

公司代码：600683

公司简称：京投发展

# 京投发展股份有限公司 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、致同会计师事务所（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、公司负责人孔令洋、主管会计工作负责人张雨来及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：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

公司于2026年4月17日召开第十二届董事会第二十四次会议，审议通过《关于2025年度利润分配预案的议案》，公司拟定2025年度利润分配预案为：公司本年度不进行现金股利分配，同时本报告期不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交股东会审议。

### 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

截至报告期末，母公司财务报表中存在累计未弥补亏损人民币589,040,629.03元。根据《中华人民共和国公司法》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，公司不满足实施现金分红的条件。敬请广大投资者注意相关投资风险。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司2025年年度报告涉及的未来计划等陈述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

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析-（四）可能面对的风险”部分的相关内容。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	14
第四节	公司治理、环境和社会.....	37
第五节	重要事项.....	50
第六节	股份变动及股东情况.....	64
第七节	债券相关情况.....	70
第八节	财务报告.....	83

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 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、京投发展	指	京投发展股份有限公司
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《公司章程》	指	京投发展股份有限公司章程
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
上海礼仕	指	上海礼仕酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
瀛德置业	指	北京京投瀛德置业有限公司
兴平置业	指	北京京投兴平置业有限公司
京投兴檀	指	北京京投兴檀房地产有限公司
京投丰德	指	北京京投丰德房地产有限公司
京投兴海	指	北京京投兴海房地产有限公司
润德置业	指	北京京投润德置业有限公司
隆德置业	指	北京京投隆德置业有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司（曾用名：鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司）
三河致远	指	三河市京投发展致远房地产开发有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
无锡望愉	指	无锡望愉地铁生态置业有限公司
京投颐信	指	北京京投颐信健康管理服务有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	京投发展股份有限公司
公司的中文简称	京投发展
公司的外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司的外文名称缩写	MTL
公司的法定代表人	孔令洋

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张雨来	梁璠
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区小营北路6号院2号楼9层905室
公司注册地址的历史变更情况	浙江省宁波市海曙区中山东路238号
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.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、证券日报、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	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	京投发展	600683	京投银泰

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
	签字会计师姓名	孟庆卓、高天琪

## 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	5,715,782,575.05	1,416,612,564.62	303.48	10,641,128,429.34
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	5,714,894,341.36	1,416,094,153.26	303.57	10,638,892,042.94
利润总额	-1,353,993,632.01	-1,281,173,349.37	不适用	-1,144,052,093.63
归属于上市公司股东的净利润	-1,216,451,222.43	-1,054,631,546.70	不适用	-659,234,610.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,258,341,760.57	-1,118,813,666.35	不适用	-703,091,779.69
经营活动产生的现金流量净额	678,828,645.59	-6,211,162,548.97	不适用	-4,325,766,372.90
	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	2,727,774,137.43	6,419,076,083.90	-57.51	7,842,582,231.80
总资产	57,002,894,529.40	60,271,481,562.72	-5.42	59,548,451,584.36

## (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)	-1.99	-1.86	不适用	-1.33
稀释每股收益(元/股)	-1.99	-1.86	不适用	-1.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-2.05	-1.95	不适用	-1.39
加权平均净资产收益率(%)	/	-122.07	不适用	-41.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	/	-127.74	不适用	-43.58

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

公司2025年度归属于上市公司股东的净利润-1,216,451,222.43元，扣除永续融资产品利息258,611,722.23元影响，本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润为-1,475,062,944.66元，归属于上市公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润为-1,516,953,482.80元。

每股收益及净资产收益率指标按归属于上市公司普通股股东净利润及所有者权益计算。

本报告期营业收入较上年同期增加303.48%，主要系北熙区项目一二期竣备交付收入增加。

经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要系上年同期支付地价款金额较大所致。

归属于上市公司股东的净资产较上年末减少57.51%，主要系公司支付到期永续融资产品使其其他权益工具减少及当期亏损导致未分配利润减少。

## 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	253,771,315.92	159,634,469.98	141,400,118.57	5,160,976,670.58
归属于上市公司股东的净利润	-148,750,443.06	-115,064,434.97	-109,945,536.85	-842,690,807.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-162,690,345.42	-119,377,931.12	-115,421,133.85	-860,852,350.18
经营活动产生的现金流量净额	311,193,379.74	42,249,985.92	-94,349,853.90	419,735,133.83

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	803,329.98		177,311.26	308,815.84
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	1,183,354.31		4,173,657.34	2,477,594.81
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取	3,150,943.40	计入当期损益	3,631,503.14	1,242,244.50

的资金占用费		的对非金融企业收取的资金占用费系收取参股公司协议借款利息		
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	16,761,218.93	对外委托贷款取得的损益系收取参股公司委托贷款利息	20,644,965.93	53,996,974.15
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				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,565,063.55		8,049,465.82	-13,643,489.19
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,444,126.26	主要系收取北京基石创业投资基金（有限合伙）股利	44,476,632.59	8,726,491.78
减：所得税影响额	13,694,477.35		20,288,384.02	13,277,157.97
少数股东权益影响额（税后）	-807,106.16		-3,316,967.59	-4,025,695.27
合计	41,890,538.14		64,182,119.65	43,857,169.19

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：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	5,715,782,575.05		1,416,612,564.62	
营业收入扣除项目合计金额	888,233.69		518,411.36	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.02	/	0.04	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
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。	888,233.69	其他业务收入	518,411.36	其他业务收入
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。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	888,233.69		518,411.36	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

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。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	5,714,894,341.36		1,416,094,153.26	

## 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：万元 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
其他权益工具投资	43,960.88	42,019.63	-1,941.25	3,415.55
合计	43,960.88	42,019.63	-1,941.25	3,415.55

## 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

京投发展是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务的A股房地产板块上市公司。公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅，始终聚焦TOD轨道物业开发。

近年来，公司持续构建“TOD智慧生态圈”，打造出以轨道物业综合体开发运营为代表的开发模式。自2011年公司第一个TOD项目以来，公司历经十余年，陆续投资开发了北京西华府、公园悦府、琨御府、岚山、北熙区、森与天成及无锡愉樾天成等多个TOD轨道物业开发项目，地铁车辆段上盖综合开发不断迭代升级，总开发规模超500万平方米。公司始终秉持“以用户为中心”的经营理念，精细打磨自身产品，不断提升企业核心竞争力。

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

房地产行业是涵盖开发建设、资产管理、物业服务、城市更新等多元业务的综合性产业，覆盖住宅、商业、保障房等多元业态，深度联动建材、金融、家居等上下游产业链。作为国民经济支柱产业，房地产对稳增长、保民生具有关键作用。当前，行业正从“增量开发”向“存量运营”转型，政策导向从“规模扩张”转向“品质提升”，聚焦风险化解、新模式构建和“好房子”建设，加速向绿色低碳、智慧宜居、全生命周期服务的新模式发展。

2025年，房地产行业处于“风险化解与模式转型”并行的关键阶段。宏观层面，行业深度调整持续推进。政策层面，围绕“止跌回稳”总基调，从激活需求、优化供给、构建新发展模式等方向协同发力。“认房不认贷”、阶段性房贷利率下调、公积金政策优化等支持性政策落地见效；北京、上海、深圳等一线城市相继优化限购政策，通过区域差异化调控有效降低购房门槛。市场层面，全国新建商品房销售规模逐步回落。房企加速调整发展战略，从传统高杠杆高周转模式转向稳健经营，聚焦主业提质增效，物业服务、绿色建筑、智慧社区建设等成为新的增长点。

2026年是“十五五”规划开局之年，政府工作报告将房地产纳入“重点领域风险防范化解”框架，强调“着力稳定房地产市场”，标志着行业发展进入“稳市场、化风险、建模式、提品质”协同推进的新阶段。报告明确提出“有序推动安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’建设，实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动”。“好房子”自2025年首次写入政府工作报告后，2026年再次被纳入报告，政策内涵从物理空间扩展到居住体验，从新建住房覆盖到存量住房。城市更新方面，政府工作报告部署“高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造，盘活利用存量土地和闲置房屋设施”，“十五五”规划纲要亦将其纳入新型城镇化战略框架，强调“完整社区”建设和存量资产长效运营。物业管理服务方面，报告首次将“物业服务提升行动”上升为国家层面民生工程，“十五五”规划纲要明确将物业服务定位为“住房制度核心环节”和“生活性服务业重点”，提出推动“好服务”与“好房子”并列。此外，住建部进一步提出“推动物业服务进家庭”，鼓励物业服务企业拓展养老、托幼、助餐、家政等生活服务领域，行业正加速从传统“物业管理”向“现代物业服务”转型。

### 三、经营情况讨论与分析

#### （一）宏观市场环境

##### 1、宏观政策概况

2025年，房地产政策围绕“短期稳市场、长期建模式”双线推进。上半年，需求端通过“金融组合拳”（降准、降息、下调公积金及LPR利率）及优化限购等措施降低购房成本；供给端政府工作报告明确“合理控制新增房地产用地供应”，强调盘活存量与优化结构，同时提出“发挥房地产融资协调机制作用”，推动金融支持与风险防控措施落地。下半年，国务院出台了《住房租赁条例》，完善了租购并举制度；“十五五”规划的建议提出“推动房地产高质量发展”，明确了构建发展新模式、建设“好房子”等长期方向，推动行业向品质提升与存量运营转型。

##### 2、房地产行业数据概况

国家统计局数据显示，2025年全国房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，同比下降10.0%，其中住宅施工面积460,123万平方米，同比下降10.3%；房屋新开工面积58,770万平方米，同比下降20.4%，其中住宅新开工面积42,984万平方米，同比下降19.8%；房屋竣工面积60,348万平方米，同比下降18.1%，其中住宅竣工面积42,830万平方米，同比下降20.2%；新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%，其中住宅销售面积同比下降9.2%；新建商品房销售额83,937亿元，同比下降12.6%，其中住宅销售额同比下降13.0%。

北京市统计局数据显示，2025年全市房地产开发企业房屋施工面积10,307.8万平方米，同比下降8.9%，其中住宅施工面积5,149.6万平方米，同比下降9.1%；房屋新开工面积1,156.6万平方米，同比下降10.1%，其中住宅新开工面积727.8万平方米，同比下降4.5%；房屋竣工面积1,464.8万平方米，同比下降11.4%，其中住宅竣工面积746.7万平方米，同比下降18.2%；新建商品房销售面积1,041.0万平方米，同比下降6.9%，其中住宅销售面积724.0万平方米，同比下降7.9%。

### 3、重点关注区域

#### (1) 北京

2025年，北京市房地产政策持续优化调整，在限购、商业贷款和公积金贷款等方面推出具体措施。限购条件有所放宽，通过降低社保年限要求、给予多子女家庭额外购房名额，释放合理住房需求；商业贷款利率和首付比例实现双降，有效降低了居民购房的资金门槛与融资成本；公积金贷款政策同步优化，通过降低利率、下调首付门槛并提高贷款额度，进一步加强对刚性及改善型住房需求的支持力度。这些政策充分展现了北京市在促进房地产市场平稳健康发展方面的决心和实际行动，为市场长期稳健运行提供了有力的支撑。

#### (2) 无锡

2025年，无锡市在房地产政策方面实施了一系列优化措施。全面取消商品房限售，支持居民住房置换需求；持续实施全市域不限购政策，便利各类家庭购房。信贷政策同步调整，商业贷款和公积金贷款的首付比例及利率均有所降低。同时延续“认房不认贷”政策，并配合公积金额度提升、多子女家庭补贴等配套支持措施，形成对住房市场的多方位支撑。这些政策的实施为促进无锡市房地产市场高质量发展提供了积极助力。

### (二) 公司经营情况

#### 1、开发规模总体完成情况

2025年，公司全年实现新开工面积（全口径）2.42万平方米，竣工面积（全口径）54.33万平方米。公司以多项目品质交付与商业运营为核心主线，通过产品力升级、价值创新、稳健经营等多种有力举措，进一步巩固品牌溢价与市场竞争力。

#### 2、北京主要项目情况

##### (1) 北熙区

顺利完成一期、二期交付，兑现产品核心价值；依托地铁、坝河景观、周边道路等核心配套落地及项目实景呈现，强化“价值兑现”口碑，持续提升产品力，客户体验显著提升，为后续项目开发奠定良好基础。

##### (2) 檀谷

2025年檀谷商业继续保持稳健运营，全年累计客流量突破120万人次，持续深化“北京山系微度假目的地”的品牌定位，构筑兼具品质格调与生活烟火气的山居生活与自然度假体验，市场影响力进一步提升，成为北京文商体旅展融合发展的新标杆。年内檀谷商业持续迭代，街区消费场景持续丰富，业态闭环日趋完善，多次登上央视国际频道、央视新闻频道、北京电视台，并获得人民网、《北京日报》《新京报》等20余家权威媒体报道200余次，总曝光量超过1亿次。先后荣获第三批“北京市级旅游休闲街区”、“国家级AAA旅游景区”等权威认定，并斩获CCFA金百合·购物中心最佳实践案例、万商俱乐部一线城市影响力在营商业项目TOP30、品牌星球年度体验创新品牌等多个行业重要奖项。

##### (3) 森与天成

2025年4月实景展示区开放，四季度盖上区完工并完成业主开放日活动，以精研产品细节和硬核工程品质获得业主认可，如期实现盖上住宅竣备；落地区住宅主体结构全面封顶。依托区域深耕经验与良好口碑，精准把握市场节奏，1-4月稳居丰台区普通住宅网签套数TOP1。依托园林实景展示、品牌发布会、盆景展及城市生态文化住区高质量发展论坛等活动，强化低密洋房稀缺价值，

成为区域改善型置业热门。

#### (4) 公园悦府

北京小站公园商业竣备及开业有序推进，BS2商业2025年4月实现竣备，10月1日开业试运营，期间营业额超2300万元，客流量超100万人次。园区先后推出暖冬奇妙月、跨年联欢等丰富活动，多家品牌集中开业，建设与运营成效显著，多次获得主流媒体报道，并荣获北京市商务局颁发的“2025年度北京商业新秀品牌”称号；BS4/6商办楼6月实现竣备，如期移交客户；BS5/8组团9月如期实现竣备。

### 3、无锡项目情况

愉樾天成：作为中瑞生态城地铁 TOD 一体化综合示范项目、无锡地铁车辆段上盖高端社区，2025 年通过打造小站公园、小站食堂、社群之家、慢闪公园等配套空间，持续推进幸福社区的兑现，进一步提升项目产品力、服务力。项目开发有序推进，2025 年商办及中轴公园按时完成竣备，酒店工程进度稳步推进，四期住宅实景展示区正式开放，为销售工作提供了有力支持。项目始终坚持“以用户为中心”的发展理念，深度融合“生态、智慧、幸福”三大价值导向，通过持续提升产品品质与服务效能，着力打造引领行业标准的城市幸福社区典范。

#### (三) 财务状况分析

报告期内，公司实现营业收入总额 571,578.26 万元，同比增加 303.48%，其中房地产销售业务实现收入 558,001.99 万元，同比增加 427,514.69 万元，增幅 327.63%。公司实现归属于上市公司股东净利润-121,645.12 万元，同比减少 16,181.97 万元，减幅 15.34%，扣除永续融资产品利息 25,861.17 万元影响后，归属于上市公司普通股股东净利润-147,506.29 万元，同比减少 9,469.14 万元，减幅 6.86%，公司 2025 年度亏损主要系公司计提存货、其他应收款等资产减值所致。

报告期内，公司三项费用总计 71,119.57 万元，同比增加 9,934.13 万元，增幅 16.24%，其中管理费用 16,691.32 万元，同比增加 872.31 万元，增幅 5.51%；销售费用 18,933.97 万元，同比增加 7,445.35 万元，增幅 64.81%，主要系房产收入增加，相应结转渠道代理费增加所致；财务费用 35,494.28 万元，同比增加 1,616.46 万元，增幅 4.77%，主要系本期公司费用化借款利息增加及对联合营公司利息收入减少所致。

报告期末，公司资产总额 5,700,289.45 万元，同比减少 326,858.70 万元，减幅 5.42%，资产总额中存货期末余额 3,991,161.98 万元，占资产总额的 70.02%，同比减少 482,917.71 万元，减幅 10.79%，公司各项目资产质量良好。公司负债总额 5,304,191.92 万元，同比增加 12,595.37 万元，增幅 0.24%，变动不大。随着项目的不断推进，公司各项目持续预售并实现结转，资金平稳回笼，负债总额中合同负债（主要系预收房款）期末余额 401,962.12 万元，占负债总额 7.58%，合同负债较去年期末减少 294,856.06 万元，减幅 42.31%；本报告期末公司有息负债总计 4,444,793.24 万元，占负债总额 83.80%，2025 年度公司各类借款净增加 330,368.01 万元，增幅 8.03%。公司控股股东借款期末余额 3,471,295.59 万元，占负债总额 65.44%，占有息负债的 78.10%。公司各项目预售资金将持续稳定回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力偿还各项到期款项。2025 年 12 月 31 日，公司资产负债率 93.05%，与年初相比增加 5.25 个百分点，公司整体经营稳定。公司通过开发贷、公司债券、中期票据等多元的融资渠道获取低成本资金，2025 年度公司借款综合资金成本 2.84%，同比下降 2.38 个百分点。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 272,777.41 万元，剔除其他权益工具（永续融资产品）381,000.00 万元后，归属于上市公司普通股股东的净资产-108,222.59 万元，归属于上市公司普通股股东净资产同比减少 150,130.19 万元，减少系公司其他综合收益变动、公司当期亏损及支付永续融资产品利息所致。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为净流入 67,882.86 万元，较上年同期经营活动产生的现金流量净额增加 688,999.11 万元，主要系房地产项目公司上年支付地价款及税费金额较大。公司投资活动现金流量净额净流入 278.43 万元，较上年同期投资活动产生的现金流量净额增加 18,718.19 万元，主要系公司上年对无锡望愉追加了投资。公司筹资活动现金流量净额净流出为 111,648.18 万元，筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 145,507.64 万元，减少主要系本期借款净增加额较上年同期减少。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司进入 TOD 轨道物业开发领域较早，经过十余年的沉淀，在战略规划、理念雕琢、经验积累等方面形成了属于自己的核心竞争力：

##### 1、明晰的企业战略

明晰的企业战略规划为公司发展指明了前进的方向。公司以“TOD 轨道物业专家”为发展愿景，持续扩大在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势。同时，公司深耕北京市场，理性扩张，严控风险，审慎选择并严控京外市场投资，通过优质的服务和产品迭代升级，不断扩大品牌影响力。近年来，公司集中优势资源投入到北京区域高能板块 TOD 轨道物业优势资源地块的开发中，通过不断提升产品品质和服务质量，取得了良好的客户口碑。

##### 2、明确的经营理念

公司进入 TOD 领域较早，通过多年的经验积累，打造出以轨道物业综合体开发运营为代表的开发模式，形成了较为领先的“TOD 智慧生态圈”开发理念。在该理念的指导下，公司不断创新方式方法，持续提升技术能力与设计水平。

公司坚持“以用户为中心”的经营理念，始终坚持以客户需求为产品和服务导向，进行科学的客户调研，细致的需求分类，严谨的需求分析，以研究和分析成果作为出发点，细致打磨升级自身产品，实现消费者需求的具象化。

公司坚持以空间营造作为打造产品差异化的主要抓手。在室内空间的营造上，公司从消费者调研结果出发，根据消费者生活习惯、居家动线、功能要求等方面的需求共性，科学合理的进行户型设计优化和家居配备；在室外空间上，公司针对 TOD 项目面积大、与公共交通衔接紧等特性，合理规划各具功能的公共区域，实现城市功能和社区功能的无缝衔接和转换。

同时，公司尝试通过塑造项目周边的人文环境来加强产品差异化。公司以“檀谷”小镇为试点，以“城市山居”“学园市镇”作为产品定位，通过打造“慢闪公园”文化 IP，举办论坛、沙龙、山谷巡游、文创市集等艺术和文旅活动，引入符合产品定位的配套商业品牌，极大提高了“檀谷”小镇的知名度和影响力，积累了较好的社会口碑。

