014年	294,295,618.86	-456,872.50	8,559,658.80	285,279,087.56
龙樾熙城项目	2017年	796,455,025.58	2,135,144.57	22,686,155.87	775,904,014.28
汇景湾项目	2014年	306,735,324.83	-543,719.14	158,103,676.39	148,087,929.30
东坝项目	2017年	297,249,280.96	9,279,371.10	103,589,262.47	202,939,389.59
南湖一号项目	2014年	3,361,307.77			3,361,307.77
澜湖庭苑	2022年	1,045,266,670.95		242,629,542.67	802,637,128.28
珑玺家苑	2023年	685,088,441.68			685,088,441.68
红塘湾项目	2016年	1,115,551,024.04		232,889,215.99	882,661,808.05
宽院国誉府项目	2020年	26,942,422.69	18,658.89	22,992,514.48	3,968,567.10
瀛海项目	2018年	938,000,710.34		774,060.17	937,226,650.17
望坛项目	2023年	5,737,662,701.78	6,739,256,109.33	6,355,943,764.32	6,120,975,046.79
徜徉集项目	2014年	3,645,491.02			3,645,491.02
广悦居项目	2016年	75,082,118.63			75,082,118.63
重庆熙城项目	2012年	337,043,633.56	19,660.79	452,298.81	336,610,995.54
龙樾湾（重庆）项目	2014年	254,995,973.00	203,209,092.19	4,042,138.96	454,162,926.23
龙樾生态城项目	2019年	1,585,128,119.38	188,937.58	55,172,106.26	1,530,144,950.70
上河湾项目	2015年	56,559,365.68		1,212,483.13	55,346,882.55
门头沟永定镇项目	2018年	252,796,370.69		2,315,400.84	250,480,969.85
仁和镇平各庄项目	2018年	1,869,364,686.56		408,418,670.53	1,460,946,016.03
天成家园项目	2015年	2,202,856.77		1,533,804.28	669,052.49
花市枣苑项目	2006年	967,440.75			967,440.75
重庆龙樾熙城项目	2023年	919,114,830.12	-3,340,004.90	17,171,461.73	898,603,363.49
成都国誉府	2023年	408,987,381.85	-4,634,477.85	32,192,649.02	372,160,254.98
龙樾合玺项目	2023年	2,320,481,271.25	20,708,197.80	1,007,035,792.53	1,334,153,676.52
诚悦佳园项目	2025年		141,055,074.32		141,055,074.32
国誉朝华项目	2025年		2,423,419,236.53	1,712,772,047.73	710,647,188.80
平各庄B地块项目	2025年		3,195,460,421.41	2,863,724,171.89	331,736,249.52
国誉上城	2025年		835,866,543.44	313,605,470.46	522,261,072.98
临河棚改项目	未定		24,115,399.66	24,115,399.66	
东黄山国际小镇项目	2025年		533,511,811.36	43,250,317.45	490,261,493.91
国誉燕园	2025年		4,533,319,028.21	2,786,219,926.53	1,747,099,101.68
文源府	2025年		4,180,985,181.61	4,014,370,658.11	166,614,523.50
合计		33,131,996,171.05	25,284,307,477.22	23,629,790,397.26	34,786,513,251.01

(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	

原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	1,355,558,413.63	663,332,198.10		3,886,759.64	266,930,144.37	1,748,073,707.72
开发产品	3,319,604,956.95	2,760,322,092.94	266,930,144.37	636,413,251.32		5,710,443,942.93
合计	4,675,163,370.58	3,423,654,291.04	266,930,144.37	640,300,010.96	266,930,144.37	7,458,517,650.65

存货跌价准备明细表：

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：	1,355,558,413.63	663,332,198.10		3,886,759.64	266,930,144.37	1,748,073,707.72
其中：南苑项目	5,531,159.97					5,531,159.97
62 号院项目	471,984.00					471,984.00
龙樾湾（重庆）项目	108,602,815.27				108,602,815.27	
龙樾生态城项目	394,464,026.68			3,886,759.64		390,577,267.04
樾府项目	622,158,844.85	86,844,100.51				709,002,945.36
动感花园项目	41,218,545.45	3,482,145.15				44,700,690.60
青岛国誉府项目	65,294,447.24				65,294,447.24	
龙樾天元项目	5,250,388.58				5,250,388.58	
星尚广场项目	24,783,708.31	1,479,446.26				26,263,154.57
国誉上城项目	75,899,703.07				75,899,703.07	
星誉 BEIJING 项目	11,882,790.21				11,882,790.21	
台湖项目		421,333,301.32				421,333,301.32
重庆龙樾熙城项目		150,193,204.86				150,193,204.86
开发产品：	3,319,604,956.95	2,760,322,092.94	266,930,144.37	636,413,251.33		5,710,443,942.93
其中：龙樾湾（重庆）项目	80,815,801.94		108,602,815.27	9,632,690.00		179,785,927.21
重庆熙城项目	143,145,556.44	6,017,825.04		323,453.29		148,839,928.19
龙樾生态城项目	132,313,819.24	288,211,051.11		1,175,070.91		419,349,799.44
龙樾湾（成都）项目	45,702,739.59	14,718,777.45		741,784.32		59,679,732.72
成都熙城项目	147,671,692.28	32,240,096.26		3,923,816.97		175,987,971.57
门头沟永定镇项目	15,599,473.44			943,871.59		14,655,601.85
上河湾项目	6,065,640.05			128,774.31		5,936,865.74
樾郡项目	10,254,216.68			289,833.31		9,964,383.37
樾府项目	444,909,690.26			20,660,830.92		424,248,859.34
北京密码项目	171,041,181.14	117,086,830.94				288,128,012.08
海梓府项目	2,036,103.55					2,036,103.55
世华龙樾项目	36,548,122.52	5,402,488.11		289,770.78		41,660,839.85
青岛龙樾湾项目	44,366,365.56			44,326,173.50		40,192.06
龙樾天元项目	39,246.90	156,050.59	5,250,388.58	5,289,635.48		156,050.59
东坝项目	42,459,590.97	26,344,820.75		24,563,490.16		44,240,921.56
汇景湾项目	27,112,981.83	5,948,087.97		3,574,422.11		29,486,647.69
广悦居项目	14,865,748.13	21,902,925.38				36,768,673.51
管庄项目	154,881,078.96	215,454,704.12		6,427,006.27		363,908,776.81
南京浦口项目	351,767,643.38	187,214,317.48				538,981,960.86
澜湖庭苑项目	407,297,824.12	105,288,717.48		25,030,848.90		487,555,692.70
珑玺家苑项目	311,708,787.82	14,955,975.11		121,332,655.43		205,332,107.50
南湖一号项目	24,333.55	96,088.28				120,421.83
府前龙樾项目	25,895,857.77	119,199,164.51		818,551.01		144,276,471.27
瀛海项目	36,058,422.72	11,412,599.95				47,471,022.67
城茂未来项目	9,887,576.11	25,284,398.54				35,171,974.65
动感花园项目	33,658,114.04	3,456,566.68				37,114,680.72
仁和镇平各庄项目	24,949,208.17	375,585,220.57		63,951,052.25		336,583,376.49

(二级开发)						
顺义北小营项目	77,595,625.87	276,868,923.65		83,844,572.07		270,619,977.45
重庆龙樾熙城项目	94,880,107.08	78,144,177.05		986,570.27		172,037,713.86
青岛国誉府项目	13,393,932.83	370,938,648.67	65,294,447.24	1,449,615.60		448,177,413.14
龙樾合玺项目	412,658,474.01	110,877,081.42		195,925,990.65		327,609,564.78
国誉朝华项目		106,317,360.52				106,317,360.52
国誉上城		77,740,802.56	75,899,703.07	9,751,479.06		143,889,026.57
星誉 BEIJING 项目		73,925,504.92	11,882,790.21	11,031,292.17		74,777,002.96
东黄山国际小镇项目		7,435,784.22				7,435,784.22
成都国誉府项目		9,074,708.47				9,074,708.47
国誉燕园项目		31,011,555.92				31,011,555.92
文源府项目		42,010,839.22				42,010,839.22
合计	4,675,163,370.58	3,423,654,291.04	266,930,144.37	640,300,010.97	266,930,144.37	7,458,517,650.65

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

本期已将期初计提存货跌价准备的存货结转。

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

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
动感花园项目	96,391,963.98		38,164,229.83		58,227,734.15	
世华龙樾项目	124,437,843.72		4,630,736.88		119,807,106.84	
海梓府项目	307,239.04				307,239.04	
北京密码项目	115,590,754.54				115,590,754.54	
青岛龙樾湾项目	4,096,121.44		2,225,830.46	1,769,450.01	100,840.97	
樾府项目	35,346,618.80		1,352,267.60		33,994,351.20	
通州台湖项目	150,391,859.54	19,562,888.78			169,954,748.32	3.72
龙樾天元项目	148,089,702.28	5,898,000.00	123,242,333.48		30,745,368.80	4.00
国誉朝华项目	106,536,735.39	24,030,164.19	98,052,799.86		32,514,099.72	2.90
府前龙樾项目	155,314,054.22		-462,883.89		155,776,938.11	
怀柔新城棚改项目	11,725,742.54		1,082.05		11,724,660.49	
青岛国誉府项目	139,133,970.36	18,964,628.44	11,571,362.29		146,527,236.51	2.88
北七家项目	13,494,017.36		-9,618.58		13,503,635.94	
世华泊郡项目	140,507.73				140,507.73	
管庄项目	19,768,557.58		438,134.86		19,330,422.72	
南京浦口项目	182,025,860.93		18.77		182,025,842.16	
望京国誉府项目	173,658,516.61	98,523,236.57			272,181,753.18	2.19
城茂未来项目	3,775,708.03		-227,577.79		4,003,285.82	
顺义北小营项目	66,168,897.38		30,503,316.63		35,665,580.75	
龙樾湾(成都)项目	7,816,026.96		-41,932.66		7,857,959.62	
成都熙城项目	83,728,955.02		2,010,129.64		81,718,825.38	
汇景湾项目	11,139,273.25		3,804,613.42		7,334,659.83	
东坝项目	7,645,965.77		8,701,287.47		-1,055,321.70	

南湖一号项目	104,678.60		67,277.81		37,400.79	
珑玺家苑项目	27,558,658.33		6,347,549.14		21,211,109.19	
澜湖庭苑项目	25,160,835.74		1,767,153.96		23,393,681.78	
红塘湾项目	45,666,963.25		16,123,038.26		29,543,924.99	
宽院国誉府项目	285,391.18		-29,616.33	147,151.00	167,856.51	
马池口项目	50,136,938.35				50,136,938.35	
瀛海项目	123,640,682.21		127,890.47		123,512,791.74	
望坛项目	2,841,511,328.64	-56,577,186.82	1,115,856,074.61		1,669,078,067.21	3.50
徜徉集项目	55,124.98				55,124.98	
广悦居项目	2,419,790.08				2,419,790.08	
重庆熙城项目	778,606.56		12,478.05		766,128.51	
龙樾湾（重庆）项目	35,941,399.25		840,218.47		35,101,180.78	
龙樾生态城项目	234,028,684.11	4,115,203.81	5,562,294.60		232,581,593.32	3.04
上河湾项目	392,547.39		8,415.18		384,132.21	
门头沟永定镇项目	30,409,039.06		278,521.07		30,130,517.99	
国誉上城项目	65,229,702.68	1,584,727.48	25,067,842.43		41,746,587.73	3.92
仁和镇平各庄项目（二级开发）	25,629,680.34		41,269,727.44		-15,640,047.10	
临河棚户区改造项目	124,452,053.53		7,690,907.14		116,761,146.39	
星誉 BEIJING 项目	127,965,913.63	8,199,944.10	122,029,819.41		14,136,038.32	2.49
东黄山国际小镇项目	409,785,402.52	93,413,229.67	2,150,359.60		501,048,272.59	3.23
天成家园项目	53,490.73		39,295.55		14,195.18	
重庆龙樾熙城项目	116,287,740.19		1,439,086.48		114,848,653.71	
成都国誉府项目	10,494,334.62		737,765.92		9,756,568.70	
龙樾合玺项目	105,433,988.63		45,886,341.84		59,547,646.79	
国誉燕园项目	174,341,742.54	85,472,529.62	159,133,733.08	551,610.03	100,128,929.05	2.71
文源府项目	44,943,293.85		43,152,279.25		1,791,014.60	
领翠滨江项目	6,428,860.06	55,482,722.84			61,911,582.90	3.53
上海国誉府项目	2,130,333.33	11,033,771.37			13,164,104.70	2.88
星悦时光项目	8,873,180.50	26,152,850.35			35,026,030.85	3.10
国誉颂项目	3,553,800.00	37,242,546.88			40,796,346.88	2.30
祈西项目		1,880,972.23			1,880,972.23	3.19
国誉星城		4,782,226.91			4,782,226.91	4.75
昌平东小口项目		786,366.98			786,366.98	3.80
合计	6,300,419,077.35	440,548,823.40	1,919,514,583.75	2,468,211.04	4,818,985,105.96	

(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

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

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

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
合同取得成本	180,052,982.90	308,803,319.62
应收退货成本		
预缴税金	2,232,212,228.70	2,414,246,794.43
待抵扣进项税	771,879,005.98	793,004,300.07
合计	3,184,144,217.58	3,516,054,414.12

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：

见五、重要会计政策及会计估计 11 金融工具

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：

□适用 √不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

见五、重要会计政策及会计估计 11 金融工具

对本期发生损失准备变动的其他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

(3). 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

见五、重要会计政策及会计估计 11 金融工具

对本期发生损失准备变动的长期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

(4). 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

(5). 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

长期应收款核销说明:

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）	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		
一.合营企业										
小计										
二.联营企业										
北京科技园建设（集团）股份有限公司	295,127,327.03		-249,558,752.61	-45,568,574.42						
深圳市中科招商创业投资有限公司	950,001,887.04			169,555,848.74	-1,114,076.00		-69,000,000.00			1,049,443,659.78
国奥投资发展有限公司	33,902,336.30			33,321,909.84						67,224,246.14
北京骏泰置业有限公司		24,000,000.00	-24,641,043.92	641,043.92						
芜湖京城创业投资有限公司	10,743,270.79			6,587,084.21						17,330,355.00
北京新城金郡房地产开发有限公司		2,940,000.00		-641,358.06					-2,298,641.94	
北京双城置业开发有限公司	7,049,245.92			-3,153,491.51						3,895,754.41
北京建远万誉房地产开发有限公司	69,736,646.15			46,321,651.96						116,058,298.11
北京京城佳业物业股份有限公司	289,002,575.37			17,396,502.52	-3,090,861.22		-7,128,185.84			296,180,030.83
成都红星美凯龙全球家居有限公司				-12,375,339.45					12,375,339.45	
北京双城通达房地产开发有限公司				157,074,254.52					-99,535,701.23	57,538,553.29
北京矿融城置业有限公司				-105,086,319.11					105,086,319.11	
北京景晟乾通置业有限公司				32,192,086.99					-32,192,086.99	
北京丰台站前开发建设有限公司		8,000,000.00		-5,742,978.73						2,257,021.27
北京碧桂园文化发展有限公司	9,159,916.54			-64,379.40						9,095,537.14
北京城安辉泰置业有限公司	93,839,485.99			-12,672,268.65			-72,034,350.24			9,132,867.10
北京城秀房地产开发有限公司	1,888,715,744.15			436,291,102.42					-12,949,356.87	2,312,057,489.70
海南农垦城建投资开发有限公司	19,868,212.29			-5,132,620.81						14,735,591.48
北京越昌贝城置业有限公司		375,000,000.00		-3,021,058.43					-912,869.06	371,066,072.51
小计	3,667,146,647.57	409,940,000.00	-274,199,796.53	705,923,096.55	-4,204,937.22		-148,162,536.08		-30,426,997.53	4,326,015,476.76
合计	3,667,146,647.57	409,940,000.00	-274,199,796.53	705,923,096.55	-4,204,937.22		-148,162,536.08		-30,426,997.53	4,326,015,476.76

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
北京城建中地投资有限公司										
北京首都国际投资管理有限责任公司								153,742,624.53	非交易性	
合计								153,742,624.53	/	

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
北京城建中地投资有限公司		750,000.00	注销
合计		750,000.00	/

其他说明：

√适用 □不适用

北京首都国际投资管理有限责任公司投资已全额确认损失，金额 153,742,624.53 元。北京城建中地投资有限公司本期已注销。

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
锦州银行股份有限公司		162,500,000.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	325,630,200.00	325,630,200.00
华能资本服务有限公司	1,050,404,411.76	1,050,404,411.76
合计	1,376,034,611.76	1,538,534,611.76

其他说明：

√适用 □不适用

2025 年锦州银行依法合规开展的商业银行业务以及相关资产负债均由工商银行受让。基于谨慎性原则，公司将所持锦州银行股权公允价值变动损益确定为-1.625 亿元。

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	土地使用权	在建工程	合计
一.期初余额	9,770,324,629.88			9,770,324,629.88

二.本期变动			
加：外购	19,526,759.23		19,526,759.23
存货\固定资产\在建工程转入	-14,776,068.40		-14,776,068.40
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	-84,187,390.74		-84,187,390.74
三.期末余额	9,690,887,929.97		9,690,887,929.97

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城奥大厦	5,349,748,976.08	尚在办理中
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	120,158,469.14	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	74,475,500.01	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	29,653,920.76	尚在办理中
海南红塘湾 E01 商业	43,392,714.51	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	10,562,312.20	尚在办理中
北苑望春园 4 号楼	24,270,223.37	尚在办理中
双营路 2 号院 11 号楼	19,930,591.57	尚在办理中
博雅商业-燕潮荟	12,847,218.01	尚在办理中
北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 C-S2 配套楼	7,518,191.28	尚在办理中
清河嘉园东区 2 号楼 2 层 202	6,497,690.89	尚在办理中
合计	5,699,055,807.82	

(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

单位：元 币种：人民币

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
国誉燕园博雅商业	存货	9,624,660.82	租赁	董事会或经理办公会决议		3,222,557.19
青岛龙樾湾项目	存货	17,651,694.09	租赁	董事会或经理办公会决议		
宽院国誉府项目	存货	23,022,130.81	租赁	董事会或经理办公会决议		
合计	/	50,298,485.72	/	/	/	/

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	492,650,343.65	518,329,537.96

固定资产清理		
合计	492,650,343.65	518,329,537.96

其他说明：

适用 不适用

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	机器设备	运输工具	其他	合计
一.账面原值：					
1.期初余额	670,093,256.33		21,416,547.79	50,005,942.63	741,515,746.75
2.本期增加金额	381,624.11			989,021.86	1,370,645.97
(1) 购置				989,021.86	989,021.86
(2) 存货转入	381,624.11				381,624.11
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			374,279.04	9,773,517.39	10,147,796.43
(1) 处置或报废			374,279.04	9,773,517.39	10,147,796.43
(2) 转入投资性房地产					
4.期末余额	670,474,880.44		21,042,268.75	41,221,447.10	732,738,596.29
二.累计折旧					
1.期初余额	161,999,988.60		19,052,643.45	42,133,576.74	223,186,208.79
2.本期增加金额	23,523,927.05		327,352.86	2,508,009.81	26,359,289.72
(1) 计提	23,523,927.05		327,352.86	2,508,009.81	26,359,289.72
3.本期减少金额			353,469.96	9,103,775.91	9,457,245.87
(1) 处置或报废			353,469.96	9,103,775.91	9,457,245.87
(2) 转入投资性房地产					
4.期末余额	185,523,915.65		19,026,526.35	35,537,810.64	240,088,252.64
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	484,950,964.79		2,015,742.40	5,683,636.46	492,650,343.65
2.期初账面价值	508,093,267.73		2,363,904.34	7,872,365.89	518,329,537.96

(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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	261,713,932.08	尚在办理中
成都熙城办公楼	19,534,860.21	尚在办理中
合计	281,248,792.29	