##### 3、丰富的经验积累

公司在 TOD 开发领域深耕多年，积累了一定的先发技术优势和实践经验，其主要体现为以下三点：

###### (1) 多种结构转换方式及应用

为了适应地铁车辆段上盖开发的不同类型，确保上盖物业在安全稳定的前提下，实现价值最大化和体验最优化，需要选择不同的结构转换方式，公司在这方面具有先发优势和丰富经验。

###### (2) 减振降噪技术的研发和应用

在轨道物业开发中，振动和噪音对工作生活的影响是用户最关注的重点之一，公司下属企业京投科技（北京）有限公司是国家级的高新技术企业、中关村高新技术企业，在减振降噪领域拥有多项专利，技术上拥有自主研发、独立生产能力。

###### (3) 与轨道相连通的多业态空间场景整合营造能力

在 TOD 开发中，公司长期对标现有中国香港及海外等地的标杆项目，以用户视角为出发点，塑造城市核（Urban Core）、垂直多功能交通核、绿谷等高品质、非标化、高审美的多种生活场景，在此方面积累了一定宝贵经验。

#### 五、报告期内主要经营情况

详见本节“三、经营情况讨论与分析”部分。

##### (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	5,715,782,575.05	1,416,612,564.62	303.48

营业成本	5,386,729,351.29	1,365,406,726.03	294.51
税金及附加	24,531,404.08	479,525.35	5,015.77
销售费用	189,339,651.34	114,886,170.71	64.81
管理费用	166,913,206.21	158,190,124.26	5.51
财务费用	354,942,765.92	338,778,123.86	4.77
投资收益	20,634,093.81	41,773,888.43	-50.61
信用减值损失	-477,788,892.95	-208,198,494.68	不适用
经营活动产生的现金流量净额	678,828,645.59	-6,211,162,548.97	不适用
投资活动产生的现金流量净额	2,784,343.68	-184,397,535.60	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,116,481,790.71	338,594,619.98	-429.74

营业收入变动原因说明：营业收入增加，主要系北熙区项目一二期竣备交付收入增加。

营业成本变动原因说明：营业成本增加，主要系收入增加相应结转营业成本增加。

销售费用变动原因说明：销售费用增加，主要系营业收入增加相应结转的渠道、代理费用增加。

管理费用变动原因说明：管理费用变动不大，增加主要系合并范围变化，增加上海礼仕并表后费用。

财务费用变动原因说明：财务费用增加，主要系公司费用化借款利息增加及对联合营公司利息收入减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动现金流量净额增加，主要系上年同期支付地价款金额较大。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动现金流量净额增加，主要系上年同期追加无锡望愉投资金额较大。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动现金流量净额较上年同期减少，主要系本期借款净增加额较上年同期减少。

税金及附加变动原因说明：营业收入增加相应结转税金及附加增加。

投资收益变动原因说明：投资收益减少，主要系合营公司亏损增加及基金分红收益减少。

信用减值损失变动原因说明：信用减值损失增加，主要系公司收购参股公司股权后合并范围变化，合并层面结算债权债务关系确认的信用减值损失。

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

公司主营业务收入中房地产销售收入占主营业务收入的 97.64%，本年度房地产销售结转收入 558,001.99 万元，同比增加 327.63%，房地产销售结转成本 524,269.32 万元，同比增加 307.94%。本报告期满足交付条件的项目规模较上年同期增加，故收入成本相应增长。其中房地产销售收入主要源自北京·北熙区项目。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：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 (%)
房地产行业	5,606,075,329.09	5,298,407,263.46	5.49	319.37	308.07	增加 2.62 个百分点
服务及其他	108,819,012.27	87,642,968.53	19.46	37.20	31.51	增加 3.49 个百分点

合计	5,714,894,341.36	5,386,050,231.99	5.75	303.57	294.57	增加2.14个百分点
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(%)
房产销售	5,580,019,873.87	5,242,693,206.94	6.05	327.63	307.94	增加4.54个百分点
物业租赁	26,055,455.22	55,714,056.52	-113.83	-18.34	320.94	减少172.35个百分点
服务及其他	108,819,012.27	87,642,968.53	19.46	37.20	31.51	增加3.49个百分点
合计	5,714,894,341.36	5,386,050,231.99	5.75	303.57	294.57	增加2.14个百分点
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(%)
京津冀区域	5,669,707,281.85	5,360,768,354.72	5.45	319.20	307.69	增加2.67个百分点
宁波区域	26,686,152.34	20,376,881.77	23.64	-3.37	-6.40	增加2.47个百分点
无锡区域	1,552,555.63	-4,018,827.64	358.85	-95.68	-114.17	增加337.71个百分点
上海区域	16,948,351.54	8,923,823.14	47.35	/	/	/
合计	5,714,894,341.36	5,386,050,231.99	5.75	303.57	294.57	增加2.14个百分点

(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：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
房地产行业	土地成本	3,614,380,159.07	67.11	619,450,662.24	45.38	483.48	交付结转规模增加
房地产行业	建安成本及其他	1,628,313,047.87	30.23	665,711,121.25	48.77	144.60	交付结转规模增加
房地产行业	折旧及其他	55,714,056.52	1.03	13,235,765.01	0.97	320.94	商业自持折旧增加
服务及其他	人工成本	10,147,504.01	0.19	3,828,811.85	0.28	165.03	合并范围变化及业务规模增加
服务及其他	其他成本	72,880,233.47	1.35	62,228,832.10	4.56	17.12	
服务及其他	折旧及摊销	4,615,231.05	0.09	588,153.96	0.04	684.70	增加主要系上海礼仕并表
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
房产销售	土地成本	3,614,380,159.07	67.11	619,450,662.24	45.38	483.48	交付结转规模增加
房产销售	建安成本及其他	1,628,313,047.87	30.23	665,711,121.25	48.77	144.60	交付结转规模增加
物业租赁	折旧及其他	55,714,056.52	1.03	13,235,765.01	0.97	320.94	商业自持折旧增加
服务及其他	人工成本	10,147,504.01	0.19	3,828,811.85	0.28	165.03	合并范围变化及业务规模增加
服务及其他	其他成本	72,880,233.47	1.35	62,228,832.10	4.56	17.12	
服务及其他	折旧及摊销	4,615,231.05	0.09	588,153.96	0.04	684.70	增加主要系上海礼仕并表

#### (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

公司收购鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司持有的鄂尔多斯项目公司 41.69% 股权。构成非同一控制企业合并，自 2025 年 12 月 4 日起，纳入公司合并报表范围，公司持有鄂尔多斯项目公司 90.69% 的股权。详见公司披露的《京投发展股份有限公司关于收购鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司 41.69% 股权的公告》（公告编号：临 2025-082）。

公司收购 Trillion Full Investments Limited 持有的上海礼仕 45% 股权。构成非同一控制企业合并，自 2025 年 12 月 4 日起，纳入公司合并报表范围，公司持有上海礼仕 100% 的股权。详见公司披露的《京投发展股份有限公司关于收购上海礼仕酒店有限公司 45% 股权及部分债权的公告》（公告编号：临 2025-083）。

#### (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

无

#### 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 38,816.43 万元，占年度销售总额 6.79%；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 96,613.97 万元，占年度采购总额 55.74%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

#### 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

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

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

(1) 管理费用 16,691.32 万元，较上年同期增加 872.31 万元，增幅 5.51%，变动不大，增加主要系合并范围变化，增加上海礼仕并表后费用。

(2) 销售费用 18,933.97 万元，较上年同期增加 7,445.35 万元，增幅 64.81%，主要系营业收入增加相应结转的销售代理费、渠道费增加。

(3) 财务费用 35,494.28 万元，较上年同期增加 1,616.46 万元，增幅 4.77%，主要系公司费用化利息支出增加及对联合营公司利息收入减少所致。

### 4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(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

(1) 经营活动

公司经营活动产生的现金流量净额为净流入 67,882.86 万元，较上年同期经营活动产生的现金流量净额增加 688,999.11 万元，主要系房地产项目公司上年支付地价款及税费金额较大。

(2) 投资活动

公司投资活动现金流量净额净流入 278.43 万元，较上年同期投资活动产生的现金流量净额增加 18,718.19 万元，主要系公司上年对无锡望愉追加了投资。

(3) 筹资活动

公司筹资活动现金流量净额净流出为 111,648.18 万元，筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 145,507.64 万元，减少主要系本期借款净增加额较上年同期减少。

(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：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	3,598,167,825.59	6.31	4,026,312,235.48	6.68	-10.63	偿还借款较多
应收账款	72,725,503.48	0.13	54,556,466.96	0.09	33.30	应收服务费增加
其他应收款	28,569,632.10	0.05	119,821,524.70	0.20	-76.16	子公司注销清算其他应收款减少
存货	39,911,619,785.94	70.02	44,740,796,838.12	74.23	-10.79	主要系北熙区项目交付结转成本
一年内到期的非流动资产			4,444,606,470.85	7.37	-100.00	一年内到期非流动资产展期至其他非流动资产
债权投资			722,493,780.23	1.20	-100.00	合并范围变化
投资性房地产	2,079,302,417.82	3.65	206,609,979.99	0.34	906.39	项目公司开发产品自持经营转投资性房地产
固定资产	1,749,911,980.52	3.07	68,903,056.33	0.11	2,439.67	合并范围变化上海礼仕资产并表
无形资产	250,277,509.34	0.44	29,535,286.40	0.05	747.38	合并范围变化上海礼仕资产并表
其他非流动资产	7,038,939,630.42	12.35	3,278,290,976.96	5.44	114.71	对联合营公司借款展期，一年内重分类至其他非流动资产
合同负债	4,019,621,190.87	7.05	6,968,181,840.15	11.56	-42.31	减少主要系北熙区项目交付结转收入
一年内到期的非流动负债	15,315,693,790.68	26.87	5,891,991,337.68	9.78	159.94	长期借款重分类至一年内到期非流动负债
其他流动负债	356,390,026.85	0.63	631,155,804.78	1.05	-43.53	结转收入未到纳税义务时点的增值税销项税额减少
长期借款	25,744,900,036.68	45.16	32,576,367,910.29	54.05	-20.97	减少主要系重分

						类至一年内到期的非流动负债
长期应付款	71,680,409.60	0.13	16,904,369.10	0.03	324.03	合并范围变化上海礼仕长期应付款并表
其他权益工具	3,810,000,000.00	6.68	6,000,000,000.00	9.95	-36.50	支付永续
未分配利润	-2,555,283,873.14	-4.48	-1,068,541,250.77	-1.77	139.14	报告期亏损
少数股东权益	1,233,201,235.00	2.16	936,439,993.58	1.55	31.69	主要系下属公司增资少数股东投入增加

其他说明：

(1) 公司营运能力指标分析：

存货周转率：

存货周转率(次) = 营业成本 / 平均存货

平均存货 = (年初存货 + 年末存货) / 2

单位：万元

指标	2025 年度	2024 年度
平均存货余额	4,232,620.83	4,077,569.04
营业成本	538,672.94	136,540.67
存货周转率(次)	0.13	0.03

流动资产周转率：

流动资产周转率(次) = 营业收入 / 平均流动资产总额

平均流动资产总额 = (流动资产年初数 + 流动资产年末数) / 2

单位：万元

指标	2025 年度	2024 年度
平均流动资产总额	4,963,030.03	5,210,103.43
营业收入	571,578.26	141,661.26
流动资产周转率(次)	0.12	0.03

(2) 公司偿债能力财务指标分析详见：第七节公司债券相关情况(九)截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标。

## 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

截至报告期末，公司受限资产账面价值合计为 1,796,503.84 万元，其中货币资金 1,385.26 万元，存货抵押账面价值为 1,300,708.35 万元，固定资产无形资产抵押账面价值 77,466.63 万元，投资性房地产抵押账面价值 136,436.46 万元，长期股权投资质押账面价值为 257,924.00 万元，其他权益工具投资抵押账面价值为 22,583.14 万元。详见附注七、31 所有权使用权受到限制的资产。

## 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

详见本节“三、经营情况讨论与分析”部分。

## 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	北京市门头沟区	143,898	0	186,916	是	318,022.27	40
2	北京市朝阳区	76,682	0	137,000	是	192,981	60

注：1、北京市门头沟区项目为该项目的MC01-0003-6008、6009、0120、6015、0057、0086地块，截至报告期末尚未开工建设。

2、北京市朝阳区项目为该项目的A002-3#地块，截至报告期末尚未开工建设。

3、上述土地储备不包含位于鄂尔多斯东胜区的C1-4、C2-4、C1-4补、C2-4补地块（合作开发权益占比90.69%），截至报告期末尚未获取规划许可证和施工证。

## 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	北京市朝阳区	北熙区	普通住宅、 保障房及配 套	在建项目	121,180	226,000	369,257	84,194	245,838	2,562,000	195,093

2	北京市丰台区	森与天成	普通住宅及配套	在建项目	120,616	125,500	215,223	108,624	106,599	798,795	93,108
3	北京市门头沟区	檀谷	洋房、别墅、保障房、商业及配套	在建项目	236,155	279,748	451,696	26,541	293,755	937,309	20,965
4	北京市海淀区	岚山	普通住宅、商业、办公及配套	在建项目	239,378	301,600	368,720	0	254,108	1,057,711	0
5	北京市门头沟区	若丘	普通住宅、商业、及配套	在建项目	36,953	51,734	88,628	13,287	75,095	825,181	13,047
6	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	在建项目	301,751	516,351	632,049	0	632,049	1,196,695	14,319
7	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	在建项目	89,153	179,629	242,039	27,916	214,123	370,404	0
8	无锡市经济开发区	愉樾天成	普通住宅、商业、酒店及配套	在建项目	376,391	641,079	940,551	293,259	526,452	1,850,000	49,211
9	三河市燕郊镇国家高新技术产业开发区	倬郡	商业办公	在建项目	50,000	150,000	186,130	98,218	87,911	206,031	7,075

### 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	北京市朝阳区	北熙区	普通住宅、保障房及配套	83,970	1,641	65,425.31	473,515.89	22,330.93
2	北京市丰台区	森与天成	普通住宅及配套	132,011	23,695	0	0	52,509.26
3	北京市门头沟区	檀谷	洋房、别墅、保障房、商业及配套	68,396	7,574	9,320.30	23,429.16	2,672.14
4	北京市海淀区	岚山	普通住宅、商业、办公及配套	66,232	2,514	4,799.57	18,296.85	151.68
5	北京市门头沟区	若丘	普通住宅、商业、及配套	20,683	5,306	5,882.85	15,078.45	1,943.56
6	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	34,485	1,409	7,051.05	27,003.05	362.05
7	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	25,236	0	521.33	467.25	0
8	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	476	-42	0	0	0
9	北京市丰台区	西华府	普通住宅、保障房、办公、商业及配套	0	0	0	0	4,012.91
10	北京市密云区	锦悦府	普通住宅及配套	120,249	2,410	3,653.50	7,650.28	1,467.69
11	北京市房山区	金域公园	普通住宅	4,400	0	0	0	0
12	北京市丰台区	臻御府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	39,759	4,947	5,128.92	6,877.81	1,599.20
13	无锡市经济开发区	愉樾天成	普通住宅、商业、办公、酒店及配套	142,978	26,073	25,105.90	56,833.98	8,917.07
14	无锡市惠山区	公园悦府	普通住宅、洋房、	1,044	0	0	155.26	227.34

			别墅及配套					
15	三河市燕郊镇国家高新技术产业开发区	倬郡	办公、商业	32,699	424	507.39	606.46	1,121.11

报告期内，公司共计实现销售金额299,790万元，销售面积76,040平方米，实现结转收入金额629,914.41万元，结转面积127,396.12平方米，报告期末待结转面积97,314.94平方米。

注：上述结转收入金额、结转面积、待结转面积包含联合营公司财务数据。

#### 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：万元 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
4,444,793.24	2.84	80,197.37

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	4,444,793.24
其中：银行贷款	433,290.00
关联方借款	3,471,295.59
公司债券及中期票据	531,467.42
其他借款	700.00
应付利息	8,040.23
债务融资加权平均成本(%)	2.84
最高项目融资成本(%)	4.97
利息资本化金额	80,197.37

利息资本化率（%）	3.44
-----------	------

公司主要通过股东借款、发行公司债券及项目公司向金融机构融资等方式筹措项目投资资金, 详情如下:

(1) 2019年4月18日、5月10日, 公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2021年4月12日、5月7日, 公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2023年3月24日、4月17日, 公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款, 用于合作开发项目及补充公司流动资金, 具体利率由双方参照市场利率协商确定。

(2) 2023年8月公开发行了公司债券(23京发01) 200,000.00万元, 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(3) 2024年12月公司发行了2024年第一期中期票据(24京投发展MTN001) 70,000.00万元, 募集资金扣除发行费用后将全部用于项目建设。

(4) 2025年3月公开发行了公司债券(25京发01) 88,400.00万元, 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(5) 2025年7月公开发行了公司债券(25京发02) 44,100.00万元, 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(6) 2025年8月公司发行了(25京投发展MTN001) 86,000.00万元, 募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债务及项目建设。

(7) 2025年12月公司发行了(25京投发展MTN002) 44,000.00万元, 募集资金扣除发行费用后将全部用于项目建设。

(8) 项目公司按项目取证进度向金融机构申报房地产开发建设贷款。

## 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

报告期内，公司收购鄂尔多斯项目公司 41.69%股权，收购上海礼仕 45%股权。2025 年 12 月 4 日，鄂尔多斯项目公司及上海礼仕纳入公司合并范围。

1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	预计收益(如有)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
鄂尔多斯项目公司	房地产开发经营	否	收购	0	41.69%	是	长期股权投资	-	-	-	已完成	-	451.28	否	2025年12月3日	公告编号：临2025-082
上海礼仕	酒店	否	收购	0	45%	是	长期股权投资	-	-	-	已完成	-	-38,262.90	否	2025年12月3日	公告编号：临2025-083
合计	/	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/		-37,811.62	/	/	/

注：持股比例系本次收购的股权比例。

2、重大的非股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司收购复地（集团）股份有限公司对上海礼仕的债权，详见公司披露的《京投发展股份有限公司关于收购上海礼仕酒店有限公司 45%股权及部分债权的公告》（公告编号：临 2025-083）。

## 3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 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
其他	43,960.88		-1,941.25					42,019.63
合计	43,960.88		-1,941.25					42,019.63

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

## 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
北京京投置地房地产有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000,000.00	1,427,626.23	538,431.15	13,763.15	2,203.37	-3,645.74
北京京投银泰置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	25,494.98	14,772.88	-	-1,500.85	-1,496.69
北京京投银泰尚德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	223,475.65	154,386.93	27,524.07	1,003.26	44.17
北京京投兴业置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	41,724.32	39,704.43	162.50	957.39	804.48
北京京投瀛德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	5,000.00	837,331.88	-57,790.66	23,844.50	-22,101.10	-22,097.51
北京京投兴平置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	85,000.00	117,800.29	97,682.53	541.93	4.07	2.74
北京京投兴檀置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000.00	142,421.40	10,124.99	7,739.05	-14,331.51	-14,331.51
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	5,000.00	96,280.10	-25,344.56	606.46	-6,891.21	-6,890.07
北京京投丰德房地产有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000.00	61,533.47	-13,803.70	6,992.70	-2,221.56	-2,282.54
北京京投兴海房地产有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	350,655.67	12,025.97	18,362.35	-52,943.16	-49,077.39
北京京投润德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	1,916,564.56	8,375.84	473,515.89	19,328.01	14,143.66
北京京投隆德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	778,330.26	-3,058.27	0.83	-2,480.81	-2,007.54
无锡惠澄实业发展有限公司	子公司	房地产开发与经营	12,000.00	47,108.36	43,863.08	155.26	257.78	-10,477.70
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开	子公司	房地产开发与	3,000.00	73,357.75	-143,748.44	-	-22.07	-21.76