(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：

□适用 √不适用

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**(5). 工程物资情况**

□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

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	房屋及建筑物	旅游设施	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	77,662,593.21	92,222,590.53	5,101,767.78	174,986,951.52
2.本期增加金额	16,389,432.28		2,697,047.99	19,086,480.27
租赁	16,389,432.28		2,697,047.99	19,086,480.27
3.本期减少金额	4,899,023.96			4,899,023.96
租赁到期	74,102.32			74,102.32
合同变更	4,824,921.64			4,824,921.64
4.期末余额	89,153,001.53	92,222,590.53	7,798,815.77	189,174,407.83
二、累计折旧				
1.期初余额	41,079,548.23	30,901,910.79	4,345,884.40	76,327,343.42
2.本期增加金额	23,440,078.56	5,396,353.76	749,180.00	29,585,612.32
(1) 计提	23,440,078.56	5,396,353.76	749,180.00	29,585,612.32
3.本期减少金额	3,927,609.90			3,927,609.90
(1) 处置				
(2) 租赁到期	74,102.32			74,102.32
(3) 合同变更	3,853,507.58			3,853,507.58
4.期末余额	60,592,016.89	36,298,264.55	5,095,064.40	101,985,345.84
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	28,560,984.64	55,924,325.98	2,703,751.37	87,189,061.99
2.期初账面价值	36,583,044.98	61,320,679.74	755,883.38	98,659,608.10

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

(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
景观设施费	76,888,524.08	286,081.29	15,985,383.05		61,189,222.32
售楼处样板间装修	19,689,662.95	14,157,177.72	31,452,977.50		2,393,863.17
办公室装修费	3,556,821.12	7,192,604.94	5,320,585.73		5,428,840.33
租赁代理服务费	8,389,615.57	177,435.49	4,684,728.34		3,882,322.72
合计	108,524,623.72	21,813,299.44	57,443,674.62		72,894,248.54

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	3,065,609,218.47	766,402,304.63	2,960,244,779.21	740,061,194.80
内部交易未实现利润	709,631,350.02	177,407,837.51	812,343,274.74	203,085,818.69
可抵扣亏损	820,177,570.76	205,044,392.69	1,261,014,171.29	315,253,542.85
信用减值准备	294,374,552.03	73,593,638.04	158,795,931.98	39,698,983.03
预提土地增值税	3,163,435,992.86	790,858,998.22	2,206,565,152.98	551,641,288.25
预售房款	4,519,953,600.78	1,129,988,400.18	5,900,044,039.63	1,475,011,009.94
预提开发成本	163,454,893.17	40,863,723.29	410,743,351.71	102,685,837.93
投资性房地产公允价值变动	22,312,011.38	5,578,002.85	13,269,981.61	3,317,495.40
预提费用	5,509,330.23	1,377,332.56	16,967,875.80	4,241,968.95

交易性金融资产公允价值变动	260,000,000.00	65,000,000.00	97,500,000.00	24,375,000.00
其他	39,175,716.55	9,793,929.13	26,188,564.79	6,547,141.20
合计	13,063,634,236.25	3,265,908,559.10	13,863,677,123.74	3,465,919,281.04

(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
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融资产公允价值变动	3,210,461,381.60	802,615,345.40	2,843,208,838.49	710,802,209.63
投资性房地产公允价值变动	2,346,922,261.20	586,730,565.30	2,358,196,421.35	589,549,105.36
收购子公司公允价值	1,157,837,296.12	289,459,324.03	1,173,315,785.48	293,328,946.37
预缴土地增值税	288,059,559.84	72,014,889.96	219,557,527.35	54,889,381.84
合同取得成本	121,934,319.24	30,483,579.81	116,668,256.25	29,167,064.09
投资性房地产折旧差额	108,739,688.92	27,184,922.23	138,999,829.66	34,749,957.42
房地产成本结转调整	584,857,917.84	146,214,479.46	672,967,460.12	168,241,865.04
长期股权投资折价差额	21,001,647.96	5,250,411.99	21,001,647.96	5,250,411.99
其他	325,434,572.00	81,358,643.00	102,327,238.05	25,581,809.52
合计	8,165,248,644.72	2,041,312,161.18	7,646,243,004.71	1,911,560,751.26

(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	5,056,032,361.25	2,270,265,447.20
可抵扣亏损	4,397,553,927.13	3,573,963,419.64
合计	9,453,586,288.38	5,844,228,866.84

(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		369,753,373.13	
2026年	580,240,957.90	581,624,036.40	
2027年	470,970,406.96	444,978,559.69	
2028年	1,371,285,645.57	1,287,158,726.55	
2029年	835,776,977.06	890,448,723.87	
2030年	1,139,279,939.64		
合计	4,397,553,927.13	3,573,963,419.64	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

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	140,009,526.83	140,009,526.83	冻结	受限冻结	113,058,487.44	113,058,487.44	冻结	受限冻结
应收票据								
存货	20,685,325,385.59	20,403,562,214.29	抵押	借款抵押	20,764,083,907.20	20,620,770,747.94	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	606,702,287.24	606,702,287.24	抵押	借款抵押	606,702,287.24	606,702,287.24	抵押	借款抵押
合计	21,432,037,199.66	21,150,274,028.36	/	/	21,483,844,681.88	21,340,531,522.62	/	/

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

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**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	3,319,977.50	6,780,292.28
银行承兑汇票		
合计	3,319,977.50	6,780,292.28

本期末已到期未支付的应付票据总额为50,000元。到期未付的原因是对方一直未提交商票到期承兑。

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
应付工程款	6,753,798,462.78	6,649,508,088.00
应付土地拆迁款	484,668,603.36	433,200,451.34
应付销售佣金	34,906,887.36	94,834,707.82
预提土地增值税	5,436,935,375.84	4,277,731,950.59
其他	41,567,915.07	37,675,645.72
合计	12,751,877,244.41	11,492,950,843.47

(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
预提土地增值税	4,142,655,744.46	尚未进行土地增值税清算
北京城建远东建设投资集团有限公司	195,919,620.80	尚未结算
北京城建亚泰建设集团有限公司	195,869,981.95	尚未结算
北京城建一建设发展有限公司	167,597,204.50	尚未结算
北京城建六建设集团有限公司	153,144,092.24	尚未结算
合计	4,855,186,643.95	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋租金	60,940,673.13	52,089,387.07
合计	60,940,673.13	52,089,387.07

(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
房款及土地一级开发款	13,629,205,712.50	30,612,862,403.71
其他	4,713,486.94	4,650,101.03
合计	13,633,919,199.44	30,617,512,504.74

预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00
动感花园项目	5,308,278.89	22,747,668.15	已竣工	56.12
富海中心项目	30,000.00	30,000.00	已竣工	100.00
北苑家园项目	14,299,976.26	13,149,838.16	已竣工	100.00
筑华年项目	7,178,447.37	7,513,843.89	已竣工	100.00
世华龙樾项目	105,703,458.73	141,131,642.73	已竣工	90.91
海梓府项目	10,464,882.91	9,702,978.15	已竣工	99.45
北京密码项目	36,846,501.41	37,343,016.65	已竣工	51.79
龙樾天元项目	110,807,956.09	734,450,932.62	已竣工	92.94
青岛龙樾湾项目	823,666.66	1,443,523.77	已竣工	88.80
国誉朝华项目	186,686,591.41	1,303,602,113.42	已竣工	78.37
樾郡项目	4,727,583.27	2,596,524.05	已竣工	95.20
樾府项目	23,173,900.31	14,712,195.41	已竣工	99.30
府前龙樾项目	97,097,517.27	73,432,684.41	已竣工	61.04
青岛国誉府项目	177,017,548.12	176,408,448.17	已竣工	54.43
北七家项目	9,776,645.09	9,686,863.67	已竣工	99.68
世华泊郡项目	60,000.00	60,000.00	已竣工	99.68
望京国誉府项目	1,855,132,068.99	712,419,555.21	2026年	22.50
南京浦口项目	577,981.53	541,284.29	已竣工	64.68
管庄项目		35,158,534.87	已竣工	55.72
城茂未来项目	166,481,342.66	150,385,020.07	已竣工	80.26
顺义北小营项目	185,917,853.19	285,405,222.63	已竣工	72.19
龙樾湾(成都)项目	248,189.55	1,644,826.13	已竣工	81.33
成都熙城项目	324,436,036.51	295,714,411.60	已竣工	82.29
平谷项目	3,384,644.79	3,488,038.10	已竣工	97.28
东坝项目	6,729,883.81	21,731,497.14	已竣工	97.60
南湖一号项目	9,523.81	993,580.96	已竣工	99.96

澜湖庭院项目	28,221,696.27	29,667,897.24	已竣工	24.56
红塘湾项目	17,262,841.29	14,212,375.53	已竣工	72.17
宽院国誉府项目	146,788.99	146,788.99	已竣工	99.65
瀛海项目	4,637,471.35	4,637,471.35	已竣工	66.56
望坛项目	6,839,656,605.22	15,409,940,044.29	已竣工	74.17
广悦居项目	5,824,234.52	5,824,234.52	已竣工	96.84
重庆熙城项目	3,163,000.00	3,248,000.00	已竣工	76.86
龙樾湾(重庆)项目	6,366,819.62	6,942,057.72	已竣工	87.59
龙樾生态城项目	4,090,454.10	5,089,011.00	2026年	76.88
上河湾项目	14,449,743.28	17,364,176.33	已竣工	97.02
门头沟永定镇项目	14,659,041.33	15,016,216.54	已竣工	98.38
仁和镇平各庄项目	74,760,321.17	78,466,087.02	已竣工	81.75
天成家园项目	50,513.19	418,744.46	已竣工	99.87
龙樾合玺项目	34,747,798.06	153,606,722.27	已竣工	78.60
国誉燕园项目	75,296,490.25	2,689,904,268.88	已竣工	65.30
东黄山国际小镇项目	76,232,598.35	47,080,662.71	2026年	38.98
文源府项目	12,534,267.87	5,011,970,787.51	已竣工	86.37
重庆龙樾熙城项目	3,863,474.28	2,493,391.73	2027年	11.77
成都国誉府项目	14,681,896.99	17,386,969.40	已竣工	82.42
国誉上城项目	13,720,766.04	228,779,189.64	已竣工	47.67
星誉 BEIJING 项目	22,617,686.25	2,717,213,101.29	已竣工	89.62
怀柔新城 03 街区棚改项目	37,068,368.80	35,564,959.63	已竣工	88.56
星悦时光项目	1,056,911,112.87	62,295,001.41	2027年	51.94
珑玺家苑	2,714,986.24		已竣工	9.26
上海国誉府	651,346,766.94		2027年	84.86
上海杨浦长白社区项目	305,829,599.48		2027年	18.62
通州宋庄项目	975,329,891.12		2027年	38.80
合计	13,629,205,712.50	30,612,862,403.71		

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

√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
成都红星美凯龙全球家居有限公司	286,166,617.93	尚未交付房屋
北京天昊创景投资管理公司	62,483,357.94	尚未交付房屋
北京市海淀区人民政府房屋征收办公室	60,511,785.71	尚未交付房屋
北京市怀柔区龙山街道下元村经济合作社	47,266,055.04	尚未交付房屋
北京星腾磊落科技有限公司	45,303,779.82	尚未交付房屋
中泓天成(北京)科技发展有限公司	36,804,016.51	尚未交付房屋
合计	538,535,612.95	/

(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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
房款及土地一级开发款	-16,983,656,691.21	结转收入所致
合计	-16,983,656,691.21	/

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	30,185,223.29	426,321,879.99	425,603,120.11	30,903,983.17
二.离职后福利-设定提存计划	829,509.26	50,622,586.43	49,780,796.21	1,671,299.48
三.辞退福利		1,450,397.05	1,450,397.05	
四.一年内到期的其他福利				
合计	31,014,732.55	478,394,863.47	476,834,313.37	32,575,282.65

(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	23,422,898.92	344,003,414.30	346,217,785.35	21,208,527.87
二.职工福利费		15,884,362.05	15,884,362.05	
三.社会保险费	691,771.11	26,340,165.24	26,251,879.58	780,056.77
其中：医疗保险费	361,928.13	25,438,366.09	25,355,484.89	444,809.33
工伤保险费	15,225.91	857,793.02	852,388.56	20,630.37
生育保险费	314,617.07	44,006.13	44,006.13	314,617.07
其他				
四.住房公积金	81,223.00	31,741,466.18	31,662,671.18	160,018.00
五.工会经费和职工教育经费	5,989,330.26	8,352,472.22	5,586,421.95	8,755,380.53
六.短期带薪缺勤				
七.短期利润分享计划				
八.其他短期薪酬				
合计	30,185,223.29	426,321,879.99	425,603,120.11	30,903,983.17

(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	194,185.60	42,680,827.95	42,486,700.35	388,313.20
2.失业保险费	580,734.09	1,336,318.58	1,333,531.09	583,521.58
3.企业年金缴费	54,589.57	6,605,439.90	5,960,564.77	699,464.70
合计	829,509.26	50,622,586.43	49,780,796.21	1,671,299.48

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	173,677,086.92	154,157,253.66
消费税		
营业税		
企业所得税	479,005,867.89	286,988,053.97
个人所得税	16,252,787.34	1,347,196.11
城市维护建设税	2,085,394.88	2,609,656.58
房产税	1,810,574.84	4,045,527.37
土地使用税	4,828,293.00	3,645,901.94
土地增值税	31,477,496.40	67,434,901.29
教育费附加	1,221,549.10	1,570,973.09
地方教育费附加	814,366.07	1,047,315.40
印花税	2,182,241.09	1,094,725.23
其他	1,461,069.41	2,212,787.65
合计	714,816,726.94	526,154,292.29

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	31,170,452.04	31,170,452.04
其他应付款	9,400,623,982.04	9,779,313,069.37
合计	9,431,794,434.08	9,810,483,521.41

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		

个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京怀胜城市建设开发有限公司	31,151,252.04	31,151,252.04
合计	31,170,452.04	31,170,452.04

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：尚未结算

(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
质保金	218,863,462.14	244,707,943.63
押金及保证金	238,349,076.76	235,010,901.57
代收款	49,970,726.82	91,837,534.80
往来款	8,506,455,550.86	8,507,422,315.04
预提费用	3,763,467.13	12,166,866.85
定金	283,907,680.64	632,711,477.18
其他	99,314,017.69	55,456,030.30
合计	9,400,623,982.04	9,779,313,069.37

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
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,243,708,732.56	往来借款未到期
北京越华房地产开发有限公司	671,940,982.16	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	613,205,844.44	往来借款未到期
北京市朝阳区财政局	531,481,500.00	尚未结算
招商局地产（北京）有限公司	484,522,641.41	往来借款未到期
合计	3,544,859,700.57	/

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	441,875,000.00	5,058,397,288.70
1年内到期的应付债券	3,750,000,000.00	
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	65,038,943.02	50,917,605.31
其中：质押借款		
信用借款		
一年内到期的其他非流动负债		1,770,000,000.00

未到期应付利息	304,673,873.25	380,604,787.74
合计	4,561,587,816.27	7,259,919,681.75

其他说明：

本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国工商银行股份有限公司青岛李沧第二支行（牵头行）、中国银行股份有限公司青岛李沧支行（联合牵头行）签订编号为“0380300013-2023年（李沧二银团）字002号”的中国银行业协会银团借款合同，贷款金额700,000,000.00元，借款期限自2023年03月24日至2026年03月31日。并签订编号为“0380300013-2023年沧二银团（保）字002号保证合同”由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为226,280,000.00元。

本公司之孙公司黄山京顺投资发展有限公司，与中国农业银行股份有限公司黄山昱城支行签订了编号为“34010420240000031”的借款合同，借款金额为208,000,000.00元，并签订了编号为“34100120240000543”的保证合同，由黄山首联投资发展有限公司提供连带保证担保责任，借款期限为2024年1月17日至2040年1月9日。与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“农银黄系统内联合保2025001号”的借款合同，借款金额为292,000,000.00元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵2025001号”的抵押合同。“农银黄系统内联合保2025001号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为2025年1月15日至2040年1月14日。与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“34010420250000031号”的借款合同，借款金额为254,000,000.00元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵2025001号”的抵押合同。“农银黄系统内联合保2025001号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为2025年1月15日至2040年1月14日。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为7,500,000.00元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司，与恒丰银行股份有限公司北京分行，签订了编号：“HTZ110112964GDZC2025N006”的借款合同，借款金额450,000,000.00元，借款期限2025年5月30日至2027年11月30日，借款利率为3.05%，抵押物为“京（2024）顺不动产权第0039750号”，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为45,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行签订“2024年（东城）字02536号”借款合同，贷款金额550,000,000.00元，借款期限2024年11月14日至2039年11月14日，借款利率为2.75%，同时签订“2024年东城（抵）字0085号”抵押合同，抵押物为西城区骡马市大街8号楼泰和国际大厦，产权证号为X京房权证西字第083811号。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为15,000,000.00元。

本公司之子公司北京城昌贝越置业有限公司与中国农业银行股份有限公司北京昌平支行、中国银行股份有限公司北京首都机场支行、中信银行股份有限公司北京分行签订编号为“京昌银团2025年字第001号”的《固定资产银团借款合同》，借款金额为438,000,000.00元，借款利率为浮动利率，按季浮动。借款期限自2025年12月3日起至2030年12月2日，签订“京昌银团2025年字第002号”的抵押合同，抵押物为“以北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治B地块项目CP01-0601-0078地块R2二类居住用地使用权”，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为2,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司，与平安银行股份有限公司海口分行签订“平银海分（固贷）字20231220第001号”借款合同，贷款金额300,000,000.00元，借款期限2023年12月26日至2026年12月19日，同时签订“平银海分（抵）字20231220第001号”抵押合同，并由北京城建投资发展股份有限公司提供担保，抵押物为三亚红塘湾旅游度假区C-05地块项目77,440.67平方米住宅，产权证号为琼（2023）三亚市不动产权第0021930-0021931号、第0021933-0021942号、第0021445-0021446号、第0021448-0021451号、第0021453-0021454号。截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为146,095,000.00元。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	1,190,269,795.22	2,631,561,030.37
合计	1,190,269,795.22	2,631,561,030.37

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	10,035,454,157.88	4,522,530,000.00
保证借款	733,000,000.00	2,031,780,000.00
信用借款		
合计	10,768,454,157.88	6,554,310,000.00

长期借款分类的说明：

本公司之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与中国农业银行股份有限公司黄山昱城支行签订了编号为“农银黄系统内联合 2024001 号”的固定资产贷款合同，借款金额为 400,000,000.00 元，与放款行签订了编号为“黄昱房开 202401 号”、“黄昱房开 202402 号”、“黄昱房开 202403 号”的抵押合同，抵押物为“土地使用权(权证号:皖(2019)黄山区不动产权第 0009213 号. 皖(2020)黄山区不动产权第 0006592 号. 皖(2020)黄山区不动产权第 0006590 号. 皖(2020)黄山区不动产权第 0006591 号. 皖(2023)黄山区不动产权第 0005121 号)及本项目在建工程”，借款期限为 2024 年 6 月 28 日至 2028 年 6 月 17 日。与恒丰银行股份有限公司北京分行签订了编号为“YT20251119001”的中国银行业协会银团贷款合同，借款金额为 1,666,000,000.00 元，与放款行签订了编号为“YT20251119003”的抵押合同，借款期限为 2025 年 11 月 27 日至 2030 年 11 月 27 日。截至报告期末，长期借款余额为 1,434,500,000.00 元。

本公司之孙公司黄山京顺投资发展有限公司，与中国农业银行股份有限公司黄山昱城支行签订了编号为“34010420240000031”的借款合同，借款金额为 208,000,000.00 元，并签订了编号为“34100120240000543”的保证合同，由黄山首联投资发展有限公司提供连带保证责任，借款期限为 2024 年 1 月 17 日至 2040 年 1 月 9 日。与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“农银黄系统内联合 2025001 号”的借款合同，借款金额为 292,000,000.00 元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵 2025001 号”的抵押合同。“农银黄系统内联合保 2025001 号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为 2025 年 1 月 15 日至 2040 年 1 月 14 日。与中国农业银行股份有限公司签订了编号为“34010420250000031 号”的借款合同，借款金额为 254,000,000.00 元，并签订了编号为“农银黄系统内联合抵 2025001 号”的抵押合同。“农银黄系统内联合保 2025001 号”的保证合同，约定“由黄山首联投资发展有限公司提供全额全程连带责任保证担保，追加项目土地及建成后房产抵押担保”，借款期限为 2025 年 1 月 15 日至 2040 年 1 月 14 日。截至报告期末，长期借款余额为 333,000,000.00 元。

本公司之子公司北京城建兴通置业有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京城市副中心

分行签订了编号为“11010520250000012”的借款合同，借款金额为1,500,000,000.00元，并签订了主债权及不动产抵押合同，抵押物为“京(2025)通不动产权第0001344号.京(2025)通不动产权第0001345号”，借款期限为2025年3月31日至2029年3月30日。截至报告期末，长期借款余额为1,108,454,157.88元。

本公司之子公司上海城樾置业有限公司，与中信银行股份有限公司上海分行签订了编号为“沪银团固贷字第202412-252号”的借款合同，借款金额为1,000,000,000.00元，与放款行签订了编号为“沪银抵字第202412-252号”的抵押合同，抵押物为“杨浦区长白社区H2-17地块(延吉新村街道201街坊15/1丘)土地使用权”，借款期限为2025年1月至2028年1月。截至报告期末，长期借款余额为900,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴胜置业有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行(牵头行).北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行.北京银行股份有限公司金运支行.中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订了编号：“2020东城银团002号”的银团贷款合同，借款金额534,000,000.00元，借款期限2025年6月30日至2030年6月30日，截至报告期末，长期借款余额为490,000,000.00元。

本公司之子公司北京城茂房地产开发有限公司，与恒丰银行股份有限公司北京分行，签订了编号：“HTZ110112964GDZC2025N006”的借款合同，借款金额450,000,000.00元，借款期限2025年5月30日至2027年11月30日，借款利率为3.05%，抵押物为“京(2024)顺不动产权第0039750号”，截至报告期末，长期借款余额为172,500,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京亚运村支行(牵头行).中国工商银行股份有限公司北京东城支行(联合牵头行).北京银行股份有限公司建国支行.中国银行股份有限公司北京崇文支行.北京农村商业银行股份有限公司东城支行.上海浦东发展银行股份有限公司北京分行等签订了编号为“11239920161223001”的银团贷款合同，借款金额33,600,000,000.00元，与各放款行签订了编号为“11239920210406001”的抵押合同，抵押物为“北京市东城区安乐林路6地块.13地块部分土地使用权及在建工程”，借款期限2017年3月21日至2027年3月20日，截至报告期末，长期借款余额为3,000,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行签订“2024年(东城)字02536号”贷款合同，贷款金额550,000,000.00元，借款期限2024年11月14日至2039年11月14日，借款利率为2.75%，同时签订“2024年东城(抵)字0085号”抵押合同，抵押物为西城区骡马市大街8号楼泰和国际大厦，产权证号为X京房权证西字第083811号。截至报告期末，长期借款余额为525,000,000.00元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司，与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订“编号为YYB2510220240001的固定资产借款合同，贷款金额500,000,000.00元，借款期限2024年5月11日至2027年5月11日，借款利率为2.09%，同时签订“编号为YYB2510220240001-11号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供保证。截至报告期末，长期借款余额为210,000,000.00元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司，与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订“编号为YYB2510220240028的固定资产借款合同，贷款金额200,000,000.00元，借款期限2024年6月27日至2027年6月27日，借款利率为2.09%，同时签订“编号为YYB2510220240001-11号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供保证。截至报告期末，长期借款余额为190,000,000.00元。

本公司之子公司北京城昌贝越置业有限公司与中国农业银行股份有限公司北京昌平支行.中国银行股份有限公司北京首都机场支行.中信银行股份有限公司北京分行签订编号为“京昌银团2025年字第001号”的《固定资产银团贷款合同》，借款金额为1,000,000,000.00元，借款利率为浮动利率，按季浮动。借款期限自2025年12月3日起至2030年12月2日，签订“京昌银团2025年字第002号”的抵押合同，抵押物为“以北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治B地块项目CP01-0601-0078地块R2二类居住用地使用权”，截至报告期末，长期借款余额为436,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建南山置业有限公司与中国银行股份有限公司北京首都机场支行签订编号为“2024007RG008”的《固定资产借款合同》，借款金额为1,100,000,000.00元，借款利率为浮动利率，以实际提款日(若分笔提款，按第一个提款日)为起算日，每3个月为一个浮动

周期,重新定价一次。借款期限自2024年12月19日至2027年12月19日,签订“2024007RGD008”的抵押合同,抵押物为“北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目SY00-0702-15地块R2二类居住用地和S00-0702-26地块R2二类居住用地”,截至报告期末,长期借款余额599,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴荣房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司北京市分行.广发银行股份有限公司北京顺义支行.北京农村商业银行股份有限公司昌平支行签订编号为“0020001453-2025(项目)0008号”的银团贷款合同,借款金额为2,200,000,000.00元,借款利率为浮动利率,每笔借款利率以定价基准加浮动点数确定,其中定价基准为合同生效日(首个利率确定日)前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率(LPR),浮动点数为减伍拾柒个基点(一个基点为0.01%)。借款期限自2025年11月18日至2029年11月17日,截至报告期末,长期借款余额1,370,000,000.00元。抵押物为:北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目:CP00-0602-0002.0003地块R2二类居住用地.A8社区综合服务设施用地。

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
其他应付债券	26,047,956,554.91	22,743,342,542.32
减:一年内到期的应付债券	3,750,000,000.00	
合计	22,297,956,554.91	22,743,342,542.32

(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	本期偿还或转入一年内 到期的其他非流动负债	期末 余额	是否 违约
22 城建 01	100	3.25	2022/6/24	5 年	2,500,000,000.00	2,497,164,519.72			2,835,480.28	2,500,000,000.00		否
22 城建 02	100	2.15	2022/7/13	5 年	2,300,000,000.00	2,297,346,166.53			1,011,336.64		2,298,357,503.17	否
23 京城 01	100	3.4	2023/6/21	5 年	1,000,000,000.00	998,831,856.07			767,195.67		999,599,051.74	否
23 京城 02	100	3.4	2023/7/24	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00	否
23 京城 04	100	3.37	2023/12/19	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00	否
21 京城投 MTN001 (品种二)	100	4	2021/4/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00		否
21 京城投 MTN002	100	3.65	2021/8/13	5 年	1,120,000,000.00	1,120,000,000.00				1,120,000,000.00		否
21 京城投 MTN003	100	3.93	2021/11/17	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		否
21 京城投 MTN004	100	3.88	2021/11/23	5 年	730,000,000.00	730,000,000.00				730,000,000.00		否
24 京城投 MTN001	100	3.08	2024/1/24	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00	否
24 京城投 MTN002	100	3.02	2024/2/5	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00	否
24 京城投 MTN003	100	2.68	2024/4/12	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	否
24 京城投 MTN004A	100	2.21	2024/7/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00	否
24 京城投 MTN004B	100	2.34	2024/7/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00	否
24 京城投 MTN005	100	2.55	2024/8/28	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	否
24 京城投 MTN006	100	2.4	2024/9/13	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00	否
24 京城投 MTN007	100	2.38	2024/11/27	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00	否
24 京城投 MTN008	100	2.24	2024/12/10	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00	否
24 北城 01	100	2.23	2024/9/5	2 年	400,000,000.00	400,000,000.00				400,000,000.00		否
25 京城 01	100	2.4	2025/6/12	3 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00				2,500,000,000.00	否
25 京城投 MTN001	100	2.49	2025/3/4	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	否
25 京城投 MTN002	100	2.05	2025/7/22	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00				500,000,000.00	否
25 京城投 MTN003	100	2.13	2025/11/4	3 年	800,000,000.00		800,000,000.00				800,000,000.00	否
合计	/	/	/	/	28,550,000,000.00	22,743,342,542.32	5,800,000,000.00		4,614,012.59	6,250,000,000.00	22,297,956,554.91	/

(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
1年以内	66,024,755.14	56,981,801.03
1-2年	18,373,361.98	22,471,014.35
2-3年	7,643,012.01	11,889,860.26
3-4年	7,539,032.81	7,180,031.25
4-5年	6,381,407.81	7,539,032.81
5年以上	57,759,797.22	64,141,205.03
未确认融资费用	-26,545,572.79	-30,975,939.51
一年内到期的租赁负债	-65,038,943.02	-50,917,605.31
合计	72,136,851.16	88,309,399.91

其他说明：

本期确认租赁负债利息费用 5,320,331.94 元。

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼		2,623,522.50	赔付违约金
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
违约金	1,522,535.79	1,607,767.79	延期办理房产证
合计	1,522,535.79	4,231,290.29	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设.估计说明：

本公司子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司因延期办理房产证应赔付购房人违约金152.25万元。

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
政府补助	78,789,202.76		24,217,012.40	54,572,190.36	详见下表
合计	78,789,202.76		24,217,012.40	54,572,190.36	/

其他说明：

适用 不适用

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
望坛110千伏输变电工程	14,280,956.58			5,537,920.48		8,743,036.10	与收益相关

琉璃井地区道路项目	48,168,857.18			18,679,091.92		29,489,765.26	与收益相关
成都国誉府公租房建设补贴	13,339,389.00					13,339,389.00	与收益相关
黄山国际会展中心项目建设专用款项	3,000,000.00					3,000,000.00	与收益相关
合计	78,789,202.76			24,217,012.40		54,572,190.36	

注：(1) 本公司子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司作为望坛棚户区改造的实施主体，同时负责组织开展变电站主体土建工程建设，建成后无偿移交给国网北京市电力公司，由北京市东城区发展和改革委员会补助 2,188 万元。

(2) 本公司子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司作为望坛棚户区改造的实施主体，同时负责琉璃井地区三条道路建设，由北京市东城区发展和改革委员会补助 7,380 万元。

(3) 本公司子公司成都锐革新业房地产开发有限公司负责成都国誉府项目保障性租赁住房的建设，由成都市金牛区住房和城乡建设局补助 1,333.94 万元。

(4) 本公司之子公司黄山首联投资发展有限公司负责黄山国际会展中心项目建设，由黄山市黄山区发展和改革委员会补助 300.00 万元。

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
长期债权融资	654,000,000.00	4,000,000,000.00
合计	654,000,000.00	4,000,000,000.00

其他说明：

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 6 月 20 日至 2027 年 6 月 20 日。本期已归还金额 130,000,000.00 元，截至报告期末，其他非流动负债余额 370,000,000.00 元。

本公司与中信建投证券股份有限公司签订“北京城建投资发展股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2022 年 7 月 27 日至 2027 年 7 月 27 日。本期已归还金额 216,000,000.00 元截至报告期末，其他非流动负债余额 284,000,000.00 元。

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	
股份总数	2,075,743,507.00						2,075,743,507.00

54、其他权益工具

(2). 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

2020 年 12 月 22 日，本公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ14”的新华-城建发展基础设施债权投资计划（一期）投资合同，融资金额 18 亿元，投资期限为无固定投资期限，初始投资期限为 5 年，自投资资金划拨日起 5+3×N 年本公司有权行使到期赎回权，在每一期投资资金满 5 年的期限内，投资收益率为 5.8%/年，如果本公司未行使到期

赎回权，投资收益率将重置，且此后每届满3年投资收益率均将重置，重置后的投资收益率为5.8%/年+N×250BPs，但重置后的投资收益率最高不超过8.8%。融资主体有权选择递延支付投资收益，且递延支付不受次数限制。

2020年12月22日，本公司与新华资产管理股份有限公司签订编号为“NCAMZ2020TZ15”的新华-城建发展基础设施债权投资计划（二期）投资合同，融资金额15亿元，投资期限为无固定投资期限，初始投资期限为5年，自投资资金划拨日起5+3×N年本公司有权行使到期赎回权，在每一期投资资金满5年的期限内，投资收益率为5.8%/年，如果本公司未行使到期赎回权，投资收益率将重置，且此后每届满3年投资收益率均将重置，重置后的投资收益率为5.8%/年+N×250BPs，但重置后的投资收益率最高不超过8.8%。融资主体有权选择递延支付投资收益，且递延支付不受次数限制。

(3). 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
新华-城建发展基础设施债权投资计划(一期)		1,800,000,000.00				1,000,000,000.00		800,000,000.00
新华-城建发展基础设施债权投资计划(二期)		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
合计		3,300,000,000.00				1,000,000,000.00		2,300,000,000.00

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

其他权益工具为永续债务融资工具，在未发生强制付息条款时，本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本；清偿顺序劣后于本公司普通债券和其他债务；利率跳升总幅度较小且封顶利率未超过同期同行业同类型工具平均的利率水平。

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）	2,296,489,208.40		26,383,794.42	2,270,105,413.98
其他资本公积	121,751,139.55		61,288,848.98	60,462,290.57
合计	2,418,240,347.95		87,672,643.40	2,330,567,704.55

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 2025年7月，本公司出资购买子公司北京城建兴胜置业有限公司的少数股东北京怀胜城市建设开发有限公司持有的10%的股权份额，交易完成后，本公司在子公司北京城建兴胜置业有限公司的所有者权益份额为100%。该事项引起资本公积-股本溢价变动26,383,794.42元。

(2) 本公司本期出售长期股权投资单位北京科技园建设（集团）股份有限公司，因所有者权益的其他变动导致资本公积变动转入投资收益，冲减资本公积（其他资本公积）61,288,848.98元。

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	-129,957,129.14	-3,090,861.22		-562,500.00		-2,528,361.22		-132,485,490.36
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-14,087,660.74	-3,090,861.22				-3,090,861.22		-17,178,521.96
其他权益工具投资公允价值变动	-115,869,468.40			-562,500.00		562,500.00		-115,306,968.40
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	1,295,423,290.86	2,108,481.19	-979,487.89		805,639.30	2,282,329.78		1,297,705,620.64
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	734,313.28	-1,114,076.00	-979,487.89			-134,588.11		599,725.17
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	1,294,688,977.58	3,222,557.19			805,639.30	2,416,917.89		1,297,105,895.47
其他综合收益合计	1,165,466,161.72	-982,380.03	-979,487.89	-562,500.00	805,639.30	-246,031.44		1,165,220,130.28

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	1,685,196,031.14			1,685,196,031.14
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,685,196,031.14			1,685,196,031.14

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	11,600,342,689.72	12,954,614,718.59
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	11,600,342,689.72	12,954,614,718.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-413,203,465.15	-951,044,344.83
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	103,787,175.35	207,574,350.70
转作股本的普通股股利		
永续债利息	193,526,666.68	195,653,333.34
其他	750,000.00	
期末未分配利润	10,889,075,382.54	11,600,342,689.72

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	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03
其他业务	67,528,059.19	59,846,495.62	77,843,971.98	64,735,495.30
合计	30,280,876,718.57	24,236,729,228.48	25,442,187,511.01	21,414,329,207.33

(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	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发（房屋销售）	29,519,060,808.75	24,013,849,026.37	29,519,060,808.75	24,013,849,026.37
房地产开发（土地一级开发）	93,498,589.31	41,111,695.63	93,498,589.31	41,111,695.63
租赁收入	544,767,866.52	95,145,933.51	544,767,866.52	95,145,933.51
物业管理	46,051,919.70	24,764,863.29	46,051,919.70	24,764,863.29
代建项目收入	9,969,475.10	2,011,214.06	9,969,475.10	2,011,214.06
按经营地区分类				
北京	29,356,813,523.45	23,549,725,048.50	29,356,813,523.45	23,549,725,048.50
重庆	73,386,906.38	72,410,279.68	73,386,906.38	72,410,279.68
成都	117,480,900.06	60,068,507.64	117,480,900.06	60,068,507.64
天津	102,180,779.13	92,358,573.01	102,180,779.13	92,358,573.01
青岛	167,932,169.99	131,641,757.64	167,932,169.99	131,641,757.64
海南	343,595,129.67	227,423,060.53	343,595,129.67	227,423,060.53
南京		5,188.41		5,188.41
黄山	51,959,250.70	43,250,317.45	51,959,250.70	43,250,317.45
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间分类				
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86

其他说明：

√适用 □不适用

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
奥体文化园项目		-12,908.95	1,415,571,179.12	1,283,495,505.29
北京密码项目			1,309,565.42	1,311,775.42
北七家项目	75,038.51	251,306.10		
北苑家园项目	-729,545.00	-634,284.32		
徜徉集项目		-793,880.11	-3,651.98	2,324,512.40
成都国誉府项目	66,465,936.69	30,016,420.45	115,955,073.34	84,122,556.18
成都熙城项目	23,758,551.26	17,308,353.33	76,061,633.13	68,849,134.27
大兴海子角棚改项目	-19,170,821.34	4,060,659.12	4,159,709.31	10,605,325.03
东坝项目	124,666,666.72	133,540,186.23	293,151,667.74	263,986,509.01

东黄山国际小镇项目	51,013,335.78	43,250,317.45		
动感花园项目	412,939,938.62	250,313,512.40	192,284,009.64	95,171,687.09
府前龙樾项目	330,339,223.83	309,311,251.15	436,639,383.58	404,553,192.60
管庄项目	41,056,010.10	39,846,694.16	2,405,403.68	2,416,656.02
广悦居项目		-166,345.33	149,683.81	
国誉朝华项目	2,061,697,283.37	1,596,708,735.46		
国誉上城项目	332,575,494.47	292,737,505.45		
国誉燕园项目	3,263,765,777.31	2,637,948,481.10		
海梓府项目		13,302,740.71	23,028,850.47	33,807,563.21
红木林项目	229,357.80			
红塘湾项目	342,636,041.24	227,423,060.53	840,882,708.24	547,957,577.99
怀柔新城棚改项目	12,750,554.44	-27,757,355.63	6,427,614.68	4,348,347.54
汇景湾项目	127,417,943.83	100,014,840.36	74,317,866.70	55,529,498.31
康庄棚改项目			3,018,685,037.27	2,992,964,539.06
宽院国誉府项目			9,923,833.94	-4,126,664.77
澜湖庭苑项目	54,346,754.16	48,632,230.18	35,620,597.25	36,102,162.36
临河棚改项目	28,658,768.47	24,115,399.66	167,347,355.42	137,614,678.90
龙樾合玺项目	774,010,350.84	741,966,385.87	2,976,278,564.61	2,917,613,579.90
龙樾生态城项目	52,600,266.86	53,997,035.35	358,438,713.88	277,909,915.10
龙樾天元项目	1,699,084,040.08	1,391,655,063.52	2,910,371,154.63	2,276,469,711.37
龙樾湾（成都）项目	9,199,833.36	7,801,795.53	8,638,643.01	8,691,420.11
龙樾湾（重庆）项目	1,995,314.27	2,099,507.35	7,112,271.43	11,588,092.80
珑玺家苑项目	44,813,741.15	41,605,994.59		
马池口项目	33,499,689.77	655,340.11	2,448,207,631.06	2,185,436,360.39
门头沟永定镇项目	1,278,743.11	1,371,529.25	65,589,270.18	33,270,906.33
密云大小王项目	8,352,964.36	1,151,837.74	23,671,156.74	7,448,990.03
南湖一号项目	3,020,283.82	2,120,348.24		34,774.00
南京浦口项目		5,207.18		534,096.26
平谷桃源香谷项目		-6,405,416.25		
青岛国誉府项目	117,025,553.14	96,555,821.74	23,366,760.57	32,661,212.35
青岛龙樾湾项目	13,048,571.95	13,922,418.52	5,499,047.53	4,495,770.10
仁和镇平各庄项目	383,426,188.95	326,771,229.79	380,189,203.18	124,968,114.66
上河湾项目	3,387,192.39	1,083,708.82	14,675,621.51	7,621,465.15
世华龙樾项目	43,766,150.65	20,610,404.55	14,121,109.36	3,812,845.03
世华泊郡项目				-80,442.48
首城国际中心项目		-5,000,000.00		-3,353,542.00
顺义北小营项目	659,229,092.57	686,708,488.43	649,340,698.67	597,084,154.64
顺义平各庄项目			248,135,592.22	253,190,729.85
天成家园项目	1,080,739.55	1,533,804.28	-682,678.02	-52,790,955.58
通州老城棚改项目	29,407,433.61	2,906,296.28	9,660,339.70	1,318,192.71
望坛项目	10,192,310,141.11	8,359,649,884.56	7,590,555,495.13	6,292,992,522.50
未来科学城项目	12,039,931.90	8,150,468.32	37,691,923.06	27,925,984.08
文源府项目	5,017,749,420.39	3,800,024,094.72		
星誉 Beijing 项目	3,207,667,064.62	2,726,830,517.38		
瀛海项目	1,596.33	-10,043.50	10,385,293.58	8,449,952.04
樾府项目	32,041,896.71	22,272,912.65	20,800,985.48	18,749,991.91
樾郡项目	1,220,558.72	-1,109,395.27	5,477,410.09	4,319,139.68
重庆龙樾熙城项目	16,473,899.03	16,184,891.46	86,250,621.88	81,059,031.41
重庆熙城项目	336,428.56	128,845.52	1,845.00	
筑华年项目		304,825.77	17,865,085.99	16,536,791.43
走马庄项目			99,119,699.83	97,138,552.47
物业管理	46,051,919.70	24,764,863.29	48,726,601.89	25,880,483.11
租赁收入	544,767,866.52	95,145,933.51	563,957,843.88	63,103,973.56
代建项目收入	9,969,475.10	2,011,214.06	26,980,112.20	4,477,343.21
合计	30,213,348,659.38	24,176,882,732.86	25,364,343,539.03	21,349,593,712.03