发有限责任公司		经营						
上海礼仕酒店有限公司	子公司	酒店服务业	58,525.821	195,769.69	-56,856.37	1,694.84	-1,114.84	-1,059.18
北京京投阳光房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与经营	24,000.00	29,261.19	26,765.37	-	5.52	1,518.50
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与经营	30,000.00	945,631.52	-32,335.98	15,078.85	-12,839.18	-12,840.40
北京京投颐信健康管理服务有限公司	参股公司	房地产开发与经营	3,000.00	2,986.65	200.68	-	0.02	0.02
无锡望榆地铁生态置业有限公司	参股公司	房地产开发与经营	50,000.00	927,686.01	44,444.00	56,938.87	-12,608.12	-9,518.24

注：涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值；涉及报告期纳入控股子公司为纳入合并范围时点至2025年12月31日期间的数据，不在经营业绩变动和资产变动对比范围内。鄂尔多斯项目公司和上海礼仕利润表相关数据系并表日至报表日期间发生的金额。

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
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	收购鄂尔多斯项目公司41.69%股权，收购完成后公司持有鄂尔多斯项目公司90.69%股权	收购鄂尔多斯项目公司纳入合并范围，合并层面信用减值损失转回451.28万元
上海礼仕酒店有限公司	收购上海礼仕45%股权，收购完成后公司持有上海礼仕100%股权	收购上海礼仕纳入公司合并范围，合并层面结算债权债务当期确认信用减值损失38,262.90万元

其他说明

√适用 □不适用

1、对公司归母净利润影响达到10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投兴檀房地产有限公司	7,739.05	-14,331.51	-14,331.51	本期计提存货减值准备
北京京投兴海房地产有限公司	18,362.35	-52,943.16	-49,077.39	本期计提存货减值准备

## 2、经营业绩变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	本期净利润	上年同期净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	-3,645.74	-2.31	财务费用增加
北京京投瀛德置业有限公司	-22,097.51	-66,850.99	上年计提存货减值准备
北京京投兴檀房地产有限公司	-14,331.51	-22,363.24	本年计提存货减值的金额减少
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	-6,890.07	-12,714.94	上年计提存货减值准备
北京京投丰德房地产有限公司	-2,282.54	-5,412.18	财务费用减少
北京京投兴海房地产有限公司	-49,077.39	102.87	本年计提存货减值准备
北京京投润德置业有限公司	14,143.66	-2,148.20	本年结算收入增加

## 3、资产变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	本期资产总额	上年期末资产总额	增减变动	变动原因
北京京投丰德房地产有限公司	61,533.47	109,974.15	-44.05%	偿还借款

## (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

展望未来，房地产行业将加快形成“开发与运营并重、增量与存量并举”的新发展格局。第一，具备城市更新、资产运营、物业服务等综合能力的企业将获得更大发展空间，传统依赖高杠杆扩张的开发模式将持续出清。第二，政策将持续围绕“好房子”建设、物业服务质量提升、存量盘活等方向发力，推动行业从“规模导向”向“品质导向”转变。第三，城市更新将成为行业新引擎，老旧小区改造、城中村治理、闲置资产盘活等将释放大量市场需求，带动全产业链协同发展。第四，物业管理服务加速向生活服务集成商转型，养老、托幼、助餐、家政等增值服务将成为物业企业新的利润增长点，行业估值逻辑正从“管理面积驱动”向“服务能力驱动”转变。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司以“TOD 轨道物业专家”为发展愿景，聚焦 TOD 轨道物业开发领域，发挥在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势。深耕北京市场，理性扩张，严控风险，通过不断提升服务和迭代升级产品，打造标杆项目，树立全新企业形象，不断扩大公司市场影响力。同时，不断提升公司价值打造和创造能力，做好项目价值挖潜和客户服务，扩大商业管理能力优势和影响力，持续为客户提供更好服务，为股东创造更多价值。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2026 年，公司将主动把握政策机遇，系统谋划房地产新发展模式下的实施路径，积极探索符合新形势要求的可持续发展道路，构建高质量开发与高品质服务协同并进的新格局。主要做好以下几个方面的工作：

一是销售管理方面。系统整合定价、推盘、获客及转化策略，形成协同联动的销售策略矩阵。以敏捷应对市场、抢占先机为核心，着力构建市场先发优势与对标竞争优势，保障销售去化工作高效闭环落地。

二是竣备交付方面。公司将贯穿全周期品质管控，以“交付力”为核心全面落地工地开放等预交付机制，高标准保障项目品质，提升客户满意度。同时，持续夯实安全管理基石，通过体系化建设、责任压实与常态化检查，系统强化风险管控能力，为公司稳定发展筑牢安全防线。

三是产品研发方面。秉持“好房子”的标准要求，全力打造集居住、商业、办公、文化、休闲为一体的立体城市空间，一站式满足现代生活需求。同时，积极探索创新产品形态，不断优化服务模式，全力推动 TOD 产品实现从功能整合到体验引领的全面跨越与迭代升级。

四是监管落实方面。严格遵循中国证监会、上交所等监管部门的规定要求，不断完善上市公司治理结构，实施信息披露精益化管理，持续深化投资者关系管理工作，全方位提升公司合规与运营标准，确保公司在资本市场的规范运作与稳健发展。

（上述内容并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险。）

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1、政策风险

房地产行业受政策调整影响较大，如果公司在未来经营中未能及时、有效应对房地产调控政策的变化，并制定合理的经营策略，可能会面临一定的风险。

针对该项风险，公司一方面将密切关注相关政策的出台，研究政策导向可能引发的市场变化，积极研判政策与市场情况，制定有效的销售策略，加大去化力度；另一方面也将继续聚焦 TOD 轨道物业开发，强化自身企业管理“内功”，提升企业综合竞争力，实现降本增效。

#### 2、财务风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要，公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。

针对该项风险，公司将根据经营发展需求，合理安排资金计划，加强资金管理，加快销售回款速度，创新融资手段，保障资金链安全。

### 3、市场风险

当前房地产行业处于构建新发展模式的转型阶段，控增量、去库存、优供给，市场正从传统的“规模竞争”向以“好房子”为核心的“品质竞争”转变，房地产企业面临新的挑战与机遇，若公司在产品力、存量运营等方面未能及时有效的应对市场变化，存在客户流失、份额被挤压的竞争风险。

针对该项风险，公司将继续秉持“以用户为中心”的发展理念，不断提升产品质量和服务水平，从客户的核心需求出发，提高品牌知名度和市场竞争力，从而降低市场风险的影响。

## (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

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关法律、行政法规、规范性文件的要求，结合公司实际情况，积极履行信息披露义务，不断完善公司法人治理结构，提高公司内部控制管理水平，有效保证公司规范运作和稳健发展，切实维护公司及全体股东利益。

#### 1、股东与股东会

公司严格按照《上市公司股东会规则》、公司《股东会议事规则》等相关规定和要求召集、召开股东会。报告期内，公司共召开8次股东会，会议均采用现场投票与网络投票相结合的方式，并聘请律师见证会议的合法性和合规性，出具法律意见书，保证了股东会的合法有效；公司平等对待所有股东，确保公司全体股东特别是中小股东享有平等的权利，充分行使表决权。公司股东会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形。

#### 2、董事与董事会

公司董事会由9名董事组成，其中3名为独立董事，人员构成与人数均符合法律法规及《公司章程》要求。报告期内，公司共召开13次董事会，会议内容主要涉及续聘会计师事务所、财务资助、担保、关联交易、定期报告、高级管理人员薪酬考核方案等事项。公司董事均勤勉尽责，诚信行事，熟悉有关法律、法规，切实维护公司和全体股东的利益。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》等相关规定。董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会四个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则履行相关职责，在公司治理中充分发挥了其专业性作用。

#### 3、公司与控股股东

公司控股股东为京投公司，其通过股东会依法行使股东权利，并承担相应义务，不干涉公司正常的生产经营活动。公司拥有独立的业务和经营自主权，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立性。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了独立董事专门会议、董事会、股东会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时均进行回避。

#### 4、信息披露

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》为公司信息披露的报纸，指定上交所网站为公司信息披露的网站。

报告期内，公司严格按照相关法律法规以及《公司章程》《信息披露事务管理制度》等规定要求，严格做好信息披露前的保密工作，积极履行信息披露义务，认真完成各项定期报告和临时公告的披露工作，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，确保所有股东公平、及时地获取公司应披露的信息。

#### 5、关于绩效评价与激励约束机制

公司制定了《奖励基金管理办法》及《经理层任期制和契约化考核方案》，建立了公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与奖励约束机制，以年度考核及任期制考核相结合的方式，重点对财务指标、项目运营指标、专项任务指标以及显著负激励指标等多个维度进行考核，并从综合执行能力、战略推动能力、持续改进能力、学习创新能力、团队建设能力以及从业道德建设六个方面进行综合评价，确保考核与激励的机制紧密关联；公司高级管理人员的聘任程序公开、透明，符合相关法律法规的规定。

#### 6、投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理工作，严格按照中国证监会《上市公司与投资者关系工作指引》及公司《投资者关系管理办法》等相关法律法规的要求，在符合信息披露规则的前提下，通过多种方式与投资者进行充分沟通和交流，做到了真实、准确、完整、及时、公平地对待所有投资者，加强了投资者对公司的了解，切实保护投资者权益。

#### 7、内幕信息知情人登记管理

公司依据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《内幕信息知情人登记备案制度》等法律法规和公司制度的要求，加强对内幕信息及内幕知情人的管理与备案。

报告期内，公司严格按照相关规定，对公司定期报告和重大事项的内幕信息知情人进行了登记备案，未发现公司内幕信息泄露、利用内幕信息违规买卖公司股票等情况。

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

## 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
孔令洋	董事长	男	45	2024年2月20日	2027年5月15日	0	0	0	/	106.50	否
高一轩	副董事长兼总裁	男	44	2015年7月14日	2027年5月15日	0	0	0	/	127.78	否
刘建红	董事	男	53	2018年11月28日	2027年5月15日	0	0	0	/	/	
洪成刚	董事	男	50	2024年1月15日	2027年5月15日	0	0	0	/	/	
邱中伟	董事	男	57	2017年12月1日	2027年5月15日	0	0	0	/	/	
李洋	董事	女	44	2024年5月16日	2027年5月15日	0	0	0	/	/	
程小可	独立董事	男	50	2021年3月26日	2027年5月15日	0	0	0	/	10.00	否
段宏伟	独立董事	男	62	2024年5月16日	2027年5月15日	0	0	0	/	10.00	否
唐明	独立董事	男	51	2024年5月16日	2027年5月15日	0	0	0	/	10.00	否
潘长青	副总裁	男	53	2018年4月	2027年5月	0	0	0	/	122.39	否

				17日	15日						
张雨来	财务总监	男	46	2021年12月28日	2027年5月15日	0	0	0	/	102.44	否
	董事会秘书			2022年7月12日	2027年5月15日	0	0	0	/		
吕高峰	副总裁	男	56	2026年2月11日	2027年5月15日	0	0	0	/	/	是
冯杰	副总裁	男	36	2026年2月11日	2027年5月15日	0	0	0	/	/	是
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	489.11	/

姓名	主要工作经历
孔令洋	2009年8月至2015年3月，历任北京市基础设施投资有限公司规划建设部、前期规划部项目经理、前期规划部高级项目经理、建设管理部高级专家；2015年3月至2016年11月，历任京津冀城际铁路投资有限公司规划设计部副经理、经理；2016年11月至2021年1月，任京津冀城际铁路投资有限公司规划设计部经理；2019年1月至2019年12月，挂职任广西南宁市交通运输局党组成员、副局长；2021年1月至2024年2月，任北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司总经理；2024年2月至今，任公司董事长。
高一轩	（曾用名“高轩”）2006年6月至12月，任美国规划协会项目官员；2007年1月至10月，任美国规划协会驻华副总代表；2007年11月至2008年5月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008年5月至2009年9月，任公司投资部高级经理、总经理；2009年9月至2014年8月，任公司副总裁；2014年8月至2015年7月，任公司执行总裁；2015年7月至今，任公司副董事长兼总裁。
刘建红	2010年3月至2015年9月，历任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部副总经理、门头沟投资管理分公司总经理；2015年9月至2023年2月，任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部总经理；2023年2月至今，任北京市基础设施投资有限公司总经理助理兼土地开发事业部总经理；2018年11月至今，兼任公司董事。
洪成刚	2007年7月至2017年5月，历任北京市基础设施投资有限公司财务管理部主管、高级主管、经理助理、副总经理；2017年5月至2019年5月，任北京市基础设施投资有限公司财务管理部副总经理、成本中心副主任；2019年5月至2026年3月，任北京市基础设施投资有限公司财务管理部总经理、成本中心主任；2024年1月至今，兼任公司董事。
邱中伟	2005年至2015年，任弘毅投资董事总经理、合伙人；2015年4月至今，任太盟亚洲资本总裁、合伙人；2017年4月至2026年3月，任盈德气体集团有限公司董事会主席、首席执行官。2017年12月至今，兼任公司董事。
李洋	2006年7月至2010年8月，历任北京市朝阳区人民法院书记员、助理审判员；2010年8月至2016年2月，任北京市高级人民法院助理审判员；2016年2月至2018年8月，历任北京市基础设施投资有限公司法律事务部中层助理级专家、总经理助理；2018年8月至2020年11月，任北京市基础设施投资有限公司法律事务部副总经理；2020年11月至2022年8月，任北京市基础设施投资有限公司法律合规部副总经理；2022年8月至今，任北京市基础设施投资有限公司法律合规部总经理；2024年9月至今，任北京市基础设施投资有限公司

	总法律顾问、首席合规官；2024年5月至今，兼任公司董事。
程小可(独立董事)	2004年7月至2006年7月，任清华大学经济管理学院博士后；2006年7月至2009年7月，任北京化工大学经济管理学院教授；2009年9月至今，任北京交通大学经济管理学院教授及博士生导师。2021年3月至今，任公司独立董事。
段宏伟(独立董事)	2010年12月至2019年12月，任北京中关村科技融资担保有限公司董事长。2019年9月至2022年9月，任北京中关村科技创业金融服务集团有限公司执行董事、总经理，2020年1月至2022年9月，任中关村科技租赁股份有限公司董事长，2022年6月至2023年12月，任北京中关村银创管理咨询有限公司总经理；2024年5月至今，任公司独立董事。
唐明(独立董事)	1998年7月至2016年6月，历任北京市高级人民法院书记员、助理审判员、高级法官、研究室副主任、新闻办副主任；2016年7月至2017年10月，任北京市中闻律师事务所顾问；2017年10月至2023年3月，任北京市中闻律师事务所第一党支部书记、常委会委员、权益合伙人、律师、政府法律事务部主任；2023年4月至2023年9月，任北京市中闻律师事务所党总支副书记、常委会委员、权益合伙人、律师、政府法律事务部主任、能源与自然资源法律中心主任；2023年10月至今，任北京市中闻律师事务所党委副书记、常委会委员、权益合伙人、律师、政府法律事务部主任、能源与自然资源法律中心主任；2024年5月至今，任公司独立董事。
潘长青	2013年1月至2015年10月，任北京和裕房地产开发有限公司副总经理；2015年11月至2017年9月，任北京唯逸房地产开发有限公司总经理；2017年9月至2018年4月，任公司助理总裁；2018年4月至今，任公司副总裁。
张雨来	曾就职于毕马威华振会计师事务所、ABB(中国)有限公司等单位。2017年4月至2021年12月，任北京轨道交通技术装备集团有限公司财务总监；2021年12月至今，任公司财务总监；2022年7月至今，任公司董事会秘书。
吕高峰	1993年7月至2001年6月，历任铁道部第十四工程局第四工程处京九铁路指挥部助理工程师、宁波工程项目部工程师兼总工、京沪高速公路项目部副指挥、工程项目管理部副指挥兼工程师、乍嘉苏高速公路项目经理部副经理；2001年6月至2005年9月，历任中铁十四局第四工程处第十一分公司经理兼工程师、萧黄铁路工程项目经理部经理兼工程师；2005年9月至2021年12月，历任北京市轨道交通建设管理有限公司地铁十号线项目管理处奥运支线监管部工程部部长、地铁六号线项目管理处工程部部长、地铁十四号线项目管理公司副总经理、博士后研究工作、第一项目管理中心副总经理、第五项目管理中心副总经理、期间任新疆乌京基础设施建设管理有限公司副总经理、总工程师(2019年10月至2020年8月)；2021年12月至2026年2月，任北京城市副中心站综合枢纽建设管理有限公司副总经理；2026年2月至今，任公司副总裁。
冯杰	曾就职于北京卓易讯畅科技有限公司；2016年11月至2021年11月，历任北京市基础设施投资有限公司人力资源部主管、高级主管、总经理助理；2021年11月至2024年1月，任北京市轨道交通建设管理有限公司人力资源部副部长；2024年1月至2026年2月，任北京市轨道交通建设管理有限公司人力资源部部长；2026年2月至今，任公司副总裁。

注：董事长2024年度已披露薪酬为基本工资，计入递延支付的绩效薪酬后，报告期内税前薪酬总额较上一年度同比下降。

其它情况说明

√适用 □不适用

2026年2月11日，公司召开第十二届董事会第二十二次会议，聘任吕高峰先生、冯杰先生为京投发展股份有限公司副总裁，任期自董事会审议通过之日起至第十二届董事会届满之日止。

**(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
刘建红	京投公司	土地开发事业部总经理	2015年9月	
		总经理助理	2023年2月	
洪成刚	京投公司	财务部总经理、成本中心主任	2019年5月	2026年3月
李洋	京投公司	法律合规部总经理	2022年8月	
		总法律顾问、首席合规官	2024年9月	
在股东单位任职情况的说明	无			

**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
刘建红	北京京投瀛德置业有限公司	董事长	2014年10月	2025年4月
刘建红	北京京密投资有限公司	董事长	2015年12月	
刘建红	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2017年12月	
刘建红	北京京投兴朝置地有限公司	董事	2017年8月	2025年9月
刘建红	北京京投兴通置业有限公司	董事	2017年11月	
刘建红	北京城市副中心站综合枢纽建设管理有限公司	董事长	2025年7月	
刘建红	北京京投交通枢纽投资有限公司	董事	2025年7月	
刘建红	北京霍营综合交通枢纽投资有限公司	董事	2025年10月	
刘建红	北京京投长兴伟业有限公司	董事长	2025年11月	
洪成刚	京津城际铁路有限责任公司	监事会主席	2019年5月	2025年11月
洪成刚	京张城际铁路有限公司	监事会主席	2013年11月	2025年11月
洪成刚	北京京投银泰尚德置业有限公司	监事	2019年9月	2025年4月
洪成刚	北京京投投资控股有限公司	监事	2019年10月	2025年4月
洪成刚	北京京投私募基金管理有限公司	监事	2019年10月	2025年4月
洪成刚	北京协同创新轨道交通研究院有限公司	监事会主席	2020年10月	2025年4月
洪成刚	北京轨道交通技术装备集团有限公司	监事会主席	2020年12月	2025年4月
洪成刚	北京市域铁路融合发展	监事	2022年9月	2025年4月

	集团有限公司			
李洋	北京协同创新轨道交通研究院有限公司	监事	2020年10月	2025年4月
李洋	首创证券股份有限公司	董事	2024年12月	
邱中伟	太盟亚洲资本	总裁及合伙人	2015年4月	
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	公司董事的报酬由股东会决定，高级管理人员的报酬由董事会根据考核方案决定。
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	结合公司2024年绩效考核指标完成情况对高级管理人员进行了综合考核，并提交董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	高级管理人员薪酬依据《关于2024年度公司重点工作完成情况及高级管理人员考核结果的议案》《关于2025年度高级管理人员薪酬考核方案及经理层任期制和契约化考核的议案》以及公司《奖励基金管理办法》；独立董事津贴依据2024年第三次临时股东大会审议通过的《关于确定第十二届董事会独立董事津贴的议案》。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见上述“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”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	2025年度，公司全体董事和高级管理人员实际获得的报酬合计为489.11万元。
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	2025年度，独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；公司非独立董事和高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司绩效考核规定，有效执行并完成。
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	2025年度，独立董事领取的独立董事津贴不适用相关规定；非独立董事和高级管理人员薪酬根据相关薪酬考核方案，支付2024年度绩效薪酬。
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	2025年度，独立董事领取的独立董事津贴不适用相关规定；非独立董事和高级管理人员薪酬暂无止付追索情况。2026年4月，公司制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，后续公司将按照前述制度的规定执行对应的止付追索程序。

### (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
吕高峰	副总裁	聘任	工作调动
冯杰	副总裁	聘任	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
孔令洋	否	13	13	11	0	0	否	8
高一轩	否	13	13	11	0	0	否	8
刘建红	否	13	13	12	0	0	否	8
邱中伟	否	13	13	13	0	0	否	8
洪成刚	否	13	13	12	0	0	否	8
李洋	否	13	13	11	0	0	否	8
程小可	是	13	13	11	0	0	否	8
段宏伟	是	13	13	12	0	0	否	8
唐明	是	13	13	11	0	0	否	8

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

**(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	程小可、段宏伟、唐明
提名委员会	高一轩、程小可、唐明
薪酬与考核委员会	程小可、段宏伟、唐明
战略委员会	孔令洋、高一轩、刘建红、邱中伟、洪成刚、李洋

**(二) 报告期内审计委员会召开5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3日	1、公司2024年年报审计策略 2、公司2024年年报编制和审计工作安排以及年度财务状况和经营成果情况	一致通过本次会议的审议内容。	-
2025年3月18日	1、关于2024年度财务决算报告及2025年度财务预算报告的议案 2、关于计提资产减值准备的议案 3、关于《2024年年度报告及摘要》的议案 4、关于《2024年度内部控制评价报告》的议案 5、关于续聘会计师事务所的议案 6、关于《2024年度董事会审计委员会履职情况报告》的议案 7、关于《2024年度会计师事务所履职情况评估报告》的议案 8、关于《审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》的议案 9、关于公司内部审计2024年度工作报告与2025年度工作计划的议案	一致通过本次会议的审议内容。	-
2025年4月23日	1、关于公司《2025年第一季度报告》的议案	一致通过本次会议的审议内容。	-
2025年8月12日	1、关于《2025年半年度报告及摘要》的议案	一致通过本次会议的审议内容。	-
2025年10月24日	1、关于公司《2025年第三季度报告》的议案	一致通过本次会议的审议内容。	-

### (三) 报告期内薪酬与考核委员会召开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3月18日	1、关于2024年度奖励基金计提的议案	一致通过本次会议的审议内容。	-
2025年11月5日	1、关于2024年度公司重点工作完成情况及高级管理人员考核结果的议案 2、关于2025年度高级管理人员薪酬考核方案及经理层任期制和契约化考核的议案	一致通过本次会议的审议内容。	-
2025年12月24日	1、关于公司购买董责险的议案	全体委员回避表决，直接提交董事会审议。	-

### (四) 报告期内战略委员会召开2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3月18日	1、关于公司2025年度投资房地产项目计划的议案 2、关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案	1、议案1：一致通过本次会议的审议内容。 2、议案2：因关联委员刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士回避表决，直接提交公司董事会审议。	-

2025年12月24日	1、关于终止公司2024年度向特定对象发行股票事项的议案	因关联委员刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士回避表决，直接提交公司董事会审议。	-
-------------	------------------------------	--	---

### (五) 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	98
主要子公司在职员工的数量	495
在职员工的数量合计	593
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	42
技术人员	147
财务人员	49
行政人员	37
其它人员	318
合计	593
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	101
大学本科	252
专科及以下	240
合计	593

注：报告期内，公司在职员工数量增加系公司收购鄂尔多斯项目公司及上海礼仕股权，合并范围增加所致。

#### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司继续在各层级员工中推行以绩效为导向的薪酬激励机制，将员工薪酬与其个人绩效、部门绩效、公司业绩相结合，使有能力、有贡献的员工得到正向激励，充分调动员工主观能动性，实现对优秀人才的吸引、保留和激励，构建公司与个人共同体，持续增强公司的凝聚力和向心力。

#### (三) 培训计划

适用 不适用

公司以夯实企业管理根基、提升全员综合素养为核心，紧密契合行业发展趋势与战略规划，聚焦安全生产、法律风险防控及合规体系建设等关键领域，扎实推进各类专题培训工作。通过多元化培训形式与精细化过程管理，有效强化全员责任意识、风险防范意识与合规履职意识，赋能业务持续精进，为企业高质量发展筑牢人才支撑与保障。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 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》的规定，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，若满足了公司正常生产经营和长期发展的资金需求，且有足够的货币资金，将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实现的母公司可分配利润的百分之五，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

2026年4月17日，公司召开第十二届董事会第二十四次会议审议通过了《关于2025年度利润分配预案的议案》，根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2025年度审计报告》，依据《公司法》《公司章程》等规定，公司拟定2025年利润分配预案为：不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。该利润分配预案需经公司2025年年度股东会审议通过。

#### (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

#### (五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

### 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

详见本章节“董事和高级管理人员的情况”。公司已经建立了公正透明的高级管理人员绩效评定标准和程序，对高级管理人员的考评由董事会薪酬与考核委员会负责。

## 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，公司按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引规定的要求，建立了较为完善的公司治理结构和制度体系，加强了员工的内控意识和内控技能，不断提升内部控制的有效性，切实发挥风险防控作用。同时，公司高度重视内部控制评价工作，通过开展本年度内部控制评价工作，及时发现公司内部控制存在的薄弱环节，对于内部控制管理缺陷给予高度重视，积极采取有效措施降低内部控制执行不到位对公司的不利影响。具体内容详见公司刊登在上交所网站（www.sse.com.cn）的《2025年度内部控制评价报告》。

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，公司通过与各子公司签订《经营责任书》，实施年度经营责任目标分解，逐级落实经营责任，从而保障公司整体战略目标和年度经营计划目标的顺利实现。同时，公司对子公司关键业务和经营活动关键环节建立了相应的控制措施和标准的管理流程，有效控制经营风险，进而保护投资者的权益。

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

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2025年度的内部控制有效性进行了独立审计，并出具了《京投发展股份有限公司内部控制审计报告》。

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

无。

### 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

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

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

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
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺。 具体详见公司披露于上交所 www.sse.com.cn 上的公司非公开发行预案、避免同业竞争等相关内容。	2008年10月22日	否	长期有效（除避免同业竞争承诺第1条和第2条的内容）	是	-	-
	解决同业竞争	京投公司	京投公司就2008年非公开发行股票时作出的避免同业竞争承诺第1条和第2条的内容进行了明确。 具体详见公司披露于上交所 www.sse.com.cn 上的《关于北京市基础设施投资有限公司明确避免同业竞争承诺部分条款的公告》（临2016-025）。	2016年4月12日	否	在未作出新变更承诺的情况下，本承诺长期有效。京投公司于2024年12月变更了避免同业竞争承诺的内容，因此本承诺期限为2016年4月12日至2025年1月17日。	是	-	-
	解决同业竞争	京投公司	京投公司结合2016年作出的明确避免同业竞争承诺的内容进行了变更。 具体详见公司披露于上交所 www.sse.com.cn 上的《关于公司控股股东变更避免同业竞争承诺的公告》（临2025-008）。	2024年12月31日	否	在未作出新变更承诺的情况下，本承诺长期有效。	是	-	-

	其他	京投公司	承诺切实履行京投发展制定的有关填补回报措施以及京投公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。	2024 年 12 月 31 日	是	2024 年 12 月 31 日至本次向特定对象发行 A 股股票实施完毕。 公司于 2025 年 12 月 29 日第十二届董事会第二十次会议审议通过了《关于终止公司 2024 年度向特定对象发行股票事项的议案》。	是	-	-
	其他	京投公司	京投公司因京投发展发行而认购的上市公司股份自本次完成之日起三十六个月内不得转让；发行完成后，京投公司根据本次发行认购的上市公司股份因上市公司实施分红、配股、送股或资本公积金转增股本等除权事项所衍生取得的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。	2024 年 12 月 31 日	是	自京投发展发行完成之日起 36 个月内。 公司于 2025 年 12 月 29 日第十二届董事会第二十次会议审议通过了《关于终止公司 2024 年度向特定对象发行股票事项的议案》。	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

(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

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	150
境内会计师事务所审计年限	2年
境内会计师事务所注册会计师姓名	孟庆卓、高天琪

境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2年
------------------------	----

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于2025年3月28日、4月21日，分别召开第十二届董事会第十次（年度）会议、2024年年度股东会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度审计机构及内部控制审计机构。

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

2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2021年4月12日、5月7日，公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2023年3月24日、4月17日，公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2024年3月29日、4月22日，公司十一届三十二次董事会、2023年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2025年6月30日、7月16日，公司十二届十三次董事会、2025年第五次临时股东会审议通过了《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。京投公司上述议案提供资金情况如下：

(1)截至2024年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为3,203,114.05万元；截至2025年12月31日，公司向京投公司及其关联方借款本息余额为3,473,684.11万元：

A、委托贷款本金余额为3,461,295.59万元(其中2,420,400.00万元年利率3.0%、216,300.00万元年利率2.1%、824,595.59万元年利率0.00%)，融资租赁本金余额10,000.00万元(年利率5%)。

B、期末应付利息余额为2,388.52万元。

(2)本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款366,800.00万元，本公司偿还京投公司委托贷款104,450.00万元。2025年12月公司收购上海礼仕45%股权，上海礼仕纳入公司合并范围，上海礼仕向京投公司关联方借入的融资租赁款10,000.00万元，也纳入公司合并范围。

(3)本报告期，公司发生应付京投公司及其关联方利息96,050.61万元，支付京投公司及其关联方利息97,830.55万元，支付方式为货币资金，期末未付利息2,388.52万元，公司本年度支付京投公司及其关联方利息占公司全部利息支出的77.88%。

(4)本报告期，公司向京投公司支付担保费7,892.13万元。

京投公司为本公司在合作项目资金需求方面提供了保障。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (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

(1) 2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石创业投资基金（有限合伙），公司以现金认缴出资25,150.00万元。本报告期，公司收到分红款3,190.78万元。

(2) 2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司以现金认缴出资12,000.00万元。本报告期，公司收到分红款224.77万元。

##### 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

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2016年11月30日、12月16日，公司九届十六次董事会、2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整上海礼兴酒店有限公司借款额度暨关联交易的议案》；2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2020年4月8日、5月7日，公司十届二十三次董事会、2019年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2020年8月26日、9月15日，公司十届二十六次董事会、2020年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》；2021年4月12日、5月7日，公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于2021年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》、《关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》；2022年4月11日、5月6日，公司十一届十二次董事会、2021年度股东大会审议通过了《关于2022年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》；2022年6月22日、7月8日，公司十一届十四次董事会、2022年第一次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》；2022年11月25日、12月12日，公司十一届十九次董事会、2022年第三次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》；2023年3月24日、4月17日，公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于2023年度公司提供借款预计额度的议案》；2023年11月28日、12月11日，公司十一届二十八

次董事会、2023年度第二次临时股东大会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》；2024年1月26日、2月20日，公司十一届三十次董事会、2024年第二次临时股东大会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》；2024年3月29日、4月22日，公司十一届三十二次董事会、2023年度股东大会审议通过了《关于向参股公司无锡望愉地铁生态置业有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》；2024年10月29日、11月15日，公司十二届五次董事会、2024年第五次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》；2025年1月10日、1月27日，公司召开第十二届董事会第八次会议、2025年第二次临时股东会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》；2025年4月28日、5月15日，公司召开第十二届董事会第十一次会议、2025年第三次临时股东会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》及《关于向参股公司提供财务资助的议案》；2025年5月30日、6月16日，公司第十二届董事会第十二次会议、2025年第四次临时股东会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》。向参股公司提供借款、担保情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2025年预计金额	2025年1-12月发生额
提供借款	无锡望愉地铁生态置业有限公司	50,000.00	0.00
	关联人	2025年预计金额	2025年合并报表日前发生额
	上海礼仕酒店有限公司	9,000.00	0.00
	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	10,000.00	1,029.00
	合计	69,000.00	1,029.00

(1) 上海礼仕：自2025年12月4日，上海礼仕纳入公司合并报表范围。本报告期确认上海礼仕利息收入2,221.60万元，合并报表日前确认上海礼仕利息收入1,991.22万元。

(2) 鄂尔多斯项目公司：自2025年12月4日，鄂尔多斯项目公司纳入公司合并报表范围。2025年合并报表日前公司向鄂尔多斯项目公司提供借款1,029.00万元。

(3) 潭柘兴业：本报告期公司未向潭柘兴业提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计381,766.39万元。基于谨慎性原则，公司对潭柘兴业借款累计计提减值准备余额17,810.33万元。

(4) 无锡望愉：本报告期公司未向无锡望愉提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计337,668.19万元，本报告期确认利息收入16,710.99万元。

(5) 公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司10,000.00万元售后回租业务提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为10,000.00万元，担保期限为2024年12月20日至2027年12月20日。合并报表日后，对上海礼仕的担保系对子公司提供的担保。

(6) 2023年2月24日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行借款12.80亿元，借款期限自2023年2月24日至2042年1月20日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为12.20亿元，担保期限为2023年2月24日至2042年1月20日。合并报表日后，对上海礼仕的担保系对子公司提供的担保。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

### (六)其他

适用 不适用

1、公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对公开发行不超过 20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司尚德置业以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼作为抵押物、本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额、保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额及北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权作为质押物，为京投公司上述担保提供反担保，反担保金额为人民币 20.00 亿元。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为 1%。2023 年 8 月 15 日，公司发行公司债券“23 京发 01”20.00 亿元。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%，本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 1,440.00 万元。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

2、京投公司为我公司 2021 年度进行的永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额 30.00 亿元，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业 50%股权、兴业置业 51%股权及尚德置业 51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保，反担保金额为人民币 30.00 亿元。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以本次永续债未偿还金额为基数，年费率为 1%。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。本报告期公司已支付京投公司担保费 1,080.00 万元。

3、公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过 20.00 亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2024 年 12 月 20 日，公司发行了 2024 年度第一期中期票据（简称：“24 京投发展 MTN001”）7.00 亿元。本报告期，公司已于 2025 年 1 月支付京投公司当期担保费 700.00 万元。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

4、公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》和《支付承诺函》。京投公司为本公司永续债提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为 300,000.00 万元，且承诺在特定情况下代为履行支付义务。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 0.36%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 6 月，公司收到永续信托融资 8.10 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 291.60 万元。

5、公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对非公开发行不超过 13.25 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 3 月 4 日，公司发行公司债券“25 京发 01”8.84 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 636.48 万元。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

6、公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对非公开发行不超过 13.25 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。2025 年 7 月 3 日，公司面向专业投资者非公开发行公司债券“25 京发 02”4.41 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 158.76 万元。

7、公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过 20.00 亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。2025 年 8 月 13 日，公司发行了 2025 年度第一期中期票据（简称“25 京投发展 MTN001”）8.60 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 309.60 万元。

### 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
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业35%股权	8,923.24	2011年12月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业49%股权	20,444.92	2013年2月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业49%股权	109,503.07	2013年2月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业49%股权	410,292.62	2014年10月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业49%股权	57,722.14	2015年11月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德25%股权	15,383.37	2019年3月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海49%股权	171,821.28	2019年3月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	润德置业40%股权	766,625.82	2022年2月	2026年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	隆德置业40%股权	311,332.10	2023年6月	2026年8月				是	母公司

##### 托管情况说明

公司与京投公司合作项目，在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》，涉及京投公司托管股权事宜经双方协商，托管股权全部权利中的占有权、使用权，不包括处置权、收益权等其他权利。

托管资产涉及金额以本报告期末项目公司资产总额乘以京投公司持股比例计算。

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：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	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
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										-				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										-				
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										120,500.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										2,918,089.26				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										2,918,089.26				
担保总额占公司净资产的比例（%）										1,069.77				
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）										2,918,089.26				

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)	2, 918, 089. 26
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2021年4月12日、5月7日，公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2021年8月30日、9月15日，公司十一届六次董事会、2021年第三次临时股东大会审议通过了《关于为北京京投兴檀房地产有限公司贷款提供担保的议案》。2022年6月22日、7月8日，公司十一届十四次董事会、2022年第一次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》；2022年11月25日、12月12日，公司十一届十九次董事会、2022年第三次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》。2023年3月24日、4月17日，公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于2023年度公司对外担保预计额度的议案》。2024年3月29日、4月22日，公司十一届三十二次董事会、2023年度股东大会审议通过了《关于2024年度公司对外担保预计额度的议案》。2024年10月29日、11月15日，公司十二届五次董事会、2024年第五次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》。2025年3月28日、4月21日，公司十二届十次董事会、2024年度股东会审议通过了《关于2025年度公司对外担保预计额度的议案》。

A、2023年2月24日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行贷款12.80亿元，贷款期限自2023年2月24日至2042年1月20日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为12.20亿元，担保期限为2023年2月24日至2042年1月20日。

B、公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司10,000.00万元售后回租业务提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为10,000.00万元，担保期限为2024年12月20日至2027年12月20日。

C、全资子公司京投置地以其持有的京投隆德60%股权为京投隆德32.40亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为245,400.00万元，担保期限为2024年9月24日至2028年8月21日。同时公司为京投隆德本笔借款提供连带责任保证担保。

D、全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权及京投丰德70%股权为瀛德置业30.60亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为198,413.25万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

E、全资子公司京投置地以其持有的润德置业60%股权为润德置业117.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为912,840.00万元，担保期限为2022年3月14日至2027年7月31日。

F、全资子公司京投置地以其持有的京投兴海51%股权为京投兴海17.85亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为48,730.50万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

G、公司以持有的无锡嘉仁100%股权及无锡望愉50%股权为全资子公司京投置地52.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为490,000.00万元，担保期限为2020年9月18日至2026年9月18日。

H、公司为子公司瀛德置业 61,089.26 万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 51,089.26 万元，担保期限为 2024 年 1 月 15 日至 2029 年 1 月 14 日。

I、公司为子公司京投兴海 10.00 亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 64,197.86 万元，担保期限为 2024 年 7 月 5 日至 2027 年 12 月 26 日。

J、全资子公司京投置地为润德置业 12.00 亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 80,000.00 万元，担保期限为 2025 年 12 月 31 日至 2028 年 12 月 30 日。

K、公司为全资子公司京投发展商业管理（北京）有限公司 500.00 万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 500.00 万元，担保期限为 2025 年 12 月 15 日至 2026 年 12 月 14 日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 299,466.27 万元。

### **(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：万股 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
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）						
京投发展股份有限公司2023年公开发行公司债券（面向专业投资者）	2023年8月15日	3.07	2,000.00	2023年8月15日	2,000.00	2026年8月15日
京投发展股份有限公司2024年度第一期中期票据	2024年12月20日	2.07	700.00	2024年12月20日	700.00	2027年12月20日
京投发展股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	2025年3月3日	2.43	884.00	2025年3月10日	884.00	2028年3月3日
京投发展股份有限公司2025年	2025年7月1日	2.00	441.00	2025年7月3日	441.00	2028年7月2日

面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）						
京投发展股份有限公司2025年度第一期中期票据	2025年8月12日	2.00	860.00	2025年8月14日	860.00	2028年8月11日
京投发展股份有限公司2025年度第二期中期票据	2025年12月26日	2.09	440.00	2025年12月30日	440.00	2028年12月28日

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)	27,832
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,245