(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

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为24,576,169,144.84元，其中：

17,957,489,490.84元预计将于2026年度确认收入

6,618,679,654.00元预计将于2027年度确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

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
营业税	28,079.35	338,367.67
城市维护建设税	15,608,253.34	21,448,595.61
教育费附加	8,749,143.41	10,780,551.86
地方教育费附加	5,887,870.34	7,157,448.51
房产税	89,610,670.09	94,616,759.90
土地使用税	18,403,956.92	18,608,377.89
车船使用税	52,761.36	60,861.36
印花税	12,439,978.78	14,135,596.75
土地增值税	1,292,110,163.67	681,152,007.78
资源税	270,831.80	68,068.00
环境保护税	11,028,471.52	12,649,630.56
其他		147,791.30
合计	1,454,190,180.58	861,164,057.19

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
广告费	133,355,342.77	117,068,040.61
销售服务费	466,267,986.83	267,997,398.48
样板间费用	120,350,393.25	95,614,432.54
职工薪酬	27,128,343.16	33,958,380.27
业务经费	104,301,359.28	86,154,007.54
展览费	20,690,940.15	13,896,767.01
折旧费	11,137,236.50	17,106,498.48
修理费	191,267.21	685,958.93
其他	72,861,651.25	25,788,586.30
合计	956,284,520.40	658,270,070.16

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	346,977,809.15	348,783,398.00
办公费	44,449,155.64	45,769,591.81
差旅费	2,864,435.41	3,547,273.20
聘请中介机构费	27,133,275.15	35,566,408.15
业务招待费	877,790.06	1,423,112.59
折旧费	26,893,842.22	36,078,980.66
会议费	6,492.08	49,192.00
咨询费	62,500.00	13,952.70
修理费	1,322,056.06	1,659,872.03
诉讼费	3,844,721.13	2,009,994.26
房屋租金	1,651,605.36	5,217,915.67
其他	71,984,336.62	57,562,254.14
合计	528,068,018.88	537,681,945.21

65、研发费用

√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
日常性研发经费支出	24,362,164.94	29,367,833.10
合计	24,362,164.94	29,367,833.10

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	646,291,259.50	771,777,832.75
减：利息收入	170,014,854.57	392,162,310.38
汇兑损益		
未确认融资费用	5,320,331.94	5,997,777.82
银行手续费	2,187,606.84	6,283,630.44
合计	483,784,343.71	391,896,930.63

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
税收补贴		
进项加计抵减		
公租房财政贴息		464,480.00
稳岗补贴	34,891.41	58,999.41
个人所得税手续费返还	1,844,017.70	1,295,411.14
其他政府补贴	24,445,062.37	28,360,031.46
合计	26,323,971.48	30,178,922.01

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	705,923,096.55	-878,032,776.52
处置长期股权投资产生的投资收益	67,820,813.93	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	162,437,740.00	127,353,823.78
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	13,647,913.05	28,927,478.81
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		
合计	949,829,563.53	-721,751,473.93

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

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	294,546,482.00	697,160,833.76
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-87,409,947.93	-130,482,386.25
合计	207,136,534.07	566,678,447.51

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
应收票据坏账损失		12,652.62
应收账款坏账损失	-16,151,123.63	-359,852.94
其他应收款坏账损失	-45,799,955.36	-3,584,219.60
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-61,951,078.99	-3,931,419.92

72、资产减值损失

√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
一.合同资产减值损失	1,362,308.88	-2,050,822.56
二.存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-3,405,018,544.75	-2,740,756,834.32
三.长期股权投资减值损失		
四.投资性房地产减值损失		
五.固定资产减值损失		
六.工程物资减值损失		
七.在建工程减值损失		
八.生产性生物资产减值损失		
九.油气资产减值损失		
十.无形资产减值损失		
十一.商誉减值损失		
十二.其他		
合计	-3,403,656,235.87	-2,742,807,656.88

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
固定资产处置利得或损失	-72,077.42	303,222.08
使用权资产处置利得或损失	19,193.24	177,809.01
合计	-52,884.18	481,031.09

74、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,399.22	1,000.00	1,399.22
其中：固定资产处置利得	1,399.22	1,000.00	1,399.22
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		100,000.00	
违约赔偿收入	21,540,711.83	15,916,280.94	21,540,711.83
盘盈利得		13.00	
其他	3,356,532.67	310,740.25	3,356,532.67
合计	24,898,643.72	16,328,034.19	24,898,643.72

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
非流动资产处置损失合计	616,505.54	130,533.39	616,505.54
其中：固定资产处置损失	616,505.54	130,533.39	616,505.54
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	80,000.00		80,000.00
赔偿金.违约金及罚款支出	17,977,232.74	9,422,290.73	17,977,232.74
预计未决诉讼损失		2,623,522.50	
其他	79,596.75	6,652.88	79,596.75
合计	18,753,335.03	12,182,999.50	18,753,335.03

76、所得税费用

(4). 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	655,789,712.34	636,430,004.45
递延所得税费用	328,768,992.56	-77,670,402.38
合计	984,558,704.90	558,759,602.07

(5). 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	321,233,440.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	80,308,360.06
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-9,801,489.80
非应税收入的影响	-211,789,391.90
不可抵扣的成本.费用和损失的影响	5,056,535.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,621,269.64
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	1,127,405,960.34
所得税费用	984,558,704.90

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 57

78、现金流量表项目

(6). 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
收回投标保证金	698,330,000.00	15,000,000.00
金茂投资管理（天津）有限公司	557,150,000.00	150,000.00
北京矿融城置业有限公司	26,831,448.00	21,183,871.33
北京骏泰置业有限公司	184,861,071.82	6,475,962.75
北京市延庆区康庄镇人民政府	2,155,851.46	118,337,580.73
北京景晟乾通置业有限公司	100,000,000.00	44,487,000.00
北京双城通达房地产开发有限公司	229,320,000.00	49,000,000.00
北京市土地储备中心	1,446,000,000.00	-
太仓越隽房地产开发有限公司	770,000,000.00	
北京市通州区住房保障事务中心	1,392,628,508.30	
北京鑫新国际拍卖有限责任公司	6,722,937.12	
海南农垦城建投资开发有限公司	7,045,927.52	
华融世纪（北京）国际商务有限公司-履约保证金	10,000,000.00	
北京越华房地产开发有限公司	783,921,600.00	4,167,689,018.68
北京金第房地产开发有限责任公司	17,000,000.00	
北京建邦憬瑞房地产开发有限公司	71,400,000.00	
北京越昌贝城置业有限公司	210,000,000.00	
广州越秀华城房地产开发有限公司	19,440,000.00	
西安贝好家合盛置业有限公司	12,960,000.00	
北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心	5,362,921.23	
中化金茂物业管理(北京)有限公司	2,585,013.52	
北京未来科学城置业有限公司	24,360,000.00	46,130,000.00
北京市顺义区财政局		1,308,696.27
北京首都开发股份有限公司		34,300,000.00
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会		11,785,899.56
北京怀胜城市建设开发有限公司		54,364,791.84
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		360,110,872.36
购房意向金	114,030,167.43	171,889,185.61
其他单位往来款	21,361,012.80	43,408,485.01
代收契税.公共维修基金等	7,085,097.48	10,362,508.99
利息收入	128,263,075.59	134,566,308.34
保证金押金	514,778,334.24	153,687,424.68
政府补助	30,918.05	13,522,423.90
青岛市丽洲置业有限公司		1,609,450.50
受限资金解冻	82,604,654.52	25,744,238.05
北京市东城区房屋管理局	55,683,333.21	
其他	16,870,947.70	20,929,634.20
合计	7,518,782,819.99	5,506,043,352.80

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
支付投标保证金	1,611,630,000.00	1,446,000,000.00
金茂投资管理（天津）有限公司	245,000,000.00	24,910,000.00
北京怀胜城市建设开发有限公司	36,555,712.82	3,485,387.96
成都红星美凯龙全球家居有限公司	23,017,751.60	40,953,428.59

其他单位往来款	52,322,082.55	76,928,127.85
代付契税.公共维修基金等	8,230,699.70	39,987,923.65
销售费用	643,884,040.53	569,055,258.99
管理费用	155,451,932.06	154,664,139.06
保证金押金	592,101,077.62	39,779,173.31
受限资金	114,886,439.01	62,272,531.05
其他	28,917,727.41	30,289,378.14
海南农垦城建投资开发有限公司	8,757,000.00	9,000,000.00
招商局地产（北京）有限公司	380,000,000.00	430,000,000.00
苏州南山新吴房地产开发有限公司	188,391,165.82	295,430,000.00
杭州麓乐实业投资有限公司	1,088,500,000.00	
上海德佑物业顾问有限公司	6,947,051.07	
通州老城棚改项目	1,392,429,254.59	
顺义区财政局	6,019,089.12	
国网北京市电力公司	1,403,239.73	
北京丰台站前开发建设有限公司	100,000,000.00	
北京翰业通科技有限公司	1,191,987.71	
北京越昌贝城置业有限公司	21,097,618.30	
广州越秀华城房地产开发有限公司	188,700,000.00	
西安贝好家合盛置业有限公司	125,800,000.00	
北京未来科学城置业有限公司	125,800,000.00	
北京海开高科产业发展有限责任公司	1,291,175.93	
厦门益悦置业有限公司		317,792,841.97
北京城安辉泰置业有限公司		53,500,000.00
退房款		92,116,830.36
合计	7,148,325,045.57	3,686,165,020.93

(7). 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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法单位分红款	98,423,185.84	75,892,816.41
交易性金融资产分红款	137,466,910.00	127,353,823.78
处置权益法单位	261,251,931.45	
转让交易性金融资产	109,944,141.10	240,084,334.18
合计	607,086,168.39	443,330,974.37

支付的重要的投资活动有关的现金

√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
购建固定资产、投资性房地产等长期资产	64,203,013.16	70,608,855.54
权益法单位出资款	409,940,000.00	1,943,908,642.19
收购股权款	12,844,178.75	
合计	486,987,191.91	2,014,517,497.73

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

(8). 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

支付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
新华资产管理股份有限公司	1,000,000,000.00	
北京城市副中心投资建设集团有限公司	16,772,574.38	
融资手续费		4,150,000.00
租赁付款	17,489,187.06	23,940,345.60
合计	1,034,261,761.44	28,090,345.60

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	
长期借款	11,612,707,288.70	6,201,128,062.55		6,603,506,193.37		11,210,329,157.88
应付债券	22,743,342,542.32	6,323,000,000.00		3,023,000,177.08	4,614,189.67	26,047,956,554.91
其他非流动负债	5,770,000,000.00			5,116,000,000.00		654,000,000.00
合计	40,126,049,831.02	12,524,128,062.55		14,742,506,370.45	4,614,189.67	37,912,285,712.79

(9). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(10). 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

(4). 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	-663,325,264.59	-1,876,289,250.11
加: 资产减值准备	3,403,656,235.87	2,742,807,656.88
信用减值损失	61,951,078.99	3,931,419.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,359,289.72	27,987,532.10

使用权资产摊销	29,585,612.32	35,851,096.54
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	57,443,674.62	41,354,084.00
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）	52,884.18	-481,031.09
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	615,106.32	109,647.03
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-207,136,534.07	-566,678,447.51
财务费用（收益以“-”号填列）	392,630,759.77	345,875,516.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-949,829,563.53	721,751,473.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	200,010,721.94	-191,521,410.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	129,751,409.92	113,851,008.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,878,178,574.79	11,590,444,849.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,063,382,306.26	2,587,697,020.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-16,800,363,459.50	-10,001,831,644.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	622,962,833.01	5,574,859,521.00
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		
当期新增使用权资产	19,086,480.27	13,886,019.70
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,367,990,498.71	9,779,336,855.88
减：现金的期初余额	9,779,336,855.88	13,579,630,575.75
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,411,346,357.17	-3,800,293,719.87

(5). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(6). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(7). 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	8,367,990,498.71	9,779,336,855.88
其中：库存现金	28,277.68	29,246.68
可随时用于支付的银行存款	8,315,835,426.72	9,749,153,062.52
可随时用于支付的其他货币资金	52,126,794.31	30,154,546.68
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	8,367,990,498.71	9,779,336,855.88
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		

(8). 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

(9). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

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

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31,339,963.24(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
投资性房地产租赁收入	544,767,866.52	
合计	544,767,866.52	

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

(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

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
日常性研发经费支出	24,362,164.94	29,367,833.10
合计	24,362,164.94	29,367,833.10
其中：费用化研发支出	24,362,164.94	29,367,833.10
资本化研发支出		

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

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

2、同一控制下企业合并

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

2025年7月，本公司出资设立北京城昌贝越置业有限公司，持有30%股权，将其纳入合并范围。

2025年9月，本公司出资设立北京建兴丰汇置业有限公司，持有48%股权，将其纳入合并范围。

2025年10月，本公司出资设立北京通成安居运营管理有限公司，持有100%股权，将其纳入合并范围。

2025年10月，本公司出资设立北京通鸿乐居酒店运营管理有限公司，持有100%股权，将其纳入合并范围。

2025年11月，本公司出资设立北京城华房地产开发有限公司，持有80%股权，将其纳入合并范围。

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	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	65,000	北京市	房地产开发；销售商品房	100		同一控制下企业合并
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	北京市	50,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100		设立
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发；销售商品房	100		设立
青岛双城房地产有限公司	青岛市	5,000	青岛市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50		非同一控制下企业合并
北京城建（青岛）投资发展有限公司	青岛市	5,000	青岛市	房地产开发；房地产销售	100		设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	12,000	重庆市	房地产开发；销售商品房	100		同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	3,000	北京市	房地产项目开发；销售商品房	74.40		非同一控制下企业合并
北京大东房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产项目开发；销售商品房	80		非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	20,000	北京市	土地开发；房地产开发；物业管理；房地产经纪业务	100		设立
北京首城置业有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售商品房；信息咨询；项目投资；工程管理	50		设立
首城（天津）投资发展有限公司	天津市	20,000	天津市	房地产开发	100		设立
北京平筑房地产开发有限公司	北京市	20,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	40		非同一控制下企业合并
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；信息咨询；物业管理	100		设立
南京世纪鸿城地产有限公司	南京市	5,000	南京市	房地产开发	100		设立
北京城志置业有限公司	北京市	90,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51		设立
北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	7,980	北京市	房地产开发；销售商品房	100		设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售商品房	100		设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	5,000	成都市	房地产开发；销售商品房	100		设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	10,000	成都市	房地产开发；销售商品房	100		设立
北京城建兴云地产有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；销售商品房	100		设立
北京城建（海南）地产有限公司	三亚市	10,000	三亚市	房地产开发；商品房销售；物业管理；工程施工；房屋装修及项目管理	100		设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	30,000	北京市	房地产开发；物业管理；房屋拆迁	100		同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；销售商品房；房地产咨询（中介除外）	100		同一控制下企业合并
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；物业管理；工程设计	70		同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；专业承包；物业管理；销售商品房	57		设立
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	30,000	北京市	房地产开发；销售商品房；物业管理；施工总承包	100		设立
北京城建兴胜房地产开发有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开	65		设立

限公司				发的商品房		
北京城奥置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	83	设立
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100	设立
北京云蒙山投资发展有限公司	北京市	13,800	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	60	设立
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	北京市	1,000	北京市	旅游景区管理；旅游资源开发；旅游信息咨询	100	设立
北京城建保定房地产开发有限公司	保定市	5,000	保定市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65	设立
北京城建黄山投资发展有限公司	黄山市	10,000	黄山市	房地产开发，销售；投资及投资管理；环保技术开发；技术服务；企业信息咨询；金属材料、木材、建筑材料	100	设立
北京城建兴悦置地有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理	100	设立
北京城建兴胜置业有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100	设立
北京城茂未来房地产开发有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	48	设立
北京城茂房地产开发有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51	设立
黄山京顺投资发展有限公司	黄山市	5,000	黄山市	房地产开发；商品房销售	100	设立
北京顺城兴达创展科技有限公司	北京市	7,000	北京市	技术开发；技术咨询	100	设立
北京城建重庆置业有限公司	重庆市	5,000	重庆市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100	设立
成都锐革新业房地产开发有限公司	成都市	5,000	成都市	房地产开发；销售自行开发的商品房	80	设立
北京招城房地产开发有限公司	北京市	100,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50	设立
北京城建创达置业有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100	设立
北京顺城佳业置业有限公司	北京市	300	北京市	房地产开发经营	100	设立
北京城建兴荣房地产开发有限公司	北京市	5,000	北京市	房地产开发经营	100	设立
黄山东门文旅运营有限公司	黄山市	3,000	黄山市	物业管理；租赁服务	100	设立
黄山首联投资发展有限公司	黄山市	60,000	黄山市	房地产开发经营	66.67	设立
北京兆兴建城房地产开发有限公司	北京市	94,000	北京市	房地产开发经营	52.63	设立
北京兆城房地产开发有限公司	北京市	94,000	北京市	房地产开发经营	95	设立
北京樾茂房地产开发有限公司	北京市	100,000	北京市	房地产开发经营	100	设立
北京城建兴通置业有限公司	北京市	3,000	北京市	房地产开发经营	100	设立
北京城建南山置业有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发经营	51	设立
京城发（上海）置业有限公司	上海市	5,000	上海市	房地产开发经营	100	设立
上海城樾置业有限公司	上海市	10,000	上海市	房地产开发经营	51	设立
北京建兴丰汇置业有限公司	北京市	290,000	北京市	房地产开发经营	48	设立
北京城华房地产开发有限公司	北京市	100,000	北京市	房地产开发经营	80	设立
北京通成安居运营管理有限公司	北京市	1,000	北京市	企业管理；非居住房地产租赁	100	设立
北京通鸿乐居酒店运营管理	北京市	1,000	北京市	酒店管理；非居住房地产	100	设立

有限公司				租赁		
北京城昌贝越置业有限公司	北京市	114,500	北京市	房地产开发经营	30	设立

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:

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本公司持有北京首城置业有限公司 50% 股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，可以控制北京首城置业有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司持有青岛双城房地产有限公司 50% 股权，但通过一致行动人协议，对方将青岛双城房地产有限公司实质权利赋予本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，可以控制青岛双城房地产有限公司，故将其纳入合并范围。