### （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	
北京市基础设施投资有限公司	0	296,310,991	40.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	116,912,036	15.78	0	无	0	境外自然人
毛景彤	9,911,071	9,911,071	1.34	0	无	0	境内自然人
童晓阳	3,004,700	9,607,162	1.30	0	无	0	境内自然人
程开武	20,100	7,164,500	0.97	0	无	0	境内自然人
龚万伦	40,300	6,302,150	0.85	0	无	0	境内自然人
龚岚	1,389,800	4,862,200	0.66	0	无	0	境内自然人
赵德勇	-90,000	4,700,000	0.63	0	无	0	境内自然人
杨建平	187,700	4,300,000	0.58	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	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
北京市基础设施投资有限公司	296,310,991	人民币普通股	296,310,991
程少良	116,912,036	人民币普通股	116,912,036
毛景彤	9,911,071	人民币普通股	9,911,071
童晓阳	9,607,162	人民币普通股	9,607,162
程开武	7,164,500	人民币普通股	7,164,500
龚万伦	6,302,150	人民币普通股	6,302,150
龚岚	4,862,200	人民币普通股	4,862,200
赵德勇	4,700,000	人民币普通股	4,700,000
杨建平	4,300,000	人民币普通股	4,300,000
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

### (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	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	郝伟亚
成立日期	1981年2月10日
主要经营业务	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。
报告期内控股和参股的其他境内外	截至报告期末，持有首创证券股份有限公司（601136）

<p>上市公司的股权情况</p>	<p>473,080,000股，持股比例17.31%；持有交控科技股份有限公司（688015）31,978,822股，持股比例16.95%；持有北京九州一轨环境科技股份有限公司（688485）24,999,348股，持股比例16.63%；持有华夏银行股份有限公司（600015）1,728,201,901股，持股比例10.86%（扣除优先股）；持有北京城建设计发展集团股份有限公司（1599.HK）87,850,942股，持股比例6.51%。截至报告期末，通过京投（香港）有限公司持有股权情况：持有京投轨道交通科技控股有限公司（1522.HK）股份1,157,634,900股，持股比例55.20%；持有北京城建设计发展集团股份有限公司（1599.HK）68,222,000股，持股比例5.06%；持有雅仕维传媒集团有限公司（1993.HK）12,250,000股，持股比例2.53%；持有河北翼辰实业集团股份有限公司（1596.HK）38,102,000股，持股比例4.24%。截至报告期末，通过北京京投投资控股有限公司持有北京首钢股份有限公司（000959）740,940,679股，持股比例9.55%。截至报告期末，通过北京市轨道交通建设管理有限公司持有北京城建设计发展集团股份有限公司（1599.HK）43,925,470股，持股比例3.26%。</p>
<p>其他情况说明</p>	<p>无</p>

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

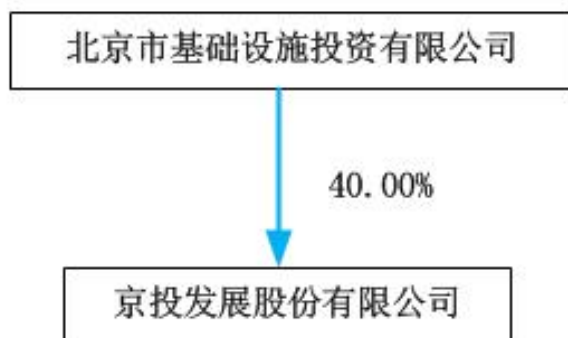
适用 不适用

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	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

## 2、自然人

适用 不适用

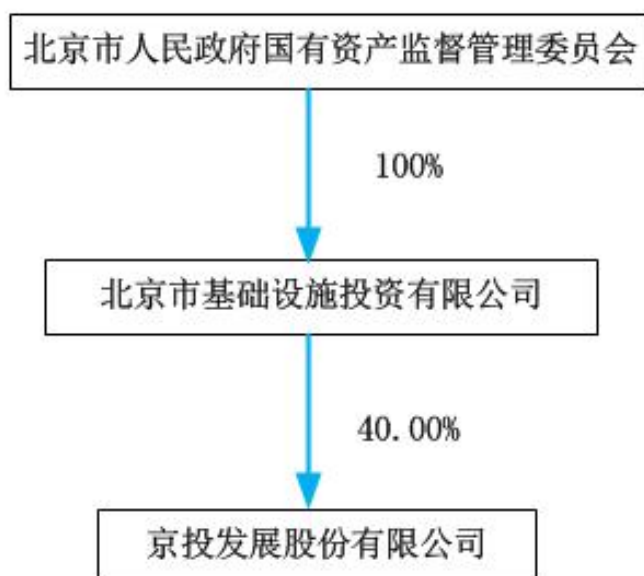
## 3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

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：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
京投发展股份有限公司2022年公开发行公司债券（第一期）	22京发01	185516.SH	2022年3月9日	2022年3月9日	-	2025年3月9日	0.00	3.27	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价、询价和协议交易方式	否
京投发展股份有限公司2022年公开发行公司债券（第二期）	22京发02	137520.SH	2022年7月12日	2022年7月12日	-	2025年7月12日	0.00	3.10	每年付息一次，到期一次还本，最后一	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价、询价和协议交易方式	否

									期利息随本金的兑付一起支付		有限公司				
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	23 京发 01	115800.SH	2023 年 8 月 15 日	2023 年 8 月 15 日	-	2026 年 8 月 15 日	2,000,000,000.00	3.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价和协议交易方式	否
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25 京发 01	257673.SH	2025 年 3 月 3 日	2025 年 3 月 4 日	-	2028 年 3 月 3 日	884,000,000.00	2.43	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价和协议交易方式	否
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	25 京发 02	258945.SH	2025 年 7 月 1 日	2025 年 7 月 3 日	-	2028 年 7 月 2 日	441,000,000.00	2.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价和协议交易方式	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
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）	“22 京发 01” 期限为 3 年，计息期限自 2022 年 3 月 9 日起至 2025 年 3 月 8 日，付息日为计息期限的每年 3 月 9 日（上述付息日如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日）。本报告期，“22 京发 01” 本金已于 2025 年 3 月 9 日兑付，年度利息已于 2025 年 3 月 9 日支付，计息期限为 2024 年 3 月 9 日至 2025 年 3 月 8 日。该债券于 2025 年 3 月 9 日在上交所摘牌。
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）	“22 京发 02” 期限为 3 年，计息期限自 2022 年 7 月 12 日起至 2025 年 7 月 11 日，付息日为计息期限的每年 7 月 12 日（上述付息日如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日）。本报告期，“22 京发 02” 本金已于 2025 年 7 月 12 日兑付，年度利息已于 2025 年 7 月 12 日支付，计息期限为 2024 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 11 日。该债券于 2025 年 7 月 12 日在上交所摘牌。
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	“23 京发 01” 期限为 3 年，计息期限自 2023 年 8 月 15 日起至 2026 年 8 月 14 日，付息日为计息期限的每年 8 月 15 日（上述付息日如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日）。本报告期，“23 京发 01” 年度利息已于 2025 年 8 月 15 日支付，计息期限为 2024 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日。

## 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
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼	周百鸣、周睿、王春征	周百鸣、周睿、王春征	010-88827799
致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	孟庆卓、高天琪	孟庆卓、高天琪	010-85665588
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	宋莹莹 金剑	010-85679696

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	-	赵业、李振	010-86451099
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层	-	陈健康、高琛傲	010-60834676
招商证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街一号院三号楼17层	-	张子韬、徐言	010-60840890

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
257673.SH	25京发01	否	不适用	8.84	0	0
258945.SH	25京发02	否	不适用	4.41	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
257673.SH	25京发01	8.84	0	8.84	0	0	0	0
258945.SH	25京发02	4.41	0	4.41	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
257673.SH	25京发01	本次募集资金8.84亿元，用于偿还2022年发行的到期公司债券22京发01本金8.84亿元，该债券已于2025年3月9日到期兑付。	不适用
258945.SH	25京发02	本次募集资金4.41亿元，用于偿还2022年发行的到期公司债券22京发02本金4.41亿元，该债券已于2025年7月12日到期兑付。	不适用

(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用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
257673.SH	25京发01	全部用于偿还到期的公司债券（22京发01）本金8.84亿元	用于偿还2022年发行的到期公司债券22京发01本金8.84亿元	是	是	不适用
258945.SH	25京发02	全部用于偿还到期的公司债券（22京发02）本金4.41亿元	用于偿还2022年发行的到期公司债券22京发02本金4.41亿元	是	是	不适用

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：0.8亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0.8亿元；

注：北京京投万科房地产开发有限公司在报告期内注销，期初非经营性往来占款8,000万元与北京京投万科房地产开发有限公司注销后应返还给北京万科企业有限公司的出资款8,000万元，冲销为0。

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

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，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：0亿元。

## (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

## (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 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45.22亿元和75.32亿元，报告期内有息债务余额同比变动66.56%。

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		19.98	33.17	53.15	70.57
银行贷款					
非银行金融机构贷款			21.63	21.63	28.72
其他有息债务		0.54		0.54	0.71
合计		20.52	54.80	75.32	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额33.20亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额19.95亿元。

#### 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411.44亿元和444.48亿元，报告期内有息债务余额同比变动8.03%。

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		19.98	33.17	53.15	11.96
银行贷款		0.55	42.78	43.33	9.75
非银行金融机构贷款		131.93	215.27	347.20	78.11
其他有息债务		0.80		0.80	0.18
合计		153.26	291.22	444.48	100.00

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33.20亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额19.95亿元。

### 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：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
京投发展股份有限公司2022年度第一期中期票据	22京投发展MTN001	102281859	2022年8月17日	2022年8月19日	2025年8月19日	0.00	2.86	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间交易商协会	无	在银行间债券市场交易流通	否
京投发展股份有限公司2024年度第一期中期票据	24京投发展MTN001	102401104	2024年12月20日	2024年12月20日	2027年12月20日	700,000,000.00	2.07	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间交易商协会	无	在银行间债券市场交易流通	否
京投发展股份有限公司2025年度第一期中期票据	25京投发展MTN001	102583436	2025年8月12日	2025年8月13日	2028年8月11日	860,000,000.00	2.00	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间交易商协会	无	在银行间债券市场交易流通	否
京投发展股份有限公司2025年度第二期中期票据	25京投发展MTN002	102585374	2025年12月26日	2025年12月29日	2028年12月28日	440,000,000.00	2.09	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间交易商协会	无	在银行间债券市场交易流通	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
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	“22 京投发展 MTN001” 期限为 3 年，本报告期，“22 京投发展 MTN001” 本金已于 2025 年 8 月 19 日兑付，年度利息已于 2025 年 8 月 19 日支付，计息期限为 2024 年 08 月 19 日至 2025 年 08 月 18 日。
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	“24 京投发展 MTN001” 期限为 3 年，本报告期，“24 京投发展 MTN001” 年度利息已于 2025 年 12 月 20 日支付，计息期限为 2024 年 12 月 20 日至 2025 年 12 月 19 日。

## 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
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/

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：元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
京投发展股份有限公司2022年第一期中期票据	446,000,000.00	446,000,000.00	0.00	正常	无	是
京投发展股份有限公司2024年第一期中期票据	700,000,000.00	473,604,161.87	226,395,838.13	正常	无	是
京投发展股份有限公司2025年第一期中期票据	860,000,000.00	745,803,117.85	114,196,882.15	正常	无	是
京投发展股份有限公司2025年第二期中期票据	440,000,000.00	1,320,000.00	438,680,000.00	正常	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

京投发展股份有限公司2024年第一期中期票据募集资金已按约定专款专用至森与天成项目开发建设，森与天成项目目前处于正常施工阶段，项目尚未竣工交付。

京投发展股份有限公司2025年第一期中期票据募集资金中4.01亿元已按约定专款专用至北熙区项目开发建设，北熙区项目目前处于正常施工阶段，项目一期已于2025年10月竣工。

京投发展股份有限公司2025年第二期中期票据募集资金已按约定专款专用至北熙区项目开发建设，北熙区项目目前处于正常施工阶段，项目二期已于2025年12月竣工。

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

**(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

√适用 □不适用

亏损情况	-1,535,651,325.33（元）
亏损原因	一是房地产项目费用化利息支出增加；二是公司根据企业会计准则对项目资产进行减值测试，基于谨慎性原则，对部分项目资产计提减值。
对公司生产经营和偿债能力的影响	未对日常开发、销售及项目推进造成实质阻碍。同时公司长期奉行稳健财务策略，债务结构合理，与金融机构保持良好合作关系，按时足额偿债不受影响。

注：亏损情况系公司净利润。

**(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：万元 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	-125,834.18	-111,881.37	不适用	本期公司对部分项目资产计提减值，同时销售费用较上年有所增加，导致营业利润亏损扩大，进而使得扣除非经常性损益后的净利润亏损较上年同期有所增加
流动比率	1.925	3.21	降低 1.285 个百分点	本期流动资产较上年同期减少，流动负债较上年同

				期增加所致
速动比率	0.2071	0.5766	降低 0.3695 个百分点	本期速动资产较上年同期下降所致
资产负债率 (%)	93.05	87.80	增加 5.25 个百分点	本期资产总额、净资产降低所致
EBITDA 全部债务比	-0.019	-0.02	不适用	本期息税前利润亏损规模小幅扩大，全部债务较上年同期增加所致
利息保障倍数	-0.76	-0.41	不适用	本期利润总额减少，资本化利息支出减少所致
现金利息保障倍数	1.46	-1.49	197.99	本期经营活动产生的现金净流量由负大幅转正
EBITDA 利息保障倍数	-0.68	-0.40	不适用	本期资本化利息支出减少所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

致同审字(2026)第 110A012286 号

京投发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了京投发展股份有限公司(以下简称京投发展公司)财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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,公允反映了京投发展公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求,我们独立于京投发展公司,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审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

##### (一) 收入确认

相关信息披露详见财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计 35、收入”及“七、合并财务报表项目附注 61、营业收入和营业成本”。

##### 1、事项描述

京投发展公司主要从事房地产开发、经营及租赁，2025年度房地产开发项目的收入占营业收入总额比例为97.62%，京投发展公司在商品房已完工验收并交付或视同交付给客户时确认收入。

由于房地产开发项目的收入对京投发展公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对京投发展公司的利润产生重大影响，因此，我们将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

2025年度财务报表审计中，我们对收入主要执行了以下程序：

（1）评价并测试公司与房地产开发项目的收入确认相关的内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查公司的房产销售合同条款，以评价京投发展公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求；

（3）就确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、付款证明、验收单或其他可以证明房产视同交付的支持性文件。以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入确认政策；

（4）对房地产开发项目收入进行毛利率分析，并对房地产开发项目收入确认实施截止性测试。

## （二）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计 17、存货”及“七、合并财务报表项目附注 10、存货”。

## 1、事项描述

京投发展公司2025年末存货账面价值占资产总额的比例为70.02%。京投发展公司存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量，由于存货的金额重大，且存货可变现净值的确定涉及管理层的重大判断和估计，此类事项存在固有风险，因此我们将存货可变现净值的确定识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

2025年度财务报表审计中，我们对存货主要执行了以下程序：

(1) 了解、评价并测试京投发展公司存货跌价准备确认相关的内部控制设计和执行的有效性；

(2) 选取重大或典型样本，对存货项目进行实地观察，以确定开发进度；

(3) 取得了管理层确定存货可变现净值的计算表，与签约的销售价格、京投发展公司的销售备案价格或市场可获取数据进行比较，以确认管理层制定的预计售价的合理性；

(4) 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行核对；

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

#### 四、其他信息

京投发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括京投发展公司 2025 年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

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

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

治理层负责监督京投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。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对京投发展公司的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京投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) 就京投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，并对审计意见承担全部责任。

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

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。

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。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 孟庆卓  
(项目合伙人)

中国注册会计师 高天琪

中国·北京

二〇二六年四月十七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	3,598,167,825.59	4,026,312,235.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	72,725,503.48	54,556,466.96
应收款项融资			
预付款项	七、8	47,016,763.81	61,184,347.82
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	28,569,632.10	119,821,524.70
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	39,911,619,785.94	44,740,796,838.12
其中：数据资源			
合同资产	七、6	79,788,052.32	85,746,020.70
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12		4,444,606,470.85
其他流动资产	七、13	986,778,562.54	1,002,910,540.24
流动资产合计		44,724,666,125.78	54,535,934,444.87
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14		722,493,780.23
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	188,098,814.61	255,487,267.63
其他权益工具投资	七、18	420,196,328.42	439,608,760.54
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	2,079,302,417.82	206,609,979.99
固定资产	七、21	1,749,911,980.52	68,903,056.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	16,506,536.28	31,067,814.95
无形资产	七、26	250,277,509.34	29,535,286.40
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉	七、27	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、28	215,893.49	33,182.67
递延所得税资产	七、29	523,175,552.22	691,913,271.65
其他非流动资产	七、30	7,038,939,630.42	3,278,290,976.96
非流动资产合计		12,278,228,403.62	5,735,547,117.85
资产总计		57,002,894,529.40	60,271,481,562.72
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	22,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	2,547,373,112.78	2,459,315,413.80
预收款项	七、37	15,851,291.39	17,429,412.15
合同负债	七、38	4,019,621,190.87	6,968,181,840.15
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	26,465,821.81	20,771,141.05
应交税费	七、40	463,469,131.72	608,280,243.18
其他应付款	七、41	468,815,578.22	392,007,205.23
其中：应付利息			
应付股利		7,748,346.11	12,429,762.78
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	15,315,693,790.68	5,891,991,337.68
其他流动负债	七、44	356,390,026.85	631,155,804.78
流动负债合计		23,235,679,944.32	16,989,132,398.02
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	25,744,900,036.68	32,576,367,910.29
应付债券	七、46	3,316,429,491.96	2,693,298,498.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	2,218,323.48	10,489,590.05
长期应付款	七、48	71,680,409.60	16,904,369.10
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	127,681,906.05	127,891,906.05
递延所得税负债	七、29	461,240,648.13	424,203,812.98
其他非流动负债	七、52	82,088,396.75	77,677,000.45
非流动负债合计		29,806,239,212.65	35,926,833,087.22
负债合计		53,041,919,156.97	52,915,965,485.24
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	七、53	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	七、54	3,810,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		3,810,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积	七、55	327,514,574.72	327,514,574.72
减：库存股			
其他综合收益	七、57	134,692,720.28	149,252,044.38
专项储备			
盈余公积	七、59	270,073,118.57	270,073,118.57
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-2,555,283,873.14	-1,068,541,250.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,727,774,137.43	6,419,076,083.90
少数股东权益		1,233,201,235.00	936,439,993.58
所有者权益（或股东权益）合计		3,960,975,372.43	7,355,516,077.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		57,002,894,529.40	60,271,481,562.72

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		523,145,694.06	925,112,982.32
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	34,475,817.03	15,148,904.12
应收款项融资			
预付款项		23,224,631.51	58,630,939.46
其他应收款	十九、2	3,858,020,740.48	3,148,013,054.62
其中：应收利息			
应收股利		43,194,820.91	43,194,820.91
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			912,556,336.17
其他流动资产		44,781.61	2,312,854.77
流动资产合计		4,438,911,664.69	5,061,775,071.46
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		1,073,208,856.67	1,190,109,891.34
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	十九、3	6,681,130,173.43	6,738,807,807.35
其他权益工具投资		420,196,328.42	439,608,760.54
其他非流动金融资产			
投资性房地产		61,044,513.55	65,803,823.71
固定资产		18,876,608.40	20,477,100.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,018,647.60	17,641,024.84
无形资产		213,199.87	239,857.33
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		2,724,813,984.26	1,839,577,954.15
非流动资产合计		10,987,502,312.20	10,312,266,219.93
资产总计		15,426,413,976.89	15,374,041,291.39
<b>流动负债：</b>			
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			
预收款项		63,563.19	841,366.65
合同负债			
应付职工薪酬		17,060,486.22	17,039,472.62
应交税费		5,306,951.95	1,778,545.18
其他应付款		3,108,059,978.35	3,498,171,302.42
其中：应付利息			
应付股利		7,748,346.11	12,429,762.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,059,931,735.34	1,838,092,883.93
其他流动负债		7,946,673.02	6,665,513.79
流动负债合计		5,198,369,388.07	5,362,589,084.59
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,163,000,000.00	
应付债券		3,316,429,491.96	2,693,298,498.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			7,803,002.60
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		45,000,570.94	49,824,599.60

其他非流动负债			
非流动负债合计		5,524,430,062.90	2,750,926,100.50
负债合计		10,722,799,450.97	8,113,515,185.09
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具		3,810,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股			0.00
永续债		3,810,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积		337,111,719.10	337,111,719.10
减：库存股			
其他综合收益		134,692,720.28	149,252,044.38
专项储备			
盈余公积		270,073,118.57	270,073,118.57
未分配利润		-589,040,629.03	-236,688,372.75
所有者权益（或股东权益）合计		4,703,614,525.92	7,260,526,106.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,426,413,976.89	15,374,041,291.39

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

## 合并利润表

2025年1—12月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	七、61	5,715,782,575.05	1,416,612,564.62
其中：营业收入		5,715,782,575.05	1,416,612,564.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61	6,122,456,378.84	1,977,740,670.21
其中：营业成本		5,386,729,351.29	1,365,406,726.03
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	24,531,404.08	479,525.35
销售费用	七、63	189,339,651.34	114,886,170.71
管理费用	七、64	166,913,206.21	158,190,124.26
研发费用			
财务费用	七、66	354,942,765.92	338,778,123.86
其中：利息费用		421,212,723.67	427,208,547.97
利息收入		141,757,838.67	181,223,243.51

加：其他收益	七、67	377,723.59	1,065,631.17
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	20,634,093.81	41,773,888.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-30,282,629.39	-22,378,220.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-477,788,892.95	-208,198,494.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-490,875,271.81	-566,990,561.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	803,329.98	177,311.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,353,522,821.17	-1,293,300,331.27
加：营业外收入	七、74	4,145,059.17	24,965,921.77
减：营业外支出	七、75	4,615,870.01	12,838,939.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,353,993,632.01	-1,281,173,349.37
减：所得税费用	七、76	181,657,693.32	162,682,541.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,535,651,325.33	-1,443,855,891.08
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,535,651,325.33	-1,443,855,891.08
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）		-1,216,451,222.43	-1,054,631,546.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-319,200,102.90	-389,224,344.38
六、其他综合收益的税后净额		-14,559,324.10	-43,134,601.24
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-14,559,324.10	-43,134,601.24
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-14,559,324.10	-43,134,601.24
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-14,559,324.10	-43,134,601.24
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收			

益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-1,550,210,649.43	-1,486,990,492.32
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,231,010,546.53	-1,097,766,147.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-319,200,102.90	-389,224,344.38
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	二十、2	-1.99	-1.86
(二) 稀释每股收益(元/股)	二十、2	-1.99	-1.86

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

### 母公司利润表

2025年1—12月

编制单位：京投发展股份有限公司

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	32,071,446.70	24,298,127.67
减：营业成本	十九、4	4,779,912.70	3,788,391.90
税金及附加		1,372,504.94	1,976,524.88
销售费用			
管理费用		88,682,228.54	83,901,464.93
研发费用			
财务费用		37,628,775.64	-35,483,863.95
其中：利息费用		136,793,111.33	126,768,864.54
利息收入		178,265,734.78	254,522,724.34
加：其他收益		147,757.11	568,577.78
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	7,043,434.81	41,075,664.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-57,677,633.92	-62,051,549.26
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）			

信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,394,402.57	-73,353,774.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		216,153.67	157,214.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-94,379,032.10	-61,436,707.97
加：营业外收入		667,983.61	16,602,635.83
减：营业外支出		406.20	81,481.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-93,711,454.69	-44,915,553.34
减：所得税费用		29,079.36	-81,410.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-93,740,534.05	-44,834,143.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-93,740,534.05	-44,834,143.27
（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		-14,559,324.10	-43,134,601.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-14,559,324.10	-43,134,601.24
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-14,559,324.10	-43,134,601.24
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-108,299,858.15	-87,968,744.51
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

## 合并现金流量表

2025年1—12月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,999,637,058.27	5,276,697,235.82
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		87,810,397.26	270,608,607.36
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	58,082,991.82	129,080,252.59
经营活动现金流入小计		3,145,530,447.35	5,676,386,095.77
购买商品、接受劳务支付的现金		1,635,694,493.71	8,815,088,699.81
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		184,580,149.84	197,454,610.10
支付的各项税费		354,028,222.40	2,025,480,834.25
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	292,398,935.81	849,524,500.58
经营活动现金流出小计		2,466,701,801.76	11,887,548,644.74
经营活动产生的现金流量净额		678,828,645.59	-6,211,162,548.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			21,769,693.25
取得投资收益收到的现金		34,155,504.27	46,873,336.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,913,920.00	222,722.00
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	七、78	14,791,643.29	
投资活动现金流入小计		50,861,067.56	68,865,751.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,786,723.88	2,963,287.52
投资支付的现金			200,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	45,290,000.00	50,300,000.00
投资活动现金流出小计		48,076,723.88	253,263,287.52

投资活动产生的现金流量净额		2,784,343.68	-184,397,535.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,500,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,325,011,183.74	12,624,681,938.60
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	4,818,250.00	10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,830,729,433.74	12,634,681,938.60
偿还债务支付的现金		5,363,398,175.00	4,379,765,740.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,514,834,897.69	2,490,637,677.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,807,532.71	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	3,068,978,151.76	5,425,683,901.06
筹资活动现金流出小计		9,947,211,224.45	12,296,087,318.62
筹资活动产生的现金流量净额		-1,116,481,790.71	338,594,619.98
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		1,220.43	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-434,867,581.01	-6,056,965,464.59
加：期初现金及现金等价物余额	七、79	4,019,182,826.21	10,076,148,290.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、79	3,584,315,245.20	4,019,182,826.21

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

**母公司现金流量表**

2025年1—12月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,798,410.11	169,915,243.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		843,192,909.72	2,421,501,747.24
经营活动现金流入小计		852,991,319.83	2,591,416,990.51
购买商品、接受劳务支付的现金		39,291.89	36,899.58
支付给职工及为职工支付的现金		57,490,772.02	60,829,261.22
支付的各项税费		1,142,441.97	18,684,751.99
支付其他与经营活动有关的现金		1,240,948,153.06	741,604,916.70
经营活动现金流出小计		1,299,620,658.94	821,155,829.49
经营活动产生的现金流量净额		-446,629,339.11	1,770,261,161.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			21,769,693.25
取得投资收益收到的现金		34,155,504.27	46,873,336.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		392,074.00	218,347.00
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		903,291,071.53	139,056,215.26

投资活动现金流入小计		937,838,649.80	207,917,592.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		712,645.56	514,419.00
投资支付的现金			200,000,000.00
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		1,261,854,400.00	587,300,000.00
投资活动现金流出小计		1,262,567,045.56	787,814,419.00
投资活动产生的现金流量净额		-324,728,395.76	-579,896,826.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		810,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,780,125,000.00	697,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,818,250.00	10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,594,943,250.00	707,900,000.00
偿还债务支付的现金		1,771,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		397,483,377.79	445,875,483.29
支付其他与筹资活动有关的现金		3,057,069,425.60	620,185,984.14
筹资活动现金流出小计		5,225,552,803.39	1,066,061,467.43
筹资活动产生的现金流量净额		369,390,446.61	-358,161,467.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-401,967,288.26	832,202,866.77
加：期初现金及现金等价物余额		925,112,982.32	92,910,115.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		523,145,694.06	925,112,982.32

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

编制单位：京投发展股份有限公司

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											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		149,252,044.38		270,073,118.57		-1,068,541,250.77		6,419,076,083.90	936,439,993.58	7,355,516,077.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		149,252,044.38		270,073,118.57		-1,068,541,250.77		6,419,076,083.90	936,439,993.58	7,355,516,077.48
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-2,190,000,000.00				-14,559,324.10				-1,486,742,622.37		-3,691,301,946.47	296,761,241.42	-3,394,540,705.05
(一) 综合收益总额							-14,559,324.10				-1,216,451,222.43		-1,231,010,546.53	-319,200,102.90	-1,550,210,649.43
(二) 所有者投入和减少资本			-2,190,000,000.00								-11,679,677.71		-2,201,679,677.71	622,579,677.71	-1,579,100,000.00
1. 所有者投入的普通股														610,900,000.00	610,900,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-2,190,000,000.00										-2,190,000,000.00		-2,190,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他											-11,679,677.71		-11,679,677.71	11,679,677.71	
(三) 利润分配											-258,611,722.23		-258,611,722.23	-6,618,333.39	-265,230,055.62
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											-258,611,722.23		-258,611,722.23	-6,618,333.39	-265,230,055.62
4. 其他															
(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)															

京投发展股份有限公司2025年年度报告

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	740,777,597.00		3,810,000,000.00		327,514,574.72		134,692,720.28		270,073,118.57		-2,555,283,873.14		2,727,774,137.43	1,233,201,235.00	3,960,975,372.43

项目	2024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	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		192,386,645.62		270,073,118.57		311,830,295.89		7,842,582,231.80	1,615,664,337.96	9,458,246,569.76
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		192,386,645.62		270,073,118.57		311,830,295.89		7,842,582,231.80	1,615,664,337.96	9,458,246,569.76
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-43,134,601.24				-1,380,371,546.66		-1,423,506,147.90	-679,224,344.38	-2,102,730,492.28
(一) 综合收益总额							-43,134,601.24				-1,054,631,546.70		-1,097,766,147.94	-389,224,344.38	-1,486,990,492.32
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配											-325,739,999.96		-325,739,999.96	-290,000,000.00	-615,739,999.96
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												-325,739,999.96	-325,739,999.96	-290,000,000.00	-615,739,999.96
4. 其他															
(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、本期末余额	740,777,597.00	6,000,000,000.00	327,514,574.72	149,252,044.38	270,073,118.57	-1,068,541,250.77	6,419,076,083.90	936,439,993.58	7,355,516,077.48						

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表

2025年1—12月

编制单位：京投发展股份有限公司

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	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		149,252,044.38		270,073,118.57	-236,688,372.75	7,260,526,106.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		149,252,044.38		270,073,118.57	-236,688,372.75	7,260,526,106.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,190,000,000.00				-14,559,324.10			-352,352,256.28	-2,556,911,580.38
（一）综合收益总额							-14,559,324.10			-93,740,534.05	-108,299,858.15
（二）所有者投入和			-2,190,000,000.00								-2,190,000,000.00

京投发展股份有限公司2025 年年度报告

减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-2,190,000,000.00								-2,190,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-258,611,722.23	-258,611,722.23
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-258,611,722.23	-258,611,722.23
3. 其他											
(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、本期末余额	740,777,597.00		3,810,000,000.00		337,111,719.10		134,692,720.28		270,073,118.57	-589,040,629.03	4,703,614,525.92

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	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		192,386,645.62		270,073,118.57	133,885,770.48	7,674,234,850.77
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

京投发展股份有限公司2025年年度报告

二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		192,386,645.62		270,073,118.57	133,885,770.48	7,674,234,850.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-43,134,601.24			-370,574,143.23	-413,708,744.47
（一）综合收益总额							-43,134,601.24			-44,834,143.27	-87,968,744.51
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-325,739,999.96	-325,739,999.96
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-325,739,999.96	-325,739,999.96
3. 其他											
（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	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		149,252,044.38		270,073,118.57	-236,688,372.75	7,260,526,106.30

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

京投发展股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于1992年9月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为91330200144052096U。1993年9月经批准发行人民币普通股，并于同年10月在上交所挂牌上市。

本公司的前身为宁波华联集团股份有限公司，经2002年11月12日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经2009年7月2日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。经2016年5月18日公司2015年度股东大会审议，并经宁波市市场监督管理局核准变更登记，本公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。2007年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每10股送2股），转增后本公司股本为282,251,731股。根据本公司2008年第五次临时股东大会决议，经证监会证监许可[2009]241号文核准，本公司于2009年3月非公开发行A股股票211,600,000股（面值人民币1元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有本公司29.81%的股份，成为本公司的第一大股东。2010年，根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每10股转增5股），转增后总股本为740,777,597股。2015年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份1,479,200股，累计增持后，京投公司持有本公司股份222,279,200股，占公司总股本的30.01%。2016年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份26,631,947股，累计增持后，京投公司持有本公司股份248,911,147股，占公司总股本的33.60%。2017年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份2,953,167股，累计增持后，京投公司持有本公司股份251,864,314股，占公司总股本的34.00%。2018年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份14,815,503股，累计增持后，京投公司持有本公司股份266,679,817股，占公司总股本的36.00%。2019年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份14,815,574股，累计增持后，京投公司持有本公司股份281,495,391股，占公司总股本的38.00%。2022年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份6,590,600股，累计增持后，京投公司持有本公司股份288,085,991股，占公司总股本的38.89%。2023年度，京投公司通过上交所交易系统累计增持公司股份8,745,300股，累计增持后，京投公司持有本公司股份296,310,991股，占公司总股本的40%。

本公司注册地址：北京市朝阳区小营北路6号院2号楼9层905室；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层；法定代表人：孔令洋。

公司建立了股东会、党委会、董事会等法人治理结构，公司总部层面组织机构由16个部门和1个分公司组成，分别为：党群工作部（纪检工作部）、董事会办公室、审计部、安全监督部、法律合规部、人力行政部、财务管理部、运营管理部、客户服务部、营销策划部、招采管理部、成本管理部、设计研发部、商业管理部、战略投资部、资本管理部和宁波分公司。

公司实际从事的主要经营活动：本公司是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务房地产公司，公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅，公司始终聚焦TOD轨道物业开发。

本公司的母公司为北京市基础设施投资有限公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月17日批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## 2、持续经营

√适用 □不适用

公司对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 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

重要提示：本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了中国证监会发布的《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）的列报和披露要求。

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

√适用 □不适用

本公司主要从事房地产开发经营业务，营业周期大于一年，公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的债权投资	金额超过 1.00 亿元
重要的非全资子公司	存货超过 5.00 亿元
重要的合营和联营企业	长期股权投资成本超过 3,000.00 万元
重要的投资活动现金流量	单项现金流量金额超过 3,000.00 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

### (1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### (2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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

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

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并范围

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

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

### (2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

### （3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司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。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，确认为当期的损益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

#### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、公允价值计量

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

(1) 本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

(2) 本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

(5) 在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：

第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 10、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

## 11、外币业务和外币报表折算

√适用  不适用

#### (1) 外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，计入当期损益。

#### (2) 外币财务报表折算

外币财务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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

## 12、金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### (1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

除不具有重大融资成分的应收账款外，本公司在初始确认时对金融资产及金融负债均以公允价值计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (2) 金融资产分类和后续计量

#### 金融资产分类

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- ①以摊余成本计量的金融资产。
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

金融资产同时符合下列条件，本公司分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

金融资产同时符合下列条件的，公司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：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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。

①不符合分类为以摊余成本计量的金融资产或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条件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。

②在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 金融资产的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益、和采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益之外，产生的利得或损失均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以摊余成本计量的金融资产

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

#### (3) 金融负债分类和后续计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：本公司将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

#### (4) 衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

#### (5) 金融工具的公允价值

公允价值的确定方法见“五、9. 公允价值计量”。

#### (6) 金融资产减值

1) 本公司对分类为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以预期信用损失为基础确认损失准备。

2) 本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期

信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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。

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

#### 4) 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。

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金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- ②同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；
- ③对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- ④预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化，如债务人市场份额明显下降、主要产品价格急剧持续下跌、主要原材料价格明显上涨、营运资金严重短缺、资产质量下降等；
- ⑤债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化，如收入、利润等经营指标出现明显不利变化且预期短时间内难以好转；
- ⑥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，如技术变革、国家或地方政府拟出台相关政策是否对债务人产生重大不利影响；
- ⑦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的是否发生显著变化；
- ⑧预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机的是否发生显著变化，如母公司或其他关联公司能够提供的财务支持减少，或者信用增级质量的显著变化；
- ⑨债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑩本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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。

#### 5) 发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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) 预期信用损失的确定

##### 应收款项

本公司对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产可以以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司选择单项计算信用损失, 当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

组合类型	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收关联公司款项
应收账款组合 2	应收购房款
应收账款组合 3	应收物业费
应收账款组合 4	应收租赁款
应收账款组合 5	应收其他款项
其他应收款组合 1	应收关联公司款
其他应收款组合 2	应收合作方 (少数股东) 经营往来款
其他应收款组合 3	应收出口退税款
其他应收款组合 4	土地相关及其他保证金
其他应收款组合 5	应收股权转让相关款项
其他应收款组合 6	应收其他类别款项

对于划分为组合的应收账款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。预期信用损失率如下:

类别	预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1.32
1-2 年 (含 2 年)	3.34
2-3 年 (含 3 年)	9.13
3-4 年 (含 4 年)	20.00
4-5 年 (含 5 年)	30.00
5 年以上	50.00

对于划分为组合的其他应收款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。对于按照未来 12 个月计算预期信用损失的组合, 按照千分之一计提信用减值损失; 对于按照整个存续期计算预期信用损失的组合, 预期信用损失率如下:

类别	预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	16.27
1-2 年 (含 2 年)	32.53
2-3 年 (含 3 年)	45.10
3-4 年 (含 4 年)	47.50
4-5 年 (含 5 年)	60.32

类别	预期信用损失率(%)
5年以上	100.00

### 委托贷款及债权投资

委托贷款及债权投资损失准备：参照其他应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提信用损失准备。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### 7) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

#### 8) 预期信用损失准备核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 金融资产转移

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

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

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

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (9) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 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，且本公司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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- ②因转移金融资产而收到的对价；

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）。

### 13、 应收票据

适用 不适用

### 14、 应收账款

适用 不适用

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、12. 金融工具”。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

**15、 应收款项融资**

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**16、 其他应收款**

适用 不适用

本公司对于其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、12. 金融工具”。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**17、 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

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### (3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### (4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

## 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

适用 不适用

## 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

## 18、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

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

## 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，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

合同资产损失准备：参照应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提资产损失准备。

## 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

## 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

## 19、持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

### 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

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、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单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者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联计划的一部分。

（3）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

## 20、长期股权投资

√适用 □不适用

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本

公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

#### (1) 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的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。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

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

被投资单位采用的会计政策与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般以长期股权投资的账面价值以及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，被投资单位以后实现净利润的，投资方在其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。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按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，应当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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投

资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

#### （4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“五、19. 持有待售资产”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“五、28. 长期资产减值”会计政策。

## 21、投资性房地产

### （1）. 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

2) 本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“五、28. 长期资产减值”。

4) 投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入税金及附加）。

## 22、固定资产

### （1）. 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）. 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5%	3.80%—2.38%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
运输工具	年限平均法	5	5%	19.00%
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00%
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5%	33.33%—19.00%

(3). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、28 长期资产减值”。

(4). 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5). 固定资产处置

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

## 23、 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、28. 长期资产减值”。

## 24、 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

## 25、 生物资产

适用 不适用

## 26、 油气资产

适用 不适用

## 27、 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

本公司无形资产包括电脑软件、专利权、特许经营使用权、土地使用权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
电脑软件	5	合同约定	直线法
专利权	10	合同约定	直线法
特许经营使用权	62	合同约定	直线法
土地使用权	40	权证年限	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见“五、28.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

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

## 28、长期资产减值

适用 不适用

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉

的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

## 30、长期待摊费用

适用 不适用

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

## 31、职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### 1) 住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

#### 2) 奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在12个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

### 32、 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

### 33、 股份支付

适用 不适用

### 34、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

公司发行的除普通股（作为实收资本或股本）以外，按照金融负债和权益工具区分原则分类为权益工具的在其他权益工具核算。

公司发行的永续债到期后有权不限次数展期，对永续债票面利息，公司有权递延支付，公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为其他权益工具。

公司分类为权益工具的金融工具，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

### 35、 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) 收入的确认

本公司的收入主要为房产销售、物业服务、物业租赁和酒店客房服务等。

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司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。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