本公司之子公司北京首城置业有限公司持有北京平筑房地产开发有限公司 40% 股权，但通过协议约定，合作方北京东亚标志投资有限公司将对北京平筑房地产开发有限公司 25% 股东会表决权委托本公司代为行使，可以控制北京平筑房地产开发有限公司，故将其纳入合并范围。

本公司持有北京城茂未来房地产开发有限公司 48% 股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效，同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行，本公司可以控制北京城茂未来房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

本公司持有北京招城房地产开发有限公司 50% 股权，但在五人组成的董事会中本公司委派三人，董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效，同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行，本公司可以控制北京招城房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

本公司持有北京建兴丰汇置业有限公司 48% 的股权。本公司与相关合作方签署一致行动人协议。根据协议约定，本公司能够对建兴丰汇实施控制，因此将其纳入本公司合并财务报表范围。

本公司持有北京城昌贝越置业有限公司 30% 股权，但通过一致行动人协议，合作方广州越秀华城房地产开发有限公司将对北京城昌贝越置业有限公司 30% 股东会表决权委托本公司代为行使，可以控制北京城昌贝越置业有限公司，故将其纳入合并范围。

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

本公司持有北京双城置业开发有限公司 51% 股权，由于董事会审议事项必须经过三分之二(不含)以上董事表决同意方才通过，本公司在五人董事会中只占三人，无法控制北京双城置业开发有限公司的经营决策，故未将其纳入合并范围。

本公司持有北京丰台站前开发建设有限公司 80% 股权，根据经营合作协议，少数股东对董事会审议事项拥有一票否决权，本公司无法控制北京丰台站前开发建设有限公司的经营决策，故未将其纳入合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：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	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50.00	-149,644,624.02		167,647,442.31
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60	19,934.94		26,454,719.23
北京大东房地产开发有限公司	20.00	13,649.39		-27,133,341.79
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00	7,622,520.43		1,387,552.80
北京城建万科天运置业有限公司	43.00	-9,653,485.97		11,708,354.13
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35.00	-546,315.35		34,494,375.59
北京城奥置业有限公司	17.00	1,640,138.61		-74,250,602.01
北京云蒙山投资发展有限公司	40.00	-20,747,096.23		-78,348,187.99
北京城建保定房地产开发有限公司	35.00	-27,709,724.12		-49,466,374.28

青岛双城房地产有限公司	50.00	-54,984,441.98	148,953,486.54
北京平筑房地产开发有限公司	60.00	3,833,186.94	136,577,631.84
北京城志置业有限公司	49.00	-79,894,748.29	310,230,883.30
北京城建兴胜置业有限公司		-63,366.81	
北京城茂未来房地产开发有限公司	52.00	-8,414,180.95	465,012,881.32
北京城茂房地产开发有限公司	49.00	-187,460,975.79	-284,089,353.35
成都锐革新业房地产开发有限公司	20.00	802,415.00	20,008,348.19
北京招城房地产开发有限公司	50.00	-89,322,393.22	54,357,321.01
黄山首联投资发展有限公司	33.33	-4,244,891.07	193,483,027.68
北京兆兴建城房地产开发有限公司	47.37	360,781,265.31	749,767,454.90
北京兆城房地产开发有限公司	5.00	40,086,987.21	80,846,585.41
上海城樾置业有限公司	49.00	-8,898,749.47	30,558,971.23
北京城昌贝越置业有限公司	70.00	-8,557,493.26	792,942,506.74
北京建兴丰汇置业有限公司	52.00	-1,319,624.85	1,506,680,375.15
北京城华房地产开发有限公司	20.00	-251,390.27	169,748,609.73
北京城建南山置业有限公司	49.00	-13,208,395.62	30,449,192.66
合计		-250,121,799.44	4,418,021,860.34

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
北京首城置业有限公司	144867.90	10681.91	155549.81	107874.88	487.67	108362.55	194867.76	20770.80	215638.56	123743.88	15161.81	138905.69
北京城和房地产开发有限责任公司	11084.71	16.59	11101.30	767.43	0.00	767.43	11099.56	18.66	11118.22	792.13	0.00	792.13
北京大东房地产开发有限公司	98772.03	0.00	98772.03	112338.70	0.00	112338.70	98889.37	0.00	98889.37	112462.86	0.00	112462.86
北京城建嘉业房地产开发有限公司	117112.17	418.68	117530.85	116961.91	106.42	117068.33	132320.01	0.75	132320.76	134399.08	0.00	134399.08
北京城建万科天运置业有限公司	6155.91	0.41	6156.32	3433.45	0.00	3433.45	7063.08	0.43	7063.51	2095.64	0.00	2095.64
北京城建兴胜房地产开发有限公司	24259.58	205.90	24465.48	14609.94	0.00	14609.94	23955.17	120.21	24075.38	14063.75	0.00	14063.75
北京城奥置业有限公司	46589.04	535396.91	581985.95	610035.11	15627.66	625662.77	38716.33	541553.46	580269.79	609518.26	15393.14	624911.40
北京云蒙山投资发展有限公司	21283.79	12765.28	34049.07	46112.50	6523.62	52636.12	4467.40	13886.15	18353.55	25205.46	7548.37	32753.83
北京城建保定房地产开发有限公司	49033.15	56.08	49089.23	63222.48	0.00	63222.48	72262.79	111.50	72374.29	78530.84	59.63	78590.47
青岛双城房地产有限公司	90111.57	31541.26	121652.83	62916.20	28945.93	91862.13	103312.56	31426.35	134738.91	64618.43	29332.89	93951.32
北京平筑房地产开发有限公司	23208.62	0.00	23208.62	445.68	0.00	445.68	24017.97	0.17	24018.14	1894.07	0.00	1894.07
北京城志置业有限公司	194817.31	10661.87	205,479.18	130541.27	11625.48	142166.75	220824.62	4701.23	225525.85	134806.57	11101.80	145908.37
北京城茂未来房地产开发有限公司	162363.83	13166.77	175530.60	85967.30	137.75	86105.05	168271.70	13023.62	181295.32	90250.34	1.32	90251.66
北京城茂房地产开发有限公司	102404.49	754.95	103159.44	143866.25	17270.61	161136.86	198901.56	736.52	199638.08	219273.64	84.51	219358.15
成都锐革新业房地产开发有限公司	47256.24	271.93	47528.17	35546.88	1977.11	37523.99	53700.40	499.72	54200.12	42634.29	1962.86	44597.15
北京招城房地产开发有限公司	124646.37	57.70	124704.07	117452.88	51.91	117504.79	234622.30	230.77	234853.07	211798.23	566.32	212364.55
黄山首联投资发展有限公司	105271.18	55.61	105326.79	13681.88	33600.00	47281.88	95146.61	240.38	95386.99	16789.43	19279.18	36068.61
北京兆兴建城房地产开发有限公司	192810.27	1076.14	193886.41	26387.26	1129.52	27516.78	626927.39	16171.99	643099.38	556903.73	0.00	556903.73
北京兆城房地产开发有限公司	188133.80	1076.15	189209.95	26387.26	1129.52	27516.78	622250.94	16171.99	638422.93	556903.73	0.00	556903.73
上海城樾置业有限公司	305,086.56	1407.20	306493.76	210103.99	90153.25	300257.24	234001.06	1370.26	235371.32	227318.72	0.00	227318.72
北京城昌贝越置业有限公司	157197.92	405.62	157603.54	699.52	43626.52	44326.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京建兴丰汇置业有限公司	306609.43	1735.13	308344.56	17729.84	868.49	18598.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京城华房地产开发有限公司	141516.01	41.95	141557.96	56683.65	0.00	56683.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京城建南山置业有限公司	207316.55	3436.77	210753.32	143712.03	60827.17	204539.20	135231.93	363.43	135595.36	57685.65	69000	126685.65
北京城建兴胜置业有限公司							230648.66	0.37	230649.03	249473.4	16.19	249489.59
合计	2867908.43	625230.81	3493139.24	2147478.29	314088.63	2461566.92	3531499.17	661398.76	4192897.93	3531162.13	169508.02	3700670.15

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

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京首城置业有限公司	36,161.34	-29545.61	-29545.61	11888.89	40848.19	-45146.66	-45146.66	2368.22
北京城和房地产开发有限责任公司	292.24	7.79	7.79	222.66	292.24	-29.86	-29.86	-601.69
北京大东房地产开发有限公司		6.82	6.82	-103.58		15.45	15.45	-0.32
北京城建嘉业房地产开发有限公司	3349.97	2540.84	2540.84	-16927.85	244820.76	-1383.96	-1383.96	34748.45
北京城建万科天运置业有限公司	108.07	-2245	-2245	-289.02	-68.27	5222.78	5222.78	2233.76
北京城建兴胜房地产开发有限公司	1275.06	-156.09	-156.09	61.69	642.76	-343.48	-343.48	-637.21
北京城奥置业有限公司	24455.02	964.79	964.79	16575.33	166164.05	8373.93	8373.93	23289
北京云蒙山投资发展有限公司	848.5	-5186.77	-5186.77	3003.5	958.87	-4474.09	-4474.09	-4796.5
北京城建保定房地产开发有限公司	33257.55	-7917.06	-7917.06	-2662.68		-8358.62	-8358.62	50189.99
青岛双城房地产有限公司	3326.25	-10150.65	-10150.65	-0.01	2627.84	-56166.64	-56166.64	0.41
北京平筑房地产开发有限公司		638.86	638.86	-857.2		159.19	159.19	-445.36
北京城志置业有限公司	4137.8	-16305.05	-16305.05	-180.33	273.47	-9557.08	-9,557.08	-2282.69
北京城茂未来房地产开发有限公司	1203.99	-1618.11	-1618.11	-840.26	3769.19	828.49	828.49	-19231.3
北京城茂房地产开发有限公司	65946.12	-38257.34	-38257.34	105253.77	64934.07	-9137.83	-9102.32	-1792.17
成都锐革新业房地产开发有限公司	6646.59	401.21	401.21	-1754.36	11595.51	157.22	157.22	-8085.07
北京招城房地产开发有限公司	77806.7	-15289.24	-15289.24	-19020.19	297627.86	-48753.75	-48753.75	8658.12
黄山首联投资发展有限公司		-1273.47	-1273.47	-22907.71	0.09	-662.41	-662.41	-49190.96
北京兆兴建城房地产开发有限公司	501774.94	80173.99	80173.99	-15786.65		-2291.26	-2291.26	-5227.78
北京兆城房地产开发有限公司	501774.94	80173.97	80173.97	-15786.66		-2265.92	-2265.92	-5299.66
上海城樾置业有限公司		-1816.07	-1816.07	-46615.49		-1947.4	-1947.4	-7066.39
北京城昌贝越置业有限公司		-1222.5	-1222.5	-153411.47				
北京建兴丰汇置业有限公司		-253.77	-253.77	-273361.87				
北京城华房地产开发有限公司		-125.7	-125.7	-84596.3				
北京城建南山置业有限公司		-2695.59	-2695.59	34139.02		-1090.29	-1090.29	-62940.02
北京城建兴胜置业有限公司					43690.45	-23651.41	-23651.41	57924.84
合计	1262365.08	30850.25	30850.25	-483956.77	878177.08	-200503.6	-200468.09	11815.67

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2025年7月，本公司出资购买子公司北京城建兴胜置业有限公司的少数股东北京怀胜城市建设开发有限公司持有的10%的股权份额，交易完成后，本公司在子公司北京城建兴胜置业有限公司的所有者权益份额为100%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

		北京城建兴胜置业有限公司
购买成本/处置对价		
--现金		12,844,178.75
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计		12,844,178.75
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		-13,539,615.67
差额		26,383,794.42
其中：调整资本公积		-26,383,794.42
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明：

□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

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	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30		权益法
北京建远万誉房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	49		权益法

北京城秀房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	49.49		权益法
北京越昌贝城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	30		权益法
北京京城佳业物业股份有限公司	北京市	北京市	物业管理	33.47		权益法

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：

本公司持有北京矿融城置业有限公司 10.00%股份，但本公司委派 1 名董事，在由 7 人组成的董事会中占 1/7，对其具有重大影响。

(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：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额					期初余额/上期发生额				
	北京越昌贝城置业有限公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京建远万誉房地产开发有限公司	北京城秀房地产开发有限公司	北京京城佳业物业股份有限公司	北京越昌贝城置业有限公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京城秀房地产开发有限公司	北京京城佳业物业股份有限公司
流动资产	2,178,638,915.50	534,162,491.32	414,790,527.35	12,156,969,556.38	2,044,340,562.56		676,555,142.40	32,712,497,015.75	10,807,857,524.10	2,089,497,589.07
非流动资产	2,305,773.42	3,839,424,647.79	18,452,825.59	6,521.00	512,583,040.31		3,232,659,111.71	9,347,852,797.34	174,208,866.15	451,948,049.69
资产合计	2,180,944,688.92	4,373,587,139.11	433,243,352.94	12,156,976,077.38	2,556,923,602.87		3,909,214,254.11	42,060,349,813.09	10,982,066,390.25	2,541,445,638.76
流动负债	143,014,883.67	26,125,804.03	186,150,576.36	2,119,931,055.94	1,533,082,962.69		27,486,297.08	21,272,170,332.35	4,863,767,009.51	1,517,115,473.90
非流动负债	798,000,000.00	849,315,802.50		1,322,500,000.00	104,712,411.94		715,055,000.25	14,340,675,801.78	2,216,267,241.18	124,821,582.97
负债合计	941,014,883.67	875,441,606.53	186,150,576.36	3,442,431,055.94	1,637,795,374.63		742,541,297.33	35,612,846,134.13	7,080,034,250.69	1,641,937,056.87
少数股东权益				4,014,985,229.05	34,216,274.76			3,253,484,988.16	39,049,812.19	36,041,072.55
归属于母公司股东权益		3,498,145,532.58	247,092,776.58	4,699,559,792.39	884,911,953.48		3,166,672,956.78	3,194,018,690.80	3,862,982,327.37	863,467,509.34
按持股比例计算的净资产份额		1,049,443,659.77	121,075,460.52	2,325,812,141.25	296,180,030.83		950,001,887.04	295,127,327.03	1,911,789,953.81	289,002,575.37
调整事项				-13,754,651.55					-23,074,209.66	
--商誉										
--内部交易未实现利润				-13,754,651.55					-23,074,209.66	
--其他										
对联营企业权益投资的账面价值	371,066,072.51	1,049,443,659.78	116,058,298.11	2,312,057,489.70	296,180,030.83		950,001,887.04	295,127,327.03	1,888,715,744.15	289,002,575.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					118,390,595.35					154,113,911.08
营业收入			100,556,067.95	7,409,795,697.31	2,292,046,281.87			7,066,503,804.94		1,983,610,667.27
净利润	-10,070,194.75	565,186,162.46	90,671,180.20	836,577,465.02	51,975,242.88		-938,872,266.84	-5,402,127,609.49	-42,580,835.67	79,671,101.98
终止经营的净利润										
其他综合收益		-3,713,586.66			-9,234,721.30		2,850,750.18			-9,666,594.04
综合收益总额	-10,070,194.75	561,472,575.80	90,671,180.20	836,577,465.02	42,740,521.58		-936,021,516.66	-5,402,127,609.49	-42,580,835.67	70,004,507.94
本年度收到的来自联营企业的股利		69,000,000.00			7,128,185.84		30,000,000.00			10,392,816.41

(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

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	181,209,925.83	244,299,113.98
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-23,866,257.17	-102,807,734.37
--其他综合收益		
--综合收益总额	-23,866,257.17	-102,807,734.37

(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

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	78,789,202.76			24,217,012.40		54,572,190.36	与收益相关
合计	78,789,202.76			24,217,012.40		54,572,190.36	/

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	24,479,953.78	28,983,510.87
合计	24,479,953.78	28,983,510.87

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、股权投资、借款、应收款项及应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。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。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

风险管理目标和政策

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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

①利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注七.43, 七.45)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 1)市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 2)对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 3)对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 4)以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益的税前影响如下：

1) 本年度公司无利率互换安排。

2) 截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同, 金额为 7,984,049,157.88 元。

3) 敏感性分析:

截止 2025 年 12 月 31 日, 如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点, 而其他因素保持不变, 本公司的净利润会减少或增加约 39,920,245.79 元(2024 年度约 30,612,136.44 元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动, 并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

②其他价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险, 主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

权益工具投资价格风险, 是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司因归类为交易性权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在证券交易所上市, 并在资产负债表日以市场报价计量。

下表说明了, 在所有其他变量保持不变, 本公司的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每 5% 的变动 (以资产负债表日的账面价值为基础) 的敏感性。就本敏感性分析而言, 对于交易性权益工具投资, 该影响被视为对交易性权益工具投资公允价值变动的的影响, 而不考虑可能影响利润表的减值等因素

项目	权益工具投资账面价值	净损益增加(减少)	其他综合收益的税后净额增加(减少)	股东权益合计增加(减少)
2025 年	3,251,202,066.00	162,560,103.30		162,560,103.30
2024 年	2,886,941,120.00	144,347,056.00		144,347,056.00

(2) 信用风险

2025 年 12 月 31 日, 可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保, 具体包括:

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额; 对于以公允价值计量的金融工具而言, 账面价值反映了其风险敞口, 但并非最大风险敞口, 其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本附注七.52“其他非流动负债”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险, 本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批, 并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外, 本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况, 以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此, 本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	219,515,355.72	209,947,419.85
应收股利	239,735,025.23	237,059,195.23
其他应收款	4,109,299,302.37	5,785,620,975.38
合同资产	1,067,801,716.85	2,076,101,093.64
合计	5,636,351,400.17	8,308,728,684.10

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。

截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司提供财务担保的金额为 239,621.31 万元, 财务担保合同的具体情况详见附注十四.5。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势, 认为自该部分财务担保合同初始确认后, 相关信用风险未显著增加。因此, 本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内, 本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估, 相关财务担保无重大预期减值准备。

本公司的主要客户为个人或政府机构等, 该等客户具有可靠及良好的信誉, 因此, 本公司认为该等客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛, 因此没有重大的信用集中风险。

(3) 流动风险

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的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，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。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额为 2,088,000.00 万元，其中：已使用授信金额为 1,249,032.92 万元。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债					
短期借款					
应付票据		3,319,977.50			3,319,977.50
应付账款		12,751,877,244.41			12,751,877,244.41
其他应付款		9,400,623,982.04			9,400,623,982.04
其他流动负债					
长期借款		442,041,567.22	10,768,454,157.88		11,210,495,725.10
应付债券		4,047,661,483.82	22,297,956,554.91		26,345,618,038.73
长期应付款					
其他非流动负债		72,870,577.35	693,936,814.61	57,759,797.22	824,567,189.18
非衍生金融负债小计		26,718,394,832.34	33,760,347,527.40	57,759,797.22	60,536,502,156.96
衍生金融负债					
财务担保		372,375,000.00	2,023,838,103.56		2,396,213,103.56
合计		27,090,769,832.34	35,784,185,630.96	57,759,797.22	62,932,715,260.52

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	3,251,202,066.00			3,251,202,066.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	3,251,202,066.00			3,251,202,066.00
(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			9,690,887,929.97	9,690,887,929.97
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			9,690,887,929.97	9,690,887,929.97
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				
(六) 其他非流动金融资产		325,630,200.00	1,050,404,411.76	1,376,034,611.76
持续以公允价值计量的资产总额	3,251,202,066.00	325,630,200.00	10,741,292,341.73	14,318,124,607.73

(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

本公司持有无限售流动股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

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

本公司持有非上市公司股份参考最近增资价格确定，经本公司复核后，认为采用最近增资价格能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以最近增资价格确认权益工具期末公允价值。

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

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果扣减相关交易税费后的净额确认为投资性房地产的公允价值。

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

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

(1) 期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第3层次	转出第3层次	当期利得或损失总额		购买.发行.出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产											
其他权益工具投资											
其他非流动金融资产	1,212,904,411.76			-162,500,000.00						1,050,404,411.76	-162,500,000.00
投资性房地产小计	9,770,324,629.88			-87,409,947.93	3,222,557.19	19,526,759.23			-14,776,068.40	9,690,887,929.97	-87,409,947.93
出租的建筑物	9,770,324,629.88			-87,409,947.93	3,222,557.19	19,526,759.23			-14,776,068.40	9,690,887,929.97	-87,409,947.93
资产合计	10,983,229,041.64			-249,909,947.93	3,222,557.19	19,526,759.23			-14,776,068.40	10,741,292,341.73	-249,909,947.93
负债合计											

其中：

项目	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	-162,500,000.00	-87,409,947.93
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-162,500,000.00	-87,409,947.93

(2) 不可观察参数的敏感性分析

截止 2025 年 12 月 31 日，对于本公司金融资产，如果升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 105,040,441.18 元（2024 年度约 121,290,441.18 元）。

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

本公司公允价值计量项目在本年度未发生各层级之间转换。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

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

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

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(%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路18号	工程施工	750,000	45.51	45.51

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见附注十.1 在子公司中的权益

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

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注十.3 在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京城承物业管理有限责任公司	本公司联营企业
北京城建重庆物业管理有限公司	本公司联营企业
北京城建置业有限公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	本公司联营企业
北京城承物业管理有限责任公司房山分公司	本公司联营企业
北京卓联物业经营管理有限公司	本公司联营企业
北京景晟乾通置业有限公司	本公司联营企业
北京矿融城置业有限公司	本公司联营企业
北京双城通达房地产开发有限公司	本公司联营企业

北京建远万誉房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	本公司联营企业
成都红星美凯龙全球家居有限公司	本公司联营企业
海南农垦城建投资开发有限公司	本公司联营企业
北京越华房地产开发有限公司	本公司联营企业
北京双城置业开发有限公司	本公司联营企业
芜湖京城创业投资有限公司	本公司联营企业
国奥投资发展有限公司	本公司联营企业
北京碧桂园文化发展有限公司	本公司联营企业
北京丰台站前开发建设有限公司	本公司联营企业
北京越昌贝城置业有限公司	本公司联营企业

其他说明：

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
北京城建建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控制方控制
北京环安工程检测有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建一建设发展有限公司	受同一控制方控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控制方控制
北京市花木有限公司	受同一控制方控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控制方控制
北京住总集团有限责任公司	受同一控制方控制
北京市园林绿化集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京住总第六开发建设有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	受同一控制方控制
黄山京建投资建设有限公司	受同一控制方控制
北京北亚园林有限公司	受同一控制方控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控制方控制
北京城建智控科技股份有限公司	受同一控制方控制
北京长青国际老年公寓有限公司	受同一控制方控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控制方控制
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	受同一控制方控制
北京城建耐泰安建材有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建新材料有限公司	受同一控制方控制

北京亚泰智博科技发展有限公司	受同一控制方控制
北京城建精工钢结构工程有限公司	受同一控制方控制
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	受同一控制方控制
北京城建鑫诚物业管理有限公司	受同一控制方控制
北京金第房地产开发有限责任公司	受同一最终控制方控制
北京市园林古建工程有限公司	受同一最终控制方控制
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	受同一最终控制方控制
北京经纬建元建筑工程检测有限公司	受同一最终控制方控制
北京科筑建筑工程质量监测有限公司	受同一最终控制方控制
北京城建亚泰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京城建集团装饰工程有限公司	受同一最终控制方控制
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建北方集团有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限责任公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建集团党校	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方
北京住宏建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	其他关联方
北京住总万科房地产开发有限公司	其他关联方
北京城建北方设备安装有限责任公司	其他关联方

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	本期支付额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额	上期支付额
北京北亚园林有限公司	东黄山国际小镇项目	18,876,365.47	13,414,587.97		否	2,430,070.60	
北京城承物业管理有限责任公司	北七家项目				否	1,527,834.02	1,760,002.02
北京城承物业管理有限责任公司	朝阳东坝项目	1,047,391.94	1,047,391.94		否		
北京城承物业管理有限责任公司	丰台大井项目	80,755.92	80,755.92		否		
北京城承物业管理有限责任公司	管庄项目	689,494.64	689,494.64		否	237,746.11	4,200,181.39
北京城承物业管理有限责任公司	广悦居项目	212,361.70	466,533.95		否		
北京城承物业管理有限责任公司	国誉朝华项目	1,200,000.00			否	756,207.39	
北京城承物业管理有限责任公司	国誉燕园项目	5,682,945.55	1,001,655.66		否	3,174,616.60	4,245,138.28
北京城承物业管理有限责任公司	汇景湾项目	2,037,165.37	2,037,165.37		否	1,694,319.43	1,694,319.43
北京城承物业管理有限责任公司	门头沟永定镇项目				否	3,192,993.29	4,392,067.23
北京城承物业管理有限责任公司	平各庄项目	80,398.88	6,481,754.21		否	2,225,642.79	
北京城承物业管理有限责任公司	秋实街项目	15,996,359.16	13,887,728.17		否		
北京城承物业管理有限责任公司	世华龙樾项目	33,607,339.24	3,412,419.88		否		
北京城承物业管理有限责任公司	世华泊郡项目	4,951,305.91	3,066,814.21		否	232,168.00	1,760,002.02
北京城承物业管理有限责任公司	通州台湖项目				否	614,132.94	
北京城承物业管理有限责任公司	望京国誉府项目				否	232,168.00	232,168.00
北京城承物业管理有限责任公司	望坛项目		5,760,893.83		否	15,855,346.85	6,319,586.17
北京城承物业管理有限责任公司	瀛海项目	565,708.30	556,073.14		否	940,117.82	577,989.33
北京城承物业管理有限责任公司	总部办公费	4,757,370.15	6,783,639.94		否	5,425,977.79	7,348,961.27
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	成都国誉府项目	659,058.79	714,447.48		否	1,422,695.15	1,831,763.70
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	成都熙城项目	-1,275,734.08	5,564,376.16		否	5,679,040.51	1,466,115.37
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	龙樾湾（成都）项目	5,571,862.68	10,183,220.09		否	3,438,511.62	2,676,212.75
北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	青岛国誉府项目	2,605,856.81	2,195,400.00		否	1,226,155.68	
北京城承物业管理有限责任公司房山分公司	广悦居项目	652,281.39	652,281.39		否		
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	青岛龙樾湾项目				否	295,390.50	
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	樾府项目	436,403.42	10,254,688.72		否		

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目				否	886,813.99	886,813.99
北京城建安装集团有限公司	临河棚改项目				否	77,529,186.80	77,529,186.80
北京城建安装集团有限公司	龙樾天元项目				否	1,448,693.00	1,448,693.00
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾（成都）项目				否	47,016.47	47,016.47
北京城建安装集团有限公司	望坛项目	0.27	510,089.77		否	1,491,549.88	767,230.02
北京城建八建设发展有限责任公司	成都国誉府项目		117,000		否	483,530.38	500,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	成都熙城项目	2,344,349.20	3,081,172.00		否		
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	55,071,570.30	70,522,736.21		否	151,971,776.05	107,707,583.82
北京城建八建设发展有限责任公司	府前龙樾项目	15,506,451.46	23,431,396.33		否	5,063,930.61	28,906,635.77
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	55,534.81	55,534.81		否	84,240,200.00	84,240,200.00
北京城建八建设发展有限责任公司	宽院国誉府项目				否	-307,541.34	3,235,244.39
北京城建八建设发展有限责任公司	临河棚改项目				否	75,428,137.15	75,428,137.15
北京城建八建设发展有限责任公司	龙樾天元项目				否	170,045.00	170,045.00
北京城建八建设发展有限责任公司	门头沟永定镇项目				否	2,338,288.01	36,073,707.59
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	9,862,065.78	9,862,065.78		否		
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目	16,907,771.26	68,052,229.04		否	180,657,217.29	200,657,193.21
北京城建北方集团有限公司	成都国誉府项目	23,195,473.54	43,059,540.00		否	4,274,418.34	20,470,000.00
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	22,477,078.68	22,406,703.08		否	-15,461,461.78	5,477,900.00
北京城建北方集团有限公司	管庄项目				否	577,981.65	7,000,000.00
北京城建北方集团有限公司	广悦居项目	-1,066,345.33	2,257,721.54		否		
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目		870,000		否	903,615.00	1,987,153.77
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目	2,557,439.83	2,557,439.83		否	15,985,078.44	15,991,896.05
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城项目	1,584,016.71	2,167,084.38		否	25,540,952.82	25,824,386.05
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目	16,998,718.17	24,816,742.42		否	65,930,071.66	65,930,071.66
北京城建北方集团有限公司	秋实街项目	-1,977,782.62	9,919,836.08		否	-275,229.36	10,569,101.57
北京城建北方集团有限公司	顺义北小营项目				否	-104,818.93	953,794.65
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	1,218,175.70	17,722,072.65		否	19,272,372.04	59,135,675.95
北京城建北方集团有限公司	文源府项目	56,535,957.37	80,468,410.38		否	225,025,988.25	203,964,535.29
北京城建北方集团有限公司	樾府项目				否	1,159,817.00	
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	奥体文化园项目				否	14,168.83	14,168.83
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	望坛项目		5,871,559.63		否	62,828,002.01	46,205,524.78
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山景区改造				否	-1,201,094.94	
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山旅游景区项目	41,231.76	9,677,437.75		否		
北京城建道桥建设集团有限公司	国誉上城项目	64,269,861.18	58,927,513.46		否	47,376,719.55	43,981,334.74
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	825,652.22	11,340,668.23		否	-86,177.70	11,654,499.56
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	93,038.42	93,038.42		否	50,649,890.30	56,941,036.32

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建道桥建设集团有限公司	临河棚改项目				否	44,272,014.73	44,272,014.73
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目				否	14,341,707.82	17,031,546.59
北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目	339,905.41	6,616,246.31		否	32,570,144.40	48,673,364.37
北京城建二建设工程有限公司	成都国誉府项目	12,781,615.82	1,315,900.00		否	2,007,393.22	12,978,379.00
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	-112,370.21	1,905,191.36		否	7,777,802.04	23,475,281.14
北京城建二建设工程有限公司	门头沟永定镇项目				否	-25,289,358.88	33,831,489.34
北京城建二建设工程有限公司	密云大小王项目				否	1,424,300.00	1,424,300.00
北京城建二建设工程有限公司	平各庄棚改项目				否	24,233,332.29	55,840,098.52
北京城建二建设工程有限公司	通州台湖项目				否	2,000,000.00	2,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	9,712,117.46	7,629,659.18		否	1,614,594.61	19,558,938.73
北京城建房地产开发有限公司	动感花园项目	9,333,333.34	9,333,333.34		否		
北京城建华泰土木工程有限公司	红塘湾项目				否	4,557,855.49	6,104,000.00
北京城建华夏基础建设工程有限公司	东黄山国际小镇项目	244,722.67	1,758,210.71		否	2,583,633.58	985,294.85
北京城建华夏基础建设工程有限公司	红塘湾项目	132,110.10	5,282,690.00		否		
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	853,791.51	9,108,533.96		否	31,810,155.94	14,819,376.14
北京城建华宇建设工程有限公司	成都熙城项目				否	-23,084.26	996,806.00
北京城建集团有限责任公司	东黄山国际小镇项目				否	2,240,000.00	2,240,000.00
北京城建集团有限责任公司	青岛龙樾湾项目	6,428,392.03			否		
北京城建集团装饰工程有限公司	泰和大厦项目	7,138,409.43	5,710,727.54		否		
北京城建建设工程有限公司	成都国誉府项目				否	34,986.15	34,986.15
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	1,277,210.77	16,623,078.61		否	-187,653.02	11,096,112.14
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目		25,316,325.21		否		7,256,000
北京城建建设工程有限公司	临河棚改项目				否	53,551,820.21	53,551,820.21
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目				否	-770,359.57	
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	11,750,094.12	25,828,641.60		否		
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	17,783,902.15	0.00		否	15,407,309.00	15,407,309.00
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	21,939,209.47	43,339,649.88		否	66,834,541.15	43,196,463.25
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目				否		157,200
北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目				否	34,598,396.73	49,499,272.15
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城项目				否	3,822,476.16	3,819,523.92
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾（重庆）项目		-121,905.55		否		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	奥体文化园项目				否		72,688.68
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	3,116,503.71	6,538,125.49		否	5,308,991.76	5,308,991.76
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	东黄山国际小镇项目				否	100,000.00	100,000.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	国誉朝华项目	349,056.60			否	2,220,000.00	2,220,000.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	密云大小王项目				否	268,568.18	268,568.18

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建勘测设计研究院有限责任公司	青岛国誉府项目	75,045.38			否		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	顺义北小营项目	649,711.58	649,711.58		否		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	文源府项目				否	764,551.14	1,851,462.65
北京城建六建设集团有限公司	大兴海子角棚改项目	58,273,784.65	58,273,784.65		否		
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目				否	-30,555,729.44	30,469,613.17
北京城建六建设集团有限公司	国誉燕园项目	921,209,921.47	454,812,728.44		否	205,938,157.03	152,753,275.20
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目		7,998,320		否	4,676,852.00	14,523,715.31
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	-0.01			否	8,792,800.00	8,792,800.00
北京城建六建设集团有限公司	临河棚改项目				否	54,859,610.94	67,100,728.06
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目	9,289,669.14	68,562,262.44		否	213,752,494.06	157,678,432.74
北京城建六建设集团有限公司	云蒙山旅游景区项目	1,121,744.36	2,938,052.86		否		
北京城建七建设工程有限公司	成都熙城项目	902,627.45	17,018,937.23		否		
北京城建七建设工程有限公司	大兴海子角棚改项目	113,687,298.50	113,687,298.50		否		
北京城建七建设工程有限公司	动感花园项目	808,878.10	808,878.10		否	408,878.10	408,878.10
北京城建七建设工程有限公司	丰台大井项目	52,997,176.88	99,929,575.94		否		
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	244,403.67	2,960,000.00		否	1,155,963.30	14,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	国誉燕园项目	572,041,275.55	258,356,046.80		否	136,355,344.79	124,961,192.05
北京城建七建设工程有限公司	宽院国誉府项目				否	-141,436.65	1,275,720.88
北京城建七建设工程有限公司	临河棚改项目				否	28,739,316.96	61,267,115.60
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目				否	36,375,734.41	60,834,762.77
北京城建七建设工程有限公司	龙樾天元项目				否	148,860,227.16	138,589,033.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾（重庆）项目	51,043,621.93	77,822,356.10		否	6,441,821.76	6,969,882.80
北京城建七建设工程有限公司	密云大小王项目				否	7,672,956.80	7,672,956.80
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	13,732,873.68	15,837,347.91		否		9,387,222.34
北京城建七建设工程有限公司	青岛国誉府项目	101,706,062.95	110,582,557.16		否	80,008,163.83	47,456,204.78
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目				否	476,152.03	4,591,643.88
北京城建七建设工程有限公司	通州台湖项目				否	23,665,244.00	23,665,244.00
北京城建七建设工程有限公司	望坛项目	20,220,471.74	52,515,084.52		否	97,674,484.81	135,835,137.48
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾熙城项目	2,677,856.75	33,210,291.77		否	24,922,053.01	48,320,716.82
北京城建设计发展集团股份有限公司	奥体文化园项目				否		767,924.53
北京城建设计发展集团股份有限公司	昌平马池口项目	7,480,000.00	7,480,000.00		否		
北京城建设计发展集团股份有限公司	城茂未来项目				否	803,663.60	803,663.60
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山国际小镇项目	300,000.00	300,000.00		否	420,000.00	420,000.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	国誉燕园项目	4,200,364.42	4,200,364.42		否		
北京城建设计发展集团股份有限公司	望京国誉府项目	57,429.00	57,429.00		否	178,668.00	178,668.00
北京城建十建设工程有限公司	平各庄项目	12,294,631.14	23,087,371.98		否		678,899.08

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建十六建筑工程有限责任公司	广悦居项目		1,500,000		否		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	国誉颂项目	117,109,111.72	37,124,261.63		否		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	康庄棚改项目	21,373.02	21,373.02		否	82,033,675.00	82,033,675.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河棚改项目				否	46,707,429.97	79,782,895.04
北京城建十六建筑工程有限责任公司	密云大小王项目				否	24,502,194.74	24,502,194.74
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目	17,495,542.98	18,114,674.05		否		176,201.73
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛国誉府项目	47,659,461.56	65,672,419.25		否	60,103,796.08	77,127,898.59
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目	1,422,675.00	1,305,206.42		否		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	14,422,609.45	30,386,426.02		否	69,048,775.57	91,388,411.83
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目				否	-225,271.53	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾郡项目				否	-1,197,403.47	
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目				否	11,139,257.46	17,030,363.00
北京城建五建设集团有限公司	康庄棚改项目	5,838.97	5,838.97		否	31,178,248.54	31,178,248.54
北京城建五建设集团有限公司	龙樾合玺项目		32,227,049		否	66,618,103.56	46,655,411.44
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	城茂未来项目	2,073,096.76	5,006,843.39		否	672,224.37	2,000,000.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	南京浦口项目				否	17,352.28	210,155.51
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目		76,934,134.40		否	977,190.18	42,847,700.98
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目				否	4,339,305.05	4,339,305.05
北京城建亚泰建设集团有限公司	昌平马池口项目	201,559,669.96	201,559,669.96		否		
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	910,561.00	910,561.00		否	846,191.13	1,804,340.39
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	23,966,042.97	20,834,454.71		否	53,287,607.48	66,695,591.86
北京城建亚泰建设集团有限公司	大兴海子角棚改项目	200,585,180.51	200,585,180.51		否		
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	1,644,206.83	29,189,998.89		否	28,672,737.94	31,160,967.57
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目				否	124,986.00	1,794,671.98
北京城建亚泰建设集团有限公司	康庄棚改项目	54,890.54	54,890.54		否	35,262,323.44	35,262,323.44
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭苑项目				否	6,370,157.16	7,654,590.64
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河棚改项目				否	62,858,411.97	74,830,105.90
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	14,723,383.25	16,758,316.34		否	934,507.86	11,779,193.53
北京城建亚泰建设集团有限公司	门头沟永定镇项目				否	-197,966.52	
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目				否	1,243,905.37	15,065,076.20
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目				否	22,913,534.89	37,637,565.15
北京城建亚泰建设集团有限公司	秋实街项目	-466,472.88			否		
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城国际中心项目	10,217,033.22	7,834,357.52		否		
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	7,301,165.00	7,758,301.33		否	640,127.71	11,552,908.31
北京城建亚泰建设集团有限公司	望京国誉府项目	171,026,785.99	134,231,111.01		否	86,503,752.35	71,957,983.22
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	52,845,192.97	137,038,500.51		否	137,548,620.24	157,795,828.23