①销售商品

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

②物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③物业租赁

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。租金收入在预收账款按扣税后的净额直接入账。

④酒店客房服务

本公司提供酒店客房服务按照客户退房时确认收入，服务中包含餐饮服务的按照时点法确认收入。

⑤针对其他商品销售业务，当本公司向客户交付商品后，本公司在此时确认商品的销售收入。

(3) 收入的计量

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

①可变对价

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

②重大融资成分

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

③非现金对价

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

④应付客户对价

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

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

## (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

### 36、合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

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

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。

### 37、合同负债

适用 不适用

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

### 38、政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

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

### 39、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

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

### 40、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

#### (1) 判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低（通常低于 4 万元）的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

#### (2) 会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本

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

本公司的使用权资产包括租入的房屋、建筑物及土地使用权等。使用权资产按照成本模式进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本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，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

### 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) 融资租赁

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

#### (2) 经营租赁

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

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

## 41、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

### (2) 使用权资产的折旧方法

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

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、28.长期资产减值”。

## 42、分部报告

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内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. 企业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. 企业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。

本公司报告分部包括：

1. 房地产分部，销售及出租开发产品、为房地产项目公司提供技术支持；
2. 外贸分部，进出口贸易及代理；
3. 酒店分部，酒店住宿服务和餐饮服务；
4. 其他分部，物业服务等。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

#### 43、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

##### (1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

①本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

②本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

##### (2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

##### ①固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产预计可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

##### ②商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

##### ③递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

##### ④预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

##### ⑤存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

#### ⑥房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

#### ⑦税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

### 44、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”

### 45、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

### 46、其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 2-3%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

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

本公司之子公司京投科技（北京）有限公司、北京睿德发展物业管理服务有限公司、宁波京发物业服务有限公司及京投发展商业管理（北京）有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减半征收城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

**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	148,100.41	
银行存款	3,563,664,071.75	4,018,979,815.48
其他货币资金	34,355,653.43	7,332,420.00
合计	3,598,167,825.59	4,026,312,235.48

其他说明：

注：存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

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）	50,151,071.89	17,261,262.94
1年以内小计	50,151,071.89	17,261,262.94
1至2年	10,424,941.45	178,203.81
2至3年	127,762.82	43,080,268.41
3至4年	15,999,649.13	
4至5年		37,400.90
5年以上	1,816,748.75	1,779,347.85
合计	78,520,174.04	62,336,483.91

#### (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				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	1,922,710.70	2.45	1,922,710.70	100.00						
其中：										

按单项计提坏账准备	1,922,710.70	2.45	1,922,710.70	100.00		1,922,710.70	3.08	1,922,710.70	100.00	
按组合计提坏账准备	76,597,463.34	97.55	3,871,959.86	5.05	72,725,503.48	60,413,773.21	96.92	5,857,306.25	9.70	54,556,466.96
其中：										
关联方组合	10,619,083.68	13.52	10,619.08	0.10	10,608,464.60	10,943,219.62	17.56	10,943.22	0.1	10,932,276.40
按信用风险特征组合计提坏账准备	65,978,379.66	84.03	3,861,340.78	5.85	62,117,038.88	49,470,553.59	79.36	5,846,363.03	11.82	43,624,190.56
合计	78,520,174.04	/	5,794,670.56	/	72,725,503.48	62,336,483.91	/	7,780,016.95	/	54,556,466.96

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
原旭霖	1,739,347.85	1,739,347.85	100.00	预计无法收回
宁波伟恒企业管理咨询有限公司	122,439.75	122,439.75	100.00	预计无法收回
明继龙	20,923.10	20,923.10	100.00	预计无法收回
王能飞	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,922,710.70	1,922,710.70	100.00	/

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：关联方组合

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 (%)
应收关联方款项	10,619,083.68	10,619.08	0.10
合计	10,619,083.68	10,619.08	0.10

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

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 (%)
应收购房款	15,469,461.75	3,104,915.06	20.07
应收租赁款	5,243,061.47	147,588.10	2.81
应收物业费	11,415,510.59	158,446.34	1.39
应收其他款项	33,850,345.85	450,391.28	1.33
合计	65,978,379.66	3,861,340.78	5.85

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

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	1,922,710.70					1,922,710.70
按组合计提坏账准备	5,857,306.25	596,693.06	2,480,560.35	101,479.10		3,871,959.86
合计	7,780,016.95	596,693.06	2,480,560.35	101,479.10		5,794,670.56

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	101,479.10

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
北京保障房中心有限公司		77,754,720.24	77,754,720.24	49.09	77,754.72
中铁二十二局集团有限公司哈尔滨分公司	28,568,300.76		28,568,300.76	18.04	377,101.57
北京政华恒信投资有限公司	15,430,875.00		15,430,875.00	9.74	3,086,175.00

无锡望榆地铁生态置业有限公司	10,508,108.31		10,508,108.31	6.63	10,508.11
原旭霖	1,739,347.85		1,739,347.85	1.10	1,739,347.85
合计	56,246,631.92	77,754,720.24	134,001,352.16	84.60	5,290,887.25

其他说明：

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 134,001,352.16 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 84.60%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,290,887.25 元。

其他说明：

适用 不适用

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

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
应收购房款	79,867,920.24	79,867.92	79,788,052.32	85,830,351.06	84,330.36	85,746,020.70
合计	79,867,920.24	79,867.92	79,788,052.32	85,830,351.06	84,330.36	85,746,020.70

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	79,867,920.24	100.00	79,867.92	0.10	79,788,052.32	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	79,867,920.24	100.00	79,867.92	0.10	79,788,052.32	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
合计	79,867,920.24	/	79,867.92	/	79,788,052.32	85,830,351.06	/	84,330.36	/	85,746,020.70

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：按信用风险特征组合计提坏账准备

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 (%)
应收购房款	79,867,920.24	79,867.92	0.10
合计	79,867,920.24	79,867.92	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

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

#### (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

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	45,647,342.01	97.09	60,889,238.04	99.52

1至2年	1,314,309.61	2.79	74,156.76	0.12
2至3年			220,953.02	0.36
3年以上	55,112.19	0.12		
合计	47,016,763.81	100.00	61,184,347.82	100.00

## (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(%)	未结算原因
北京市基础设施投资有限公司	22,573,924.49	48.01	未摊销完毕担保费
鄂尔多斯市中大房地产开发有限责任公司	20,000,000.00	42.54	尚未完工结算
北京亿高索尔科技有限公司	1,219,026.59	2.59	尚未达到结算条件的系统开发费用
北京京东世纪信息技术有限公司	781,821.24	1.66	未摊销完毕销售费用
中视卫星电视节目有限责任公司	507,638.50	1.08	未摊销完毕销售费用
合计	45,082,410.82	95.88	

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	28,569,632.10	119,821,524.70
合计	28,569,632.10	119,821,524.70

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

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

**(8). 重要的账龄超过1年的应收股利**

适用 不适用

**(9). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

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

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）	9,918,886.45	21,372,859.01
1年以内小计	9,918,886.45	21,372,859.01
1至2年	1,035,252.85	3,064,659.67
2至3年	2,270,665.94	8,272,366.20
3至4年	6,823,686.90	4,493,313.22
4至5年	4,008,173.13	38,019,881.82
5年以上	162,819,989.68	189,112,800.08
减：信用损失准备	158,307,022.85	144,514,355.30
合计	28,569,632.10	119,821,524.70

## (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
代垫项目开发款及代垫费用	157,840,326.23	154,614,631.83
资金拆借及往来款	1,346,056.16	81,356,016.71
土地相关及其他保证金	16,531,551.93	18,564,589.53
股权转让款		
其他	11,158,720.63	9,800,641.93
减：信用损失准备	158,307,022.85	144,514,355.30
合计	28,569,632.10	119,821,524.70

## (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	97,628.13	36,479,480.29	107,937,246.88	144,514,355.30
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	20.00	3,919,635.97	23,418,885.52	27,338,541.49
本期转回	83,369.63	13,462,504.31		13,545,873.94
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	14,278.50	26,936,611.95	131,356,132.40	158,307,022.85

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

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
北京市门头沟区潭柘 寺镇人民政府	107,937,246.88	57.76	代垫项目开发 款及代垫费用	3年以上	107,937,246.88
燕郊高新技术产业开 发区管理委员会	12,220,000.00	6.54	土地相关及其 他保证金	3年以上	12,220.00
北京银泰置业有限公 司	198,601.20	1.52	押金	2-3年	2,740,691.34
	2,651,122.20			3年以上	
中国新兴保信建设总 公司	406,856.48	1.52	代垫项目开发 款及代垫费用	1年以内	1,515,399.22
	539,913.90			1-2年	
	209,595.36			2-3年	
	1,688,136.67			3年以上	
北京众福升文化科技 有限公司	2,314,665.75	1.24	押金	3年以上	1,099,466.23
合计	128,166,138.44	68.58	/	/	113,305,023.67

(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						
在产品						
库存商品	639,260.11		639,260.11	8,007.41		8,007.41

周转材料	12,896.76		12,896.76	16,250.94		16,250.94
消耗性生物资产	580,065.33		580,065.33	580,065.33		580,065.33
合同履约成本						
开发产品	12,999,668,363.72	465,404,133.56	12,534,264,230.16	8,680,521,714.19	440,280,190.12	8,240,241,524.07
开发成本	28,299,419,378.91	923,296,045.33	27,376,123,333.58	36,690,618,365.66	190,667,375.29	36,499,950,990.37
合计	41,300,319,964.83	1,388,700,178.89	39,911,619,785.94	45,371,744,403.53	630,947,565.41	44,740,796,838.12

**(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						
开发产品	440,280,190.12	164,430,776.09		19,495,514.24	119,811,318.41	465,404,133.56
开发成本	190,667,375.29	326,440,882.52	406,187,787.52			923,296,045.33
合计	630,947,565.41	490,871,658.61	406,187,787.52	19,495,514.24	119,811,318.41	1,388,700,178.89

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

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

其他说明：

本报告期存货跌价准备其他增加发生额 406,187,787.52 元系非同一控制下企业合并鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司（原鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司）所产生的影响。

**(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

本报告期，存货新增借款费用资本化的金额为 801,973,680.51 元，资本化率 3.44%。存货期末余额含有借款费用资本化金额为 8,461,078,766.82 元。

存货期末余额含有的借款费用资本化计算标准和依据详见附注五、24 借款费用。

**(5). 开发产品**

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
北京·阳光花园项目	2010 年	3,340,947.21			3,340,947.21	

北京·公园悦府项目	2020年	126,044,925.51	1,495,307,043.24	254,170,954.88	1,367,181,013.87	
北京·西华府项目	2019年	27,494,232.28			27,494,232.28	3,061,041.51
北京·琨御府项目	2018年	276,589,303.65			276,589,303.65	
北京·檀谷项目	2022年	4,289,502,008.59		2,235,333,175.43	2,054,168,833.16	49,961,149.70
北京·锦悦府项目	2021年	1,576,779,844.93		89,220,956.70	1,487,558,888.23	254,044,612.08
无锡·公园悦府项目	2022年	8,993,940.08	1,629,390.04		10,623,330.12	
北京·璟悦府项目	2020年	833,533,655.24	2,550,657.24	1,230,496.78	834,853,815.70	
北京·臻御府项目	2022年	497,016,774.26		68,485,560.93	428,531,213.33	
燕郊·倬郡项目	2022年	671,508,011.31		5,945,190.78	665,562,820.53	65,562,705.55
北京·岚山项目	2023年	369,718,071.13	1,032,450,017.84	186,862,418.51	1,215,305,670.46	92,774,624.72
北京·北熙区项目	2025年		9,204,523,307.10	4,576,065,011.92	4,628,458,295.18	
合计		8,680,521,714.19	11,736,460,415.46	7,417,313,765.93	12,999,668,363.72	465,404,133.56

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

### (6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
<b>已开发项目：</b>						
北京·公园悦府项目	2013.12	2025.10	1,196,695.00		1,783,755,898.56	
北京·岚山项目	2020.01	2028.09	1,057,711.00	2,172,354,760.07	3,063,046,061.19	247,556,673.71
北京·檀谷项目	2015.09	2026.12	937,309.00	4,448,047,214.38	4,446,120,819.70	257,038,547.11
燕郊·倬郡项目	2020.01	2028.12	206,031.00	315,089,733.63	314,017,514.33	12,513,036.99
北京·璟悦府项目	2016.12	2028.12	370,404.00	148,584,366.47	150,913,847.60	
北京·北熙区项目	2022.03	2027.12	2,562,000.00	13,381,357,840.43	21,047,145,143.75	
北京·森与天成项目	2023.10	2026.12	798,795.00	6,712,966,416.91	5,884,182,821.03	
鄂尔多斯·金钰城项目	2026.02	2028.05	280,770.60	1,119,582,787.52		406,187,787.52
<b>拟开发项目：</b>						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
合计	-	-	7,409,715.60	28,299,419,378.91	36,690,618,365.66	923,296,045.33

### (7). 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

存货抵押情况详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

### 11、 持有待售资产

适用 不适用

### 12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的其他非流动资产		4,444,606,470.85
合计		4,444,606,470.85

#### 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	147,587,683.38	224,658,941.64
预缴税款	698,926,204.89	653,395,696.73
未抵扣进项税	140,264,674.27	124,855,901.87
合计	986,778,562.54	1,002,910,540.24

### 14、债权投资

#### (1). 债权投资情况

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	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款				723,216,997.23	723,217.00	722,493,780.23
合计				723,216,997.23	723,217.00	722,493,780.23

#### 债权投资减值准备本期变动情况

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
委托贷款	723,217.00		723,217.00	
合计	723,217.00		723,217.00	

#### (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

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期	整个存续期预期信	整个存续期预期信	

	期信用损失	用损失(未发生信用减值)	用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	723,217.00			723,217.00
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	723,217.00			723,217.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额				

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

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

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	其他			
一、合营企业												
北京京投颐信 健康管理服务 有限公司	1,003,287.80			110.45							1,003,398.25	
北京潭栢兴业 房地产开发有 限公司（注1）												
无锡望榆地铁 生态置业有限 公司（注2）	94,504,073.69			-76,989,012.31							17,515,061.38	
无锡市汇榆商 业管理有限公 司	1,502,003.90			250,643.63							1,752,647.53	
小计	97,009,365.39			-76,738,258.23							20,271,107.16	
二、联营企业												
北京京投阳光 房地产开发有 限公司	123,709,330.25			7,440,975.17							131,150,305.42	
北京基石信安 创业投资有限 公司	30,671,680.47			1,932,027.72							32,603,708.19	
北京必革家科 技有限公司	4,096,891.52			-23,197.68							4,073,693.84	
小计	158,477,902.24			9,349,805.21							167,827,707.45	
合计	255,487,267.63			-67,388,453.02							188,098,814.61	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

注1: 2017年1月19日, 公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司(以下简称“京投置地”)联合北京首都开发股份有限公司、保利(北京)房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京骏德置业有限公司, 以63.30亿元竞得了北京市门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司, 负责上述地块的开发建设。2017年7月12日, 北京潭柘兴业房地产开发有限公司(以下简称“潭柘兴业”)成立, 注册资本3.00亿元。2024年2月19日, 潭柘兴业股东之一北京骏德置业有限公司将其持有的10%股权转让首金祺志(天津)投资管理有限公司。京投置地已于2017年8月28日支付首笔入资款2,000.00万元, 持股比例40%。公司按权益法核算长期股权投资余额已为零。

注2: 公司与无锡地铁集团有限公司、中铁四局集团有限公司合作成立项目公司。2019年3月27日, 无锡望榆地铁生态置业有限公司(以下简称“无锡望榆”)成立, 注册资本50,000.00万元, 本公司持股比例50%, 累计出资25,000.00万元, 具体情况详见附注十、3在合营企业或联营企业中的权益。

注3: 长期股权投资质押情况详见附注七、31所有权或使用权受限资产。

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	其他					
北京基石创业投资基金(有限合伙)	38,557,609.99				24,913,744.69		13,643,865.30	31,907,798.87	13,643,865.31		详见其他说明
北京基石慧盈创业投资中心(有限合伙)	150,122,787.25				3,387,138.94		146,735,648.31		37,261,164.93		详见其他说明
保定基石连盈创业	78,821,930.65			273,830.22			79,095,760.87		42,499,923.82		详见其他说明

投资基金中心（有限合伙）											
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	60,406,733.80				1,888,806.44		58,517,927.36	2,247,705.40	58,517,927.36		详见其他说明
北京基石信创创业投资中心（有限合伙）	111,449,698.85			10,503,427.73			121,953,126.58		27,667,412.28		详见其他说明
北京中轨道交通研究院有限公司	250,000.00						250,000.00				详见其他说明
合计	439,608,760.54			10,777,257.95	30,189,690.07		420,196,328.42	34,155,504.27	179,590,293.70		/

**(2). 本期存在终止确认的情况说明**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注1：公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司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。

注2：其他权益工具投资质押情况详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

**19、 其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**20、 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本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
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	382,898,081.77	911,291.47		383,809,373.24
2. 本期增加金额	1,932,579,515.48			1,932,579,515.48
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入（注1、2）	1,932,579,515.48			1,932,579,515.48
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,315,477,597.25	911,291.47		2,316,388,888.72
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	176,713,111.12	486,282.13		177,199,393.25
2. 本期增加金额	59,861,056.67	26,020.98		59,887,077.65
(1) 计提或摊销	55,688,035.54	26,020.98		55,714,056.52
(2) 存货、固定资产、在建工程转入（注1、2）	4,173,021.13			4,173,021.13
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	236,574,167.79	512,303.11		237,086,470.90
<b>三、减值准备</b>				
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				

(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,078,903,429.46	398,988.36		2,079,302,417.82
2. 期初账面价值	206,184,970.65	425,009.34		206,609,979.99

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**□适用  不适用**(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**□适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用

注1：本报告期北京京投瀛德置业有限公司存货开发产品原值2,018,200,702.26元，存货跌价准备119,811,318.41元，按净值转入投资性房地产1,898,389,383.85元。

注2：本报告期北京京投瀛德置业有限公司出租原固定资产，本期由固定资产转入投资性房地产原值34,190,131.63元，累计折旧及摊销4,173,021.13元，转入净值为30,017,110.50元。

**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	1,749,911,980.52	68,862,172.78
固定资产清理		40,883.55
合计	1,749,911,980.52	68,903,056.33

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	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	106,618,277.97	16,845,742.31	19,906,959.32	143,370,979.60
2. 本期增加金额	2,265,550,201.00	901,522.83	226,784,594.84	2,493,236,318.67
(1) 购置	8,407.08	68,258.12	2,194,498.54	2,271,163.74
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加	2,265,541,793.92	833,264.71	224,590,096.30	2,490,965,154.93
3. 本期减少金额	34,190,131.63	13,280,274.36	1,349,686.64	48,820,092.63
(1) 处置或报废		13,280,274.36	1,349,686.64	14,629,961.00
(2) 其他减少	34,190,131.63			34,190,131.63

4. 期末余额	2,337,978,347.34	4,466,990.78	245,341,867.52	2,587,787,205.64
二、累计折旧				
1. 期初余额	40,685,922.80	15,520,015.33	16,938,361.87	73,144,300.00
2. 本期增加金额	569,459,633.55	183,246.50	212,076,282.59	781,719,162.64
(1) 计提	10,564,839.72	183,246.50	1,879,974.52	12,628,060.74
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加	558,894,793.83		210,196,308.07	769,091,101.90
3. 本期减少金额	4,499,492.11	12,479,824.74	1,373,427.49	18,352,744.34
(1) 处置或报废	326,470.98	12,479,824.74	1,373,427.49	14,179,723.21
(2) 其他减少	4,173,021.13			4,173,021.13
4. 期末余额	605,646,064.24	3,223,437.09	227,641,216.97	836,510,718.30
三、减值准备				
1. 期初余额	1,364,506.82			1,364,506.82
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	1,364,506.82			1,364,506.82
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,730,967,776.28	1,243,553.69	17,700,650.55	1,749,911,980.52
2. 期初账面价值	64,567,848.35	1,325,726.98	2,968,597.45	68,862,172.78