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建亚泰建设集团有限公司	文源府项目	6,265,086.11	6,265,086.11		否		
北京城建亚泰建设集团有限公司	悦湖庭院项目	-18,939,044.64	8,875,120.68		否		
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	-689,655.15			否	-1,148,080.40	2,397,643.76
北京城建一建设发展有限公司	东黄山国际小镇项目	25,387,548.95	56,402,403.11		否	121,437,415.90	82,511,435.64
北京城建一建设发展有限公司	府前龙樾项目				否	3,554,480.47	28,962,771.92
北京城建一建设发展有限公司	国誉朝华项目	78,471,623.20	52,602,203.68		否	271,828,718.81	201,447,394.52
北京城建一建设发展有限公司	国誉上城项目	52,631,248.75	40,795,483.75		否	51,760,673.12	41,661,431.45
北京城建一建设发展有限公司	国誉颂项目	128,384,936.68	102,462,061.87		否	51,349,503.99	
北京城建一建设发展有限公司	怀柔新城 03 街区棚改项目	6,506,721.91	34,669,694.16		否		
北京城建一建设发展有限公司	临河棚改项目				否	34,439,380.57	62,686,028.61
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	30,726.28	372,129.41		否	1,566,459.45	14,826,536.03
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	28,057,390.58	28,057,390.58		否	11,452,528.58	21,763,738.18
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目	155,832,653.25	103,807,636.75		否		
北京城建一建设发展有限公司	顺义北小营项目				否	2,441,276.75	2,760,996.21
北京城建一建设发展有限公司	望京国誉府项目				否	46,413,877.19	39,454,830.51
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目	5,352,367.29			否	18,273,389.00	51,255,010.81
北京城建一建设发展有限公司	星誉 BEIJING 项目	112,907,054.23	136,075,412.75		否	171,909,947.30	183,090,626.43
北京城建一建设发展有限公司	悦湖庭院项目	-500,000.00			否		
北京城建远东建设投资集团有限公司	东黄山国际小镇项目	105,922,594.86	186,598,967.39		否	380,010,435.31	243,363,937.25
北京城建远东建设投资集团有限公司	府前龙樾项目	0	20,098,141.28		否	2,971,103.53	35,983,365.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	国誉上城项目				否	804,953.78	2,624,694.35
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区棚改项目				否	2,781,749.01	2,781,749.01
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	4,185.97	4,185.97		否	53,417,141.96	53,417,141.96
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河棚改项目				否	26,219,055.05	26,219,055.05
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	35,393,799.68	47,639,659.94		否	25,419,532.45	69,018,765.16
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目	31,316,663.65	48,419,628.03		否	160,903,430.15	155,394,409.92
北京城建远东建设投资集团有限公司	星誉 BEIJING 项目	55,919,702.71	88,453,715.37		否	179,332,956.03	140,164,754.04
北京城建远东建设投资集团有限公司	云蒙山旅游景区项目	2,616,974.06	6,405,542.33		否	-0.03	
北京城建远东建设投资集团有限公司	重庆龙樾熙城项目	427,074.14	5,376,448.31		否	5,691,571.36	40,002,122.25
北京城建长城建设集团有限公司	成都国誉府项目	-74,055.12	100,000.00		否	41,284.40	953,600.00
北京城建长城建设集团有限公司	府前龙樾项目				否	46,899.73	46,899.73
北京城建长城建设集团有限公司	国誉朝华项目				否	2,297,237.00	2,297,237.00
北京城建长城建设集团有限公司	顺义北小营项目	2			否	95,827.65	4,408,663.80
北京城建长城建设集团有限公司	望坛项目	16,522,862.82	13,192,767.78		否	22,742,924.76	22,415,836.47
北京城建置业有限公司	泰和大厦项目	5,960,377.36	6,337,500.00		否	5,518,867.92	5,601,650.94
北京城建重庆物业管理有限公司	龙樾生态城项目	8,941,558.99	2,429,361.32		否	414,747.00	414,747.00

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建重庆物业管理有限公司	重庆龙樾熙城项目	1,762,500.12	649,739.00		否	272,014.57	272,014.57
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	龙樾合玺项目	836,867.22	653,065.17		否		
北京环安工程检测有限责任公司	大兴海子角棚改造项目	1,848,095.08	1,848,095.08		否		
北京环安工程检测有限责任公司	文源府项目				否	110,754.91	110,754.91
北京金都园林绿化有限责任公司	奥体文化园项目				否	143,607.36	143,607.36
北京金都园林绿化有限责任公司	东黄山国际小镇项目	6,188,071.69	7,419,438.79		否	5,094,803.03	812,718.21
北京金都园林绿化有限责任公司	管庄项目				否	98,528.86	1,193,293.96
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目		964,363.55		否	269,967.78	2,114,999.77
北京金都园林绿化有限责任公司	顺义北小营项目	296,683.36	296,683.36		否	815,308.72	815,308.72
北京金都园林绿化有限责任公司	望坛项目	2,642,259.68	2,733,931.52		否	7,885,883.62	4,895,337.68
北京科筑建筑工程质量监测有限公司	大兴海子角棚改造项目	250,346.81	250,346.81		否		
北京科筑建筑工程质量监测有限公司	国誉朝华项目	1,399,845.82			否		
北京市花木有限公司	望坛项目				否	5,332,581.86	6,073,131.17
北京市园林古建工程有限公司	国誉上城项目	6,770,212.58	4,097,466.37		否		
北京市园林古建设计研究院有限公司	大兴海子角棚改造项目	803,250.00	803,250.00		否		
北京市园林绿化集团有限公司	国誉朝华项目	6,889,908.26			否	3,980,000.00	3,980,000.00
北京市园林绿化集团有限公司	龙樾天元项目				否	119,637.00	119,637.00
北京市园林绿化集团有限公司	通州台湖项目				否	6,780,000.00	6,780,000.00
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	大兴海子角棚改造项目	1,554,270.00	1,554,270.00		否		
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	国誉燕园项目	3,756,587.30	2,375,358.70		否		
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	龙樾合玺项目	1,086,516.07	1,086,516.07		否		
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	望京国誉府项目	555,144.50	555,144.50		否		
北京住宏建筑装饰工程有限公司	国誉燕园项目	612,365.32	612,365.32		否		
北京住总第六开发建设有限公司	昌平马池口项目	122,442,850.84	122,442,850.84		否		
北京住总集团有限责任公司	望坛项目	13,308,722.74	11,353,290.23		否	1,792,594.82	4,079,105.20
北京卓联物业经营管理有限公司	奥体文化园项目	5,825,648.42	7,097,381.59		否	12,014,358.38	11,984,467.35
黄山东建投资建设有限公司	东黄山国际小镇项目				否	127,680.00	127,680.00

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
北京城建集团有限责任公司	场地使用收入		30,013.51
北京城建集团有限责任公司	提供劳务收入	1,886,792.44	
北京城建集团党校	门票收入		-2,950.00
北京越华房地产开发有限公司	提供劳务收入	12,949,356.87	
北京城承物业管理有限责任公司	经营权转让收入		10,180,768.49
北京城承物业管理有限责任公司	提供劳务收入	1,087,775.19	
北京城安辉泰置业有限公司	提供劳务收入	10,862,486.10	
北京景晟乾通置业有限公司	提供劳务收入	790,735.59	
北京矿融城置业有限公司	提供劳务收入		1,490,897.02
北京双城通达房地产开发有限公司	提供劳务收入		20,733,886.95
北京建远万誉房地产开发有限公司	提供劳务收入		21,587,735.84
北京长青国际老年公寓有限公司	餐饮收入		2,576.00
合计		27,577,146.19	54,022,927.81

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(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

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2025年7月1日	2028年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	4,820,572.17
北京住总集团有限责任公司	本公司	股权托管	2023年10月1日	2026年9月30日	200.00万元	1,886,792.44
合计						6,707,364.61

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

2010年7月1日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的0.20%收取托管费。2025年6月26日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入4,820,572.17元。

2023年10月1日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司及其全资子公司北京住总集团有限责任公司签订《委托经营管理协议》，委托本公司管理北京住总集团有限责任公司8家全资或控股房地产行业子公司，期限三年，自2023年10月1日至2026年9月30日，北京城建集团有限责任公司每年向本公司支付委托经营管理费用200.00万元，本公司本年度计提应收取的托管费收入1,886,792.44元。

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

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
北京城建华宇建设工程有限公司	北京市朝阳区北苑家园望春园 20 号楼		2,776,807.62
北京城建房地产开发有限公司	北京市海淀区富海中心 2 号楼 14 至 16 层	9,333,333.34	9,333,333.34
北京城建智控科技股份有限公司	北京市东城区琉璃井路 2 号院 4 号楼	23,760,703.20	31,208,439.52
北京城承物业管理有限责任公司	北京市大兴区瀛海兴悦居小区地下车位	674,642.20	721,788.23
北京城承物业管理有限责任公司	北京市海淀区富海中心 2 号楼、3 号楼、4 号楼地下车库	917,828.49	920,343.08
北京城承物业管理有限责任公司	北京市朝阳区北苑家园紫绶园 15 号楼		99,200.00
北京城承物业管理有限责任公司	北京市朝阳区北苑家园紫绶园 4 号楼 101 号		101,794.06
北京城承物业管理有限责任公司	北京市顺义区西兴路 9 号	2,092,264.41	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市房山区长阳镇卓盛西街 2 号院广悦居项目地下 B2 层地下停车位	1,670,649.77	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市房山区长阳镇祥云街 5 号院地下 B2 层停车场	3,051,975.26	
北京城承物业管理有限责任公司	北京市东城区望坛新苑地下车库	3,201,673.85	
合计		44,703,070.52	45,161,705.85

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上 3 至 9 层				919,089.84				1,344,116.20		

关联租赁情况说明

适用 不适用

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海大厦地下 1 层餐厅 1,216.20 平方米，地上 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房及地下 2 层车位 95 个，本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下 1 层餐厅 1691.12 平方米，地上第 2-9 层 6,300.11 平方米办公用房及地下 2 层车位 20 个。双方签定协议，规定租赁期限为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，年租金 9,800,000.00 元，租金相互抵免。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：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
北京城建黄山投资发展有限公司	1,050,000,000.00	2025年12月22日	2030年12月22日	否
北京城建（青岛）投资发展有限公司	226,280,000.00	2023年3月24日	2026年3月31日	否
北京城建（海南）地产有限公司	61,805,000.00	2023年12月28日	2026年12月19日	否
北京城建（海南）地产有限公司	84,290,000.00	2024年1月12日	2026年12月19日	否
北京城建兴胜置业有限公司	490,000,000.00	2025年6月30日	2030年6月30日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	210,000,000.00	2024年5月11日	2027年5月11日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	190,000,000.00	2024年6月27日	2027年6月27日	否
海南农垦城建投资开发有限公司	83,838,103.56	2025年1月24日	2030年1月12日	否
合计	2,396,213,103.56			

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

本公司（以下均指北京城建投资发展股份有限公司）之子公司北京城建黄山投资发展有限公司，与恒丰银行股份有限公司北京分行（牵头行、代理行）、渤海银行股份有限公司北京分行签订了编号为“YT20251119001”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款额度金额为1,666,000,000.00元，借款期限为2025年12月22日至2030年12月22日，并签订了编号为“YT20251119002”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；该子公司又另签订了编号为“YT20251119003”的抵押合同，以指定的土地、在建工程设抵押担保；截止2025年12月31日，期末借款金额为1,050,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建（青岛）投资发展有限公司，与中国工商银行股份有限公司青岛李沧第二支行（牵头行、代理行）、中国银行股份有限公司青岛李沧支行（联合牵头行）签订了编号为“0380300013-2023年（李沧二银团）字002号”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款额度金额为700,000,000.00元，借款期限为2023年03月24日至2026年03月31日，并签订了编号为“0380300013-2023年沧二银团（保）字002号”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止2025年12月31日，期末借款金额为226,280,000.00元。

本公司之子公司北京城建兴胜置业有限公司，与中国工商银行股份有限公司北京东城支行（牵头行）、北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行、北京银行股份有限公司金运支行、中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订了编号：“2020东城银团002号”的银团贷款合同，借款金额534,000,000.00元，借款期限为2025年6月30日至2030年6月30日，并签订了编号为“公保字第2500000195930号”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止2025年12月31日，期末借款金额为490,000,000.00元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司，与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订了编号为“YYB2510220240001”的固定资产借款合同，贷款金额为500,000,000.00元，借款期限为2024年5月11日至2027年5月11日，并签订了编号为“YYB2510220240001-11”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止2025年12月31日，期末借款金额为210,000,000.00元。

本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司，与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行签订编号为“YYB2510220240028”的固定资产借款合同，贷款金额为200,000,000.00元，借款期限为2024年6月27日至2027年6月27日，并签订了编号为“YYB2510220240028-11”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；截止2025年12月31日，期末借款金额为190,000,000.00元。

本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司，与平安银行股份有限公司海口分行签订了编号为“平银海分固贷字20231220第001号”的固定资产借款合同，贷款金额为300,000,000.00元，借款期限为2023年12月26日至2026年12月19日，并签订了编号为“平银海分保字20231220第001号”的保证合同，由本公司提供连带责任保证担保；该子公司又签订了“平银海分抵字20231220第001号”的抵押合同，抵押物为三亚红塘湾旅游度假区C-05地块项目77,440.67平方米住宅，产权证号为琼（2023）三亚市不动产权第0021930-0021931号、第0021933-0021942号、第0021445-0021446号、第0021448-0021451号、第0021453-0021454号；截止2025年12

月 31 日，期末借款金额为 146,095,000.00 元。

本公司之联营企业海南农垦城建投资开发有限公司，与中国邮政储蓄银行股份有限公司三亚市分行、平安银行股份有限公司海口分行签订了编号为“PSBC46-YYT2025011301”的中国银行业协会银团贷款合同，贷款最高额度为 3,100,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 1 月 13 日至 2030 年 1 月 12 日，并签订了合同编号为“PSBC46-YYT202501130104”的连带责任保证合同，由本公司提供连带责任保证担保，被担保的债权为债权人根据主合同约定向债务人发放的贷款余额的 30%，不超过人民币 930,000,000.00 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
拆出				
北京城安辉泰置业有限公司	179,319,506.16			年固定利率 5%
北京矿融城置业有限公司	177,682,728.12			年固定利率 8.79%
北京双城通达房地产开发有限公司	265,580,000.00			年固定利率 4.65%
成都红星美凯龙全球家居有限公司	125,539,180.19			年固定利率 6%
北京景晟乾通置业有限公司	594,622,306.71			年固定利率 6%
北京丰台站前开发建设有限公司	100,000,000.00			年固定利率 3.4%
海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,004.46			年固定利率 8%
合计	2,414,116,725.64			

(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	829.89	992.87

(8). 其他关联交易

适用 不适用

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
应收账款					
	北京城承物业管理有限责任公司	34,212,674.80	34,212.66	18,382,638.91	18,382.64
	北京城承物业管理有限责任公司房山分公司	1,760,479.20	1,760.48		
	北京城建智控科技股份有限公司	43,486,729.15	43,486.73	17,587,562.66	17,587.56
	北京城建华宇建设工程有限公司	2,263,432.00	2,263.43		
	北京双城通达房地产开发有限公司			9,918,934.50	9,918.93
应收利息					
	北京新城金郡房地产开发有限公司	38,784,359.96		36,485,718.02	
	北京骏泰置业有限公司			1,171,218.00	

	北京城安辉泰置业有限公司	13,383,529.77		13,186,818.36	
	北京景晟乾通置业有限公司	89,145,092.80		56,953,005.81	
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,898,246.28		10,864,685.92	
	海南农垦城建投资开发有限公司	118,795,814.34		74,641,841.24	
	北京丰台站前开发建设有限公司	859,444.44			
	北京双城通达房地产开发有限公司	78,084,410.18			
	北京越昌贝城置业有限公司	967,641.20			
预付款项					
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,400.00			
	北京城建锅炉管道安装有限公司	341,569.49		341,569.49	
	北京住总集团有限责任公司			2,286,510.38	
其他应收款					
	北京城建集团有限责任公司	5,658,842.18	5,658.85	6,670,773.36	6,670.77
	北京城承物业管理有限责任公司	1,789,043.26	1,789.05	2,123,986.10	2,123.99
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	1,625,754.10	1,625.76	1,625,754.10	1,625.75
	北京景晟乾通置业有限公司	594,622,306.71	594,622.31	694,622,306.71	694,622.31
	北京矿融城置业有限公司	178,170,509.00	178,170.51	274,214,728.41	274,214.73
	北京双城通达房地产开发有限公司	265,580,000.00	265,580.00	472,974,702.13	472,974.70
	北京新城金郡房地产开发有限公司	65,140.81	65.14	65,140.81	65.14
	北京城安辉泰置业有限公司	196,891,866.39	196,891.87	128,756,555.92	128,756.56
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	125,603,505.25	125,603.51	104,540,636.52	104,540.64
	海南农垦城建投资开发有限公司	971,373,004.46	971,373.00	971,373,091.50	971,373.09
	北京越华房地产开发有限公司	13,251,775.37	13,251.78	19,581,266.08	19,581.27
	北京双城置业开发有限公司	5,502,664.26	5,502.66	4,327,208.68	4,327.21
	北京城建建设工程有限公司	905,885.25	905.89	851,163.68	851.16
	北京城建七建设工程有限公司	2,482,328.66	2,482.33	2,636,576.21	2,636.58
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	3,129,500.52	3,129.49	1,924,589.36	1,924.59
	北京城建八建设发展有限责任公司	473,612.60	473.62	300,508.55	300.51
	北京城建二建设工程有限公司	816,922.31	816.92	704,601.79	704.60
	北京城建亚泰建设集团有限公司	4,260,712.98	4,260.73	2,898,287.15	2,898.29
	北京城建一建设发展有限公司	788,843.92	788.84	337,052.31	337.05
	北京住总集团有限责任公司	150,754.18	150.75	38,160.18	38.16
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	134,552.10	134.55		
	北京住总第六开发建设有限公司	153,900.00	153.90		
	北京城建智控科技股份有限公司	672,845.77	672.85	672,845.77	672.85
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77	261.57	261,568.77	261.57
	北京城建耐泰安建材有限责任公司	20,013.44	20.01	20,013.44	20.01
	北京城建亚泰房地产开发有限公司	57,689.24	57.69		
	北京城建六建设集团有限公司	2,260,372.24	2,260.37	727,480.64	727.48
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	70,000.00	70.00		
	北京城建远东建设投资集团有限公司	1,728,120.82	1,728.13	1,456,777.00	1,456.78
	北京城建北方集团有限公司	1,035,541.13	1,035.54	2,309,784.80	2,309.78
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,649,121.18	1,649.12	1,366,545.83	1,366.55
	北京丰台站前开发建设有限公司	100,636,841.30	100,636.84		
	北京骏泰置业有限公司			165,600,000.00	165,600.00
	北京城建五建设集团有限公司			4,883.85	4.88
	北京城建新材料有限公司			160,402.73	160.40

(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
应付账款			
	北京城建集团有限责任公司	23,904,469.78	17,476,077.75
	北京城承物业管理有限责任公司	62,991,315.58	37,355,039.68

	北京城建重庆物业管理有限公司	7,624,958.79	
	北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	1,380,729.87	11,199,015.17
	北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	7,742,702.30	7,332,245.49
	北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	12,437,245.18	23,944,101.52
	北京卓联物业经营管理有限公司	1,825,648.42	3,097,381.59
	北京城建建设工程有限公司	90,794,564.27	149,151,843.06
	北京城建七建设工程有限公司	670,895,001.47	523,560,828.30
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	293,638,083.12	249,631,669.78
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	5,888,759.04	8,886,278.84
	北京城建八建设发展有限责任公司	202,867,370.71	278,241,762.07
	北京城建二建设工程有限公司	143,204,639.24	131,674,026.71
	北京城建亚泰建设集团有限公司	333,558,676.03	510,694,678.71
	北京城建一建设发展有限公司	485,279,195.67	447,461,340.61
	北京金都园林绿化有限责任公司	11,436,415.02	13,723,817.51
	北京市花木有限公司	2,230,799.76	2,230,799.76
	北京城建安装集团有限公司	243,721.57	753,811.07
	北京住总集团有限责任公司	1,955,432.51	
	北京市园林绿化集团有限公司	6,889,908.26	
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	156,806.22	3,090,552.85
	北京城建五建设集团有限公司	61,575,802.89	93,802,851.89
	北京住总第六开发建设有限公司	100,000.00	100,000.00
	北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	3,561,833.25	4,251,488.40
	北京北亚园林有限公司	7,891,848.10	2,430,070.60
	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	2,080,310.20	699,081.60
	北京市园林古建工程有限公司	2,672,746.21	
	北京科筑建筑工程质量监测有限公司	1,399,845.82	
	北京城建集团装饰工程有限公司	1,427,681.89	
	北京城建六建设集团有限公司	803,486,598.78	406,176,627.56
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	11,631,651.54	27,139,417.16
	北京城建远东建设投资集团有限公司	426,306,417.81	597,701,711.36
	北京城建北方集团有限公司	206,669,095.46	291,391,913.77
	北京城建道桥建设集团有限公司	136,489,544.46	147,938,553.65
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	37,631,131.77	52,549,942.16
	北京城建长城建设集团有限公司	23,785,535.64	20,629,493.72
	北京城建十建设工程有限公司	33,005,690.45	43,798,431.29
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	1,115,900.08	1,115,900.08
	北京城建九建设工程有限公司	1,057,328.45	935,422.90
	北京城建华宇建设工程有限公司	119,373.89	119,373.89
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	84,434.00
	北京东方泰洋幕墙股份有限公司	183,802.05	
	北京城建置业有限公司		377,122.64
应付票据			
	北京城建亚泰建设集团有限公司	50,000.00	50,000.00
预收账款			
	北京城承物业管理有限责任公司	13,948,296.23	14,801,681.84
合同负债			
	北京城建集团有限责任公司	0.92	0.92
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	315,524,416.10	286,166,617.93
	北京城建亚泰建设集团有限公司	192,660.55	192,660.55
	北京亚泰智博科技发展有限公司	91,803,779.23	91,803,779.23
	北京城建道桥建设集团有限公司	2,261,207.34	
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	3,383,997.68	5,383.00
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	942.25	
	北京城建北方集团有限公司		0.92
其他应付款			
	北京城建集团有限责任公司	392,267.06	392,267.06

北京城承物业管理有限责任公司	1,383,139.00	540.03
北京新城金郡房地产开发有限公司	56,337,672.29	56,337,672.29
北京越华房地产开发有限公司	1,455,862,582.16	671,940,982.16
北京双城置业开发有限公司	308,148.81	
芜湖京城创业投资有限公司		291,669.40
北京城建建设工程有限公司	30,175,023.79	9,086,869.06
北京城建七建设工程有限公司	23,271,020.47	8,075,751.85
北京城建十六建筑工程有限责任公司	17,285,524.29	11,608,319.73
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	0.01	87,315.85
北京城建八建设发展有限责任公司	791,870.13	16,193,942.33
北京城建二建设工程有限公司	1,149,815.31	9,159,797.17
北京城建亚泰建设集团有限公司	27,364,945.10	37,580,127.33
北京城建一建设发展有限公司	10,261,715.00	10,700,202.12
北京金都园林绿化有限责任公司	64.00	64.00
北京城建安装集团有限公司	646,084.13	584,345.48
北京市园林绿化集团有限公司	39,068.00	39,068.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	1,149,011.47	180,066.85
北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
北京城建智控科技股份有限公司	8,491,498.31	8,491,498.31
北京城建精工钢结构工程有限公司	272,578.00	272,578.00
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	210,000.00	
北京城建鑫诚物业管理有限公司	10,000.00	0.00
北京金第房地产开发有限责任公司	17,051,000.00	
北京城建六建设集团有限公司	12,482,868.15	19,617,398.23
北京城建远东建设投资集团有限公司	26,085.00	11,871,085.57
北京城建北方集团有限公司	42,933,942.65	47,613,098.19
北京城建道桥建设集团有限公司	4,132,451.86	1,865,260.41
北京城建华夏基础建设工程有限公司	517,359.61	
北京城建长城建设集团有限公司	977,001.16	178,585.25
北京城建四建设工程有限公司	1,117.52	5,477,551.36
北京城建十建设工程有限公司	16,925,024.45	
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	602,304.09	
北京城建九建设工程有限公司	470,932.67	445,507.95
北京城建华宇建设工程有限公司	713,476.33	713,476.33
北京城建锅炉管道安装有限公司	61,308.68	83,437.68
北京住总万科房地产开发有限公司	62,869.95	
北京城建北方设备安装有限责任公司	1,500.00	
北京越昌贝城置业有限公司	188,940,000.00	
北京城建北苑大酒店有限公司		361,624.00
北京城建重庆物业管理有限公司		10,181,659.21
北京城安辉泰置业有限公司		60,000,000.00
北京城建设计发展集团股份有限公司		408,000.00
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司		56,491.08

(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

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

对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注十四.5 关联方交易之（4）.关联担保情况

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项如下：

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城建兴华地产有限公司	599,955,777.73
北京世纪鸿城置业有限公司	733,281,770.76
北京城建成都地产有限公司	148,654,619.29
北京城建成都置业有限公司	35,341,786.42
北京城建新城投资开发有限公司	23,382,517.03
北京新城兴业房地产开发有限公司	6,478,846.18
北京城茂房地产开发有限公司	459,927,259.86
北京城茂未来房地产开发有限公司	276,778,698.10
北京城建重庆地产有限公司	18,323,739.15

北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,041,071,735.08
北京首城置业有限公司	104,022,753.37
北京城建兴胜置业有限公司	32,329,184.74
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,002,479.61
北京城建兴云房地产有限公司	2,016,958.75
北京城建（海南）地产有限公司	39,525,036.00
北京城志置业有限公司	55,462,407.21
北京城建兴瑞置业开发有限公司	3,122,486,175.12
青岛双城房地产有限公司	120,436,176.82
成都锐革新业房地产开发有限公司	357,334,939.40
北京城建（青岛）投资发展有限公司	107,082,653.18
北京城建万科天运置业有限公司	1,626,042.52
北京招城房地产开发有限公司	831,193,277.79
北京城建重庆置业有限公司	17,086,771.35
北京城建兴荣房地产开发有限公司	1,032,565,036.72
北京兆城房地产开发有限公司	1,188,691,163.12
北京樾茂房地产开发有限公司	533,026,459.37
北京城建保定房地产开发有限公司	79,546,012.17
北京城建兴通置业有限公司	259,229,441.34
京城发（上海）置业有限公司	26,058,000.00
上海城樾置业有限公司	5,052,000.00
北京城建黄山投资发展有限公司	20,800,000.00
合计	11,283,769,718.18

除存在上述或有事项外，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	103,787,175.35
经审议批准宣告发放的利润或股利	

本公司拟以总股数 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），预计支付股利 103,787,175.35 元。此分配预案尚需提请股东会批准。

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

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

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

为保障和提高职工退休后的待遇水平，调动职工的劳动积极性，建立人才长效激励机制，增强单位的凝聚力，促进单位健康持续发展，根据《中华人民共和国劳动法》（中华人民共和国主席令第28号）、《集体合同规定》（劳动和社会保障部令第22号）、《企业年金办法》（人力资源和社会保障部令第36号）、《企业年金基金管理办法》（人力资源和社会保障部令第11号）、《关于市管企业规范实施企业年金的指导意见》（京国资发[2018]27号）等法律、法规及规章，公司决定参加北京城建集团有限责任公司企业年金计划（以下简称本计划），在《北京城建集团有限责任公司企业年金方案》框架下，结合实际情况，制定本单位企业年金方案实施细则具体情况如下：

（1）单位缴费分配至职工个人账户的金额为职工个人缴费基数的6.33%，单位缴费总额为单位为参加计划职工缴费的合计金额。员工部分：职工个人缴费为本人缴费基数的3.2%，职工个人缴费基数为本人年度月平均工资，且不超过本市上年度月平均工资的5倍，由单位代扣代缴。单位当期缴费分配至职工个人账户的最高额不得超过平均额的5倍。超过平均额5倍的部分，记入企业账户。企业账户资金不得用于抵缴未来年度单位缴费。

（2）企业年金的领取规定 员工退休，经劳动能力鉴定委员会鉴定，因病（残）完全丧失劳动能力、病故、出国定居方可领取企业年金。

（3）原城建集团发放给员工退休后的工龄补贴、住房补贴、通讯费、洗理费、书报费，自年金实施之日起取消发放。

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

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(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

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

(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）	8,158,902.81	12,820,877.63
其中：1年以内分项		
1年以内	8,158,902.81	12,820,877.63
1年以内小计	8,158,902.81	12,820,877.63
1至2年	11,734,026.40	
2至3年		
3年以上		

3至4年		
4至5年		323,286.40
5年以上	323,286.40	
合计	20,216,215.61	13,144,164.03

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	20,216,215.61	100.00	613,636.72	3.04	19,602,578.89	13,144,164.03	100.00	156,839.86	1.19	12,987,324.17
其中：										
组合1	15,187,089.36	75.12			15,187,089.36	11,734,026.40	89.27			11,734,026.40
组合2	5,029,126.25	24.88	613,636.72	12.20	4,415,489.53	1,410,137.63	10.73	156,839.86	11.12	1,253,297.77
合计	20,216,215.61	100.00	613,636.72	3.04	19,602,578.89	13,144,164.03	100.00	156,839.86	1.19	12,987,324.17

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：组合1

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	3,453,062.96		
1-2年	11,734,026.40		
合计	15,187,089.36		

组合计提项目：组合2

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	4,705,839.85	290,350.32	6.17
1—2年			
2—3年			
3—4年			
4—5年			
5年以上	323,286.40	323,286.40	100.00
合计	5,029,126.25	613,636.72	12.20

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

见五.重要会计政策及会计估计 13

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	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	156,839.86	456,796.86				613,636.72
其中：组合 1						
组合 2	156,839.86	456,796.86				613,636.72
合计	156,839.86	456,796.86				613,636.72

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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
北京招城房地产开发有限公司	7,926,193.47		7,926,193.47	39.21	
北京兆城房地产开发有限公司	6,860,895.89		6,860,895.89	33.94	
北京锦冠明品投资管理有限公司	838,876.09		838,876.09	4.15	51,758.65
北京徽都大酒店管理有限公司	658,774.91		658,774.91	3.26	40,646.40
北京光彩品创酒店管理有限公司	443,449.24		443,449.24	2.19	27,360.82
合计	16,728,189.60		16,728,189.60	82.75	119,765.87

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	226,155,083.43	118,661,446.11
应收股利	613,243,319.29	610,567,489.29
其他应收款	34,800,689,971.06	38,926,029,758.51
合计	35,640,088,373.78	39,655,258,693.91

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		
北京骏泰置业有限公司		1,171,218.00
北京城安辉泰置业有限公司	13,383,529.77	13,186,818.36
北京新城金郡房地产开发有限公司	38,784,359.96	36,485,718.02
北京景晟乾通置业有限公司	89,145,092.80	56,953,005.81
成都红星美凯龙全球家居有限公司	5,898,246.28	10,864,685.92
北京双城通达房地产开发有限公司	78,084,410.18	
北京丰台站前开发建设有限公司	859,444.44	
合计	226,155,083.43	118,661,446.11

(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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
见五.重要会计政策及会计估计 13

对本期发生损失准备变动的应收利息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

(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
北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	259,671,030.01
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	93,499,658.43
北京城建兴合房地产开发有限公司	80,754,783.26	80,754,783.26
北京城建兴云房地产有限公司	54,595,900.00	54,595,900.00
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,664,139.22	51,664,139.22
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	50,059,878.37
北京城建兴悦置地有限公司	20,322,100.00	20,322,100.00
国信证券股份有限公司	24,970,830.00	
合计	613,243,319.29	610,567,489.29

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

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	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

北京城建新城投资开发有限公司	259,671,030.01	2-3年、5年以上	被投资单位尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5年以上	企业无支付能力	是
北京城建兴合房地产开发有限公司	80,754,783.26	2-3年、5年以上	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴云房地产有限公司	54,595,900.00	2-3年	被投资单位尚未支付	否
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,664,139.22	2-3年	被投资单位尚未支付	否
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37	1-2年	企业资金不足	否
北京城建兴悦置地有限公司	20,322,100.00	2-3年	被投资单位尚未支付	否
合计	588,272,489.29	/	/	/

(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

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
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	93,499,658.43	50.00	信用风险显著增加
合计	186,999,316.86	93,499,658.43		/

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

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			93,499,658.43	93,499,658.43
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12月31日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五.重要会计政策和会计估计 11

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 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	
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43					93,499,658.43
合计	93,499,658.43					93,499,658.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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

(13). 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）	7,910,270,575.75	13,043,465,040.65
其中：1年内分项		
1年以内	7,910,270,575.75	13,043,465,040.65
1年以内小计	7,910,270,575.75	13,043,465,040.65
1至2年	9,016,233,167.87	11,133,517,035.13
2至3年	5,868,478,244.54	2,993,846,144.03
3年以上		
3至4年	2,386,132,020.68	5,934,033,595.29
4至5年	4,089,207,293.42	3,570,601,301.49
5年以上	5,656,665,417.85	2,258,596,104.77
合计	34,926,986,720.11	38,934,059,221.36

(14). 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
保证金	950.00	1,446,000,950.00
往来款	34,900,961,685.26	37,431,282,001.80
代垫款	24,458,588.94	54,710,773.65
其他	1,565,495.91	2,065,495.91
合计	34,926,986,720.11	38,934,059,221.36

(15). 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	3,297,690.47	4,731,772.38		8,029,462.85
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	-1,824,364.51	1,425,818.87	118,665,831.84	118,267,286.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	1,473,325.96	6,157,591.25	118,665,831.84	126,296,749.05

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

见五.重要会计政策及会计估计 15.

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

公司对北京云蒙山投资发展有限公司其他应收款 118,665,831.84 元本期按单项全额计提坏账损失。

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

(16). 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		118,665,831.84				118,665,831.84
按组合计提坏账准备	8,029,462.85	-398,545.64				7,630,917.21
其中：组合1	3297690.47	-1,824,364.51				1,473,325.96
组合2	4731772.38	1,425,818.87				6,157,591.25
合计	8,029,462.85	118,267,286.20				126,296,749.05

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17). 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

(18). 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
北京城奥置业有限公司	4,626,482,891.30	13.25	往来款	1年以内	
北京世纪鸿城置业有限公司	3,465,847,767.22	9.92	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、5年以上	
北京城建重庆地产有限公司	2,474,442,415.43	7.08	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、5年以上	
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2,392,712,553.23	6.85	往来款	1年以内、2-5年、5年以上	
北京城建兴荣房地产开发有限公司	2,053,200,000.00	5.88	往来款	1年以内、1-2年	
合计	15,012,685,627.18	42.98	/	/	

(19). 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	7,385,480,294.48	82,800,000.00	7,302,680,294.48	5,270,636,115.73		5,270,636,115.73
对联营、合营企业投资	1,628,156,323.07		1,628,156,323.07	1,758,562,691.13		1,758,562,691.13
合计	9,013,636,617.55	82,800,000.00	8,930,836,617.55	7,029,198,806.86		7,029,198,806.86

(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		
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00						838,000,000.00	
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00						71,338,000.00	
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00						8,000,000.00	
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00						427,392,300.00	
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00						158,800,000.00	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
北京首城置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97						104,619,999.97	
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72						103,762,743.72	
北京城建兴云房地产有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
北京城建（海南）地产有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60						321,650,319.60	
北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43						26,522,885.43	
北京城建兴顺房地产开发有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00						41,500,000.00	
北京城建保定房地产开发有限公司	32,500,000.00						32,500,000.00	

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

北京城建兴悦置地有限公司	30,000,000.00								30,000,000.00	
北京城建黄山投资发展有限公司	100,000,000.00								100,000,000.00	
北京城茂未来房地产开发有限公司	48,000,000.00								48,000,000.00	
北京城建兴胜置业有限公司	90,000,000.00			12,844,178.75					102,844,178.75	
北京城茂房地产开发有限公司	15,300,000.00								15,300,000.00	
北京城建（青岛）投资发展有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
北京顺城兴达创展科技有限公司	70,000,000.00								70,000,000.00	
北京城建重庆置业有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
北京招城房地产开发有限公司	500,000,000.00								500,000,000.00	
成都锐革新业房地产开发有限公司	40,000,000.00								40,000,000.00	
北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000.00						82,800,000.00		0.00	82,800,000.00
北京城建兴胜房地产开发有限公司	51,984,900.00								51,984,900.00	
北京城建创达置业有限公司	3,000,000.00								3,000,000.00	
北京城建兴荣房地产开发有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
黄山首联投资发展有限公司	400,000,000.00								400,000,000.00	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	494,757,767.01								494,757,767.01	
北京城建兴瑞置业开发有限公司	158,707,200.00								158,707,200.00	
黄山东门文旅运营有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					20,000,000.00	
北京城建兴通置业有限公司	10,000,000.00			20,000,000.00					30,000,000.00	
京城发（上海）置业有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
北京城建南山置业有限公司	51,000,000.00								51,000,000.00	
上海城樾置业有限公司	51,000,000.00								51,000,000.00	
北京建兴丰汇置业有限公司				1,392,000,000.00					1,392,000,000.00	
北京城华房地产开发有限公司				680,000,000.00					680,000,000.00	
合计	5,270,636,115.73			2,114,844,178.75			82,800,000.00		7,302,680,294.48	82,800,000.00

(2). 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）	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		

北京城建投资发展股份有限公司2025年年度报告

一.合营企业										
小计										
二.联营企业										
北京科技园建设(集团)股份有限公司	295,127,327.03		-249,558,752.61	-45,568,574.42						
深圳市中科招商创业投资有限公司	950,001,887.04			169,555,848.74	-1,114,076.00		-69,000,000.00			1,049,443,659.78
国奥投资发展有限公司	33,902,336.30			33,321,909.84						67,224,246.14
北京骏泰置业有限公司		24,000,000.00	-24,641,043.92	641,043.92						
芜湖京城创业投资有限公司	10,743,270.79			6,587,084.21						17,330,355.00
北京新城金郡房地产开发有限公司		2,940,000.00		-641,358.06					-2,298,641.94	
北京双城置业开发有限公司	7,049,245.92			-3,153,491.51						3,895,754.41
北京建远万誉房地产开发有限公司	69,736,646.15			46,321,651.96						116,058,298.11
北京京城佳业物业股份有限公司	289,002,575.37			17,396,502.52	-3,090,861.22		-7,128,185.84			296,180,030.83
成都红星美凯龙全球家居有限公司				-12,375,339.45					12,375,339.45	
北京双城通达房地产开发有限公司				193,555,554.91					-136,017,001.62	57,538,553.29
北京矿融城置业有限公司				-105,086,319.11					105,086,319.11	
北京景晟乾通置业有限公司				32,192,086.99					-32,192,086.99	
北京丰台站前开发建设有限公司		8,000,000.00		-5,742,978.73						2,257,021.27
北京碧桂园文化发展有限公司	9,159,916.54			-64,379.40						9,095,537.14
北京城安辉泰置业有限公司	93,839,485.99			-12,672,268.65			-72,034,350.24			9,132,867.10
小计	1,758,562,691.13	34,940,000.00	-274,199,796.53	314,266,973.76	-4,204,937.22		-148,162,536.08		-53,046,071.99	1,628,156,323.07
合计	1,758,562,691.13	34,940,000.00	-274,199,796.53	314,266,973.76	-4,204,937.22		-148,162,536.08		-53,046,071.99	1,628,156,323.07

(3). 长期股权投资的减值测试情况

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	456,159,229.11	251,073,238.32	233,222,614.55	96,056,511.47
其他业务	38,195,891.20		48,485,390.25	
合计	494,355,120.31	251,073,238.32	281,708,004.80	96,056,511.47

(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	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发（房屋销售）	412,939,938.62	250,071,906.25	412,939,938.62	250,071,906.25
租赁收入	43,219,290.49	1,001,332.07	43,219,290.49	1,001,332.07
按经营地区分类				
北京	456,159,229.11	251,073,238.32	456,159,229.11	251,073,238.32
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间分类				
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	456,159,229.11	251,073,238.32	456,159,229.11	251,073,238.32

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

本报告期末已签订合同.但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为

136,944,516.65元，其中：136,944,516.65元预计将于2026年度确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

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	314,266,973.76	-775,444,258.82
处置长期股权投资产生的投资收益	67,820,813.93	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	162,437,740.00	127,353,823.78
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	13,647,913.05	28,927,478.81
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		
合计	558,173,440.74	-619,162,956.23

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	67,767,929.75	
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	24,417,012.40	
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	308,194,395.05	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	93,321,178.49	
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财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-87,409,947.93	
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	6,707,364.61	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,145,308.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	68,791,916.99	
少数股东权益影响额（税后）	6,365,981.92	
合计	343,985,342.16	

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	-3.26	-0.29	-0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.11	-0.46	-0.46

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：齐占峰

董事会批准报送日期：2026年4月16日

修订信息

适用 不适用