**(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
定都峰茶室	2,451,901.93	报批报建手续未完成

**(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具		40,883.55
合计		40,883.55

## 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	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	6,461,515.14	94,876,842.19	101,338,357.33
2. 本期增加金额		9,333,750.84	9,333,750.84
(1) 租入		9,333,750.84	9,333,750.84
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4. 期末余额	6,461,515.14	104,210,593.03	110,672,108.17
二、累计折旧			
1. 期初余额	2,740,551.41	67,529,990.97	70,270,542.38
2. 本期增加金额	675,460.44	23,219,569.07	23,895,029.51
(1) 计提	675,460.44	23,219,569.07	23,895,029.51
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4. 期末余额	3,416,011.85	90,749,560.04	94,165,571.89
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,045,503.29	13,461,032.99	16,506,536.28
2. 期初账面价值	3,720,963.73	27,346,851.22	31,067,814.95

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	电脑软件	专利权	特许经营使用权	土地使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	26,064,364.92	8,677,813.84	25,000,000.00		59,742,178.76
2. 本期增加金额	13,287,989.75			340,868,639.94	354,156,629.69
(1) 购置	681,397.40				681,397.40
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加	12,606,592.35			340,868,639.94	353,475,232.29
3. 本期减少金额	72,264.96				72,264.96
(1) 处置	72,264.96				72,264.96
4. 期末余额	39,280,089.71	8,677,813.84	25,000,000.00	340,868,639.94	413,826,543.49
二、累计摊销					
1. 期初余额	22,629,037.49	5,763,338.77	1,814,516.10		30,206,892.36
2. 本期增加金额	14,468,063.48	867,743.40	403,219.35	117,675,380.52	133,414,406.75
(1) 计提	1,931,824.87	867,743.40	403,219.35	1,150,356.73	4,353,144.35
(2) 其他增加					
(3) 企业合并增加	12,536,238.61			116,525,023.79	129,061,262.40
3. 本期减少金额	72,264.96				72,264.96
(1) 处置	72,264.96				72,264.96
4. 期末余额	37,024,836.01	6,631,082.17	2,217,735.45	117,675,380.52	163,549,034.15
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	2,255,253.70	2,046,731.67	22,782,264.55	223,193,259.42	250,277,509.34
2. 期初账面价值	3,435,327.43	2,914,475.07	23,185,483.90		29,535,286.40

## (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

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
宁波华联房地产开发有限公司	32,992,718.51					32,992,718.51
合计	32,992,718.51					32,992,718.51

**(2). 商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
宁波华联房地产开发有限公司	21,388,978.01					21,388,978.01
合计	21,388,978.01					21,388,978.01

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
宁波华联房地产开发有限公司	商誉所在的资产组涉及的资产（存货、投资性房地产）	房地产分部	是

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

公司原通过非同一控制下企业合并取得子公司慈溪市住宅经营有限责任公司（以下简称“慈溪住宅”）控制权时，于合并报表层面确认商誉32,992,718.51元，后经减值测试确认商誉减值准备21,388,978.01元。2018年度公司全资子公司宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“宁波华联”）吸收合并慈溪住宅，原合并报表层面确认的商誉及商誉减值准备“下推”至宁波华联个别报表层面，与商誉相关的资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

**(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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
宁波华联房地产开发有限公司相关资产组	3,696,353.58	40,413,247.98		详见其他说明		
合计	3,696,353.58	40,413,247.98		/	/	/

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

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、29 商誉。

注：包含商誉的资产组的可收回金额采用商誉所在资产组的公允价值减去处置费用后的净额进行估计。公允价值的确定方式为将待估存货（土地使用权）及投资性房地产（办公楼）与在较近时期内已发生交易的类似交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照时间因素、交易因素、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估资产减值测试基准日市场价格。由于处置费用标准难以确定且占待估资产价值的比例较低，故此次减值测试未对处置费用进行预测估值。

经测试，本期未发现包含商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

**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
装修费摊销	18,315.46	4,671,153.74	4,473,575.71		215,893.49
绿化工程支出摊销	14,867.21		14,867.21		
合计	33,182.67	4,671,153.74	4,488,442.92		215,893.49

## 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	195,155,364.46	48,705,978.28	108,040,491.31	26,959,287.22
内部交易未实现利润	446,330,691.16	111,582,672.79	454,378,436.68	113,594,609.17
可抵扣亏损	1,072,377,497.16	268,094,374.30	1,658,185,210.48	414,546,302.62
应付及预收款项	4,204,929.48	1,051,232.37	63,008,011.67	15,752,002.92
存货计税差异	374,958,789.16	93,739,697.29	484,142,078.74	121,035,519.68
租赁负债	10,233,152.86	2,469,657.93	25,505,537.87	6,109,201.25
合计	2,103,260,424.28	525,643,612.96	2,793,259,766.75	697,996,922.86

## (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	179,590,293.68	44,897,573.42	199,090,228.89	49,750,681.44
内部交易未实现损益	168,535,345.12	42,133,836.28	175,738,489.28	43,934,622.32
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	1,493,587,993.28	373,396,998.32	1,319,211,900.28	329,802,975.07
使用权资产	13,450,169.38	3,280,300.85	27,854,673.54	6,799,185.36
合计	1,855,163,801.46	463,708,708.87	1,721,895,291.99	430,287,464.19

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	2,468,060.74	523,175,552.22	6,083,651.21	691,913,271.65
递延所得税负债	2,468,060.74	461,240,648.13	6,083,651.21	424,203,812.98

## (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	1,769,488,038.84	953,592,583.89
可抵扣亏损	2,763,215,616.60	2,194,254,611.80
合计	4,532,703,655.44	3,147,847,195.69

## (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		154,774,483.65	
2026	206,072,782.84	201,786,972.15	
2027	882,026,626.75	880,103,978.15	
2028	614,718,882.98	469,099,684.47	
2029	490,785,633.45	488,489,493.38	
2030	569,611,690.58		
合计	2,763,215,616.60	2,194,254,611.80	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
往来资金拆借 (注1)	7,194,345,745.99	181,480,015.57	7,012,865,730.42	3,251,572,549.51	3,251,572.55	3,248,320,976.96
信托保障基金 (注2)	26,100,000.00	26,100.00	26,073,900.00	30,000,000.00	30,000.00	29,970,000.00
合计	7,220,445,745.99	181,506,115.57	7,038,939,630.42	3,281,572,549.51	3,281,572.55	3,278,290,976.96

其他说明：

注1：期末往来资金拆借明细

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率(%)
无锡望榆地铁生态置业有限公司	2,927,500,000.00	449,181,867.90	3,376,681,867.90	3,376,681.87	5.50
北京潭柘兴业房地产开发 有限公司	2,716,302,488.89	1,101,361,389.20	3,817,663,878.09	178,103,333.70	
合计	5,643,802,488.89	1,550,543,257.10	7,194,345,745.99	181,480,015.57	—

注2：信托保障基金系本公司根据中国银监会和财政部制定的《信托业保障基金管理办法》的规定，委托昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）及中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）根据发行信托本金金额的1%代为向中国信托业保障基金有限责任公司认购的信托保障基金。

## 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	13,852,580.39	13,852,580.39	冻结	注1	7,129,409.27	7,129,409.27	冻结	注7
存货	13,410,217,371.53	13,007,083,471.21	抵押	注2	15,744,436,942.39	15,515,730,708.93	抵押	注8
固定资产、无形资产	774,666,316.44	774,666,316.44	抵押	注3				
投资性房地产	1,364,364,649.09	1,364,364,649.09	抵押	注4				
长期股权投资	2,579,240,019.63	2,579,240,019.63	质押	注5	1,933,209,498.07	1,933,209,498.07	质押	注9
其他权益工具投资	225,831,409.18	225,831,409.18	质押	注6	228,944,717.90	228,944,717.90	质押	注10
合计	18,368,172,346.26	17,965,038,445.94	/	/	17,913,720,567.63	17,685,014,334.17	/	/

其他说明：

期末所有权或使用权受限资产情况具体如下：

**注1：货币资金期末受限余额为1,385.26万元**

(1) 本公司之子公司北京京投兴檀房地产有限公司（以下简称“京投兴檀”）与北京欣风景生态园林工程有限公司因园林景观绿化工程款结算纠纷，双方诉讼至北京市密云区人民法院，京投兴檀银行存款人民币712.94万元被冻结。

(2) 本公司之子公司北京京投瀛德置业有限公司（被告二）（以下简称“瀛德置业”）、北京东方弘天装饰有限公司（被告一）与陈世平、符春花、刘小妹等22名农民工劳务合同纠纷案诉至北京市门头沟区人民法院。瀛德置业银行存款人民币258.76万元被冻结。

(3) 本公司之子公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）因公司法人代表身份证到期未及时更新信息，导致其在中国银行北京丰台东大街支行的账户被银行系统自动暂停支付功能，账户内银行存款人民币25.01万元被冻结。

(4) 本公司之子公司三河市京投发展致远房地产开发有限公司（以下简称“三河致远”）因开展日常经营业务需要，与第三方支付机构签订POS机使用协议。根据协议约定，三河致远向廊坊银行缴存POS机业务保证金人民币0.09万元，该笔资金作为履约保证金被冻结。待相关业务终止并完成清算手续后，该笔款项即可解冻。

(5) 本公司之子公司北京润德置业有限公司（以下简称“润德置业”）与赵洋因商品房买卖合同退房事宜产生纠纷，双方诉讼至北京市朝阳区人民法院。润德置业银行存款人民币387.26万元被冻结。

(6) 本公司之子公司上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）因开展日常经营业务需要，与第三方支付机构签订POS机使用协议。根据协议约定，上海礼仕向华夏银行缴存POS机业务保证金人民币1.20万元，该笔资金作为履约保证金被冻结。待相关业务终止并完成清算手续后，该笔款项即可解冻。

**注2：存货期末受限账面价值为1,300,708.35万元**

(1) 本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺MC01-0003-6004/0058/6007住宅现房（账面价值157,196.24万元）以及注4投资性房地产第1项作为抵押物的长期借款本金余额为70,592.14万元。

(2) 本公司之子公司北京京投兴海房地产有限公司（以下简称“京投兴海”）以坐落在北京市海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目HD00-0700-0002地块F3其他类多功能用地国有出让建设用地使用权及HD00-0700-0003地块F3其他类多功能用地在建工程未售部分房地产（账面价值212,754.59万元）作为抵押物的长期借款本金余额为64,197.86万元。

(3)本公司之子公司润德置业以坐落在朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A003-2 地块 R2 二类居住用地的国有土地使用权及朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-1 地块 R2 二类居住用地的国有土地使用权（账面价值 409,716.98 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 165,000.00 万元。

(4)本公司之子公司北京京投隆德置业有限公司（以下简称“京投隆德”）以坐落在北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地的国有建设用地使用权(账面价值 210,581.83 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 10,000.00 万元。

(5)京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司（以下简称“尚德置业”）以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼（账面价值 86,156.94 万元）作为抵押物，为京投公司上述担保提供反担保，截至期末上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

(6)本公司之子公司瀛德置业以坐落在门头沟区潭柘寺 MC01-0003-0067 地块土地使用权(账面价值 141,107.71 万元)、北京京投兴平置业有限公司（以下简称“兴平置业”）以坐落在平谷区渔阳地区北环西街 17 号院 8 号楼、9 号楼、19 号院 12 号楼（账面价值 83,194.06 万元）以及注 4 投资性房地产第 2 项作为抵押物的长期借款本金余额为 216,300.00 万元。

### **注 3：固定资产的受限余额 68,493.34 万元,无形资产受限余额 8,973.29 万元**

本公司之子公司上海礼仕以其位于上海市嵩山路 88 号房产建筑物和相关机器设备设施资产（固定资产账面价值 68,493.34 万元，无形资产账面价值 8,973.29 万元）作为抵押物及融资租赁物的一年内到期的长期借款本金余额 4,000.00 万元、一年内到期的长期应付款融资租赁本金余额 4,000.00 万元、长期借款本金余额 118,000.00 万元、长期应付款融资租赁本金余额 6,000.00 万元。

### **注 4：投资性房地产的受限余额 136,436.46 万元**

(1)本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-0078/6007 投资性房地产（账面价值 133,644.84 万元）以及注 2 第 1 项的存货作为抵押物的长期借款本金余额为 70,592.14 万元。

(2)本公司以坐落于北京市朝阳区南三里屯路 16 号楼 107、108、110、210、308 的投资性房地产（账面价值 2,791.62 万元）以及注 2 第 6 项的存货作为抵押物的长期借款本金余额为 216,300.00 万元。

### **注 5：长期股权投资的受限余额 257,924.00 万元**

(1)本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权(账面价值 7,650.00 万元)及北京京投丰德房地产有限公司（以下简称“京投丰德”）70%股权(账面价值 1,400.00 万元)作为质押的一年内到期长期借款本金余额为 198,413.25 万元。

(2)本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权(账面价值 0.00 万元)作为质押的一年内到期长期借款本金余额为 340,000.00 万元。

(3)本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51%股权(账面价值 25,500.00 万元)作为质押的一年内到期长期借款本金余额为 48,730.50 万元。

(4)本公司以持有的无锡嘉仁花园酒店管理有限公司（以下简称“无锡嘉仁”）100%股权(账面价值 62,123.37 万元)及无锡望愉地铁生态置业有限公司（以下简称“无锡望愉”）50%股权(账面价值 1,950.26 万元)作为质押的一年内到期长期借款本金余额为 490,000.00 万元。

(5)京投公司为公司 2022 年公开发行的“22 京发 01”8.84 亿元、“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2021 年度发行的 30.00 亿元（含 30.00 亿元）永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业 50%股权(账面价值 5,000.00 万元)、北京京投兴业置业有限公司（以下简称“兴业置业”）51%股权(账面清偿价值 1,020.00 万元)及尚德置业 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押，为京投公司上述担保提供反担保，截至期末，上述 2022 年公开发行的“22 京发 01”公司债券已到期清偿，余额为零，“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据已到期清偿，永续债本金余额为 30.00 亿元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的润德置业 60%股权(账面价值 1,200.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 912,840.00 万元。

(7) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权为质押物(账面价值 3,260.37 万元),为京投上述担保提供反担保,截至期末上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

(8) 本公司之子公司京投置地以持有的隆德置业 60%股权(账面价值 1,200.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 245,400.00 万元。

(9) 京投公司为公司公开发行的中期票据“24 京投发展 MTN001”7.00 亿元“25 京投发展 MTN001”8.60 亿元、“25 京投发展 MTN002”4.40 亿元及 2025 年非公开发行的公司债券“25 京发 01”8.84 亿元、“25 京发 02”4.41 亿元提供无条件不可撤销连带责任保证担保,为公司 2025 年度当期已发行的 8.10 亿元永续信托融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。为拟开展不超过 21.90 亿元的永续债融资提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的兴平置业 51%股权(账面价值 43,350.00 万元)、京投兴檀 100%股权(账面价值 99,000.00 万元)及三河致远 85%股权(账面价值 4,250.00 万元)为质押物,为京投公司上述担保提供反担保。截至期末上述“24 京投发展 MTN001”中期票据本金余额为 7.00 亿元、“25 京投发展 MTN001”中期票据本金余额 8.60 亿元、“25 京投发展 MTN002”中期票据本金余额 4.40 亿元、“25 京发 01”公司债券余额 8.84 亿元、“25 京发 02”公司债券余额 4.41 亿元、2025 年度当期已发行的永续信托余额 8.10 亿元。

**注 6: 其他权益工具投资受限余额 22,583.14 万元**

京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心(有限合伙)23%财产份额及保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)16.7785%财产份额作为质押物(账面价值 22,583.14 万元),为京投公司上述担保提供反担保,截至期末上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

**期初使用权受限资产情况具体如下:**

**注 7: 货币资金期初受限余额为 712.94 万元**

本公司之子公司京投兴檀与北京欣风景生态园林工程有限公司因园林景观绿化工程款结算纠纷,双方诉讼至北京市密云区人民法院,京投兴檀银行存款人民币 712.94 万元被冻结。

**注 8: 存货期初受限账面价值为 1,551,573.07 万元**

(1) 本公司之子公司赢德置业以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/0078/6007/6002/0055/0058 地块的土地使用权及地上建筑物(账面价值 311,865.56 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 79,118.61 万元。

(2) 本公司之子公司京投兴海以坐落在北京市海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0002 地块 F3 其他类多功能用地国有出让建设用地使用权及 HD00-0700-0003 地块 F3 其他类多功能用地在建工程未售部分房地产(账面价值 295,905.89 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 74,572.60 万元。

(3) 本公司之子公司润德置业以坐落在朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A003-2 地块 R2 二类居住用地的国有土地使用权及朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-1 地块 R2 二类居住用地的国有土地使用权(账面价值 349,931.69 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 200,000.00 万元。

(4) 本公司之子公司隆德置业以坐落在北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地的国有建设用地使用权(账面价值 524,188.98 万元)作为抵押物的长期借款本金余额为 105,000.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2023 年公开发行的“23 京发 01”20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司尚德置业以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地(配建公共租赁住房)项目(国有土地使用权及在建工程)BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼(账面价值 69,680.95 万元)作为抵押物,为京投公司上述担保提供反担保,截止 2024 年 12 月 31 日,上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

**注 9: 长期股权投资期初受限余额为 193,320.95 万元**

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权（账面价值 2,550.00 万元）及京投丰德 70%股权（账面价值 1,400.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 198,413.25 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权（账面价值 0.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 340,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 81,600.00 万元。

(4) 本公司以持有的无锡嘉仁 100%股权（账面价值 62,123.37 万元）及无锡望愉 50%股权（账面价值 9,450.41 万元）作为质押的长期借款本金余额为 412,000.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2022 公开发行的“22 京发 01”8.84 亿元、“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2021 年度发行的 30.00 亿元（含 30.00 亿元）永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业 50%股权（账面价值 5,000.00 万元）、兴业置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）及尚德置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押，为京投公司上述担保提供反担保，截至 2024 年 12 月 31 日，上述永续债本金余额为 30.00 亿元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的润德置业 60%股权（账面价值 1,200.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 641,340.00 万元，一年内到期的长期借款本金余额为 240,000.00 万元。

(7) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权为质押物（账面价值 3,067.17 万元），为京投公司上述担保提供反担保，截至 2024 年 12 月 31 日，上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

(8) 本公司之子公司京投置地以持有的隆德置业 60%股权（账面价值 1,200.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 257,400.00 万元。

(9) 京投公司为公司 2024 年公开发行的“24 京投发展 MTN001”7.00 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为拟发行的 13.00 亿元中期票据、拟非公开发行 13.25 亿元公司债、拟开展不超过 30.00 亿元（含 30.00 亿元）的永续债融资提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）、京投兴檀 100%股权（账面价值 99,000.00 万元）及三河致远 85%股权（账面价值 4,250.00 万元）为质押物，为京投公司上述担保提供反担保。截至 2024 年 12 月 31 日，上述“24 京投发展 MTN001”中期票据本金余额为 7.00 亿元。

**注 10：其权益工具投资期初受限余额为 22,894.47 万元**

京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额及保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额作为质押物（账面价值 22,894.47 万元），为京投公司上述担保提供反担保，截至 2024 年 12 月 31 日，上述公司债本金余额为 20.00 亿元。

## 32、 短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	5,000,000.00	
信用借款	17,000,000.00	
合计	22,000,000.00	

**(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

**36、 应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,479,749,387.98	2,417,275,251.88
销售佣金	31,929,245.51	29,529,042.45
保修款	728,292.95	5,511,051.65
货款	13,245,679.48	
其他	21,720,506.86	7,000,067.82
合计	2,547,373,112.78	2,459,315,413.80

**(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

□适用 √不适用

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
预收租金	15,851,291.39	17,429,412.15
合计	15,851,291.39	17,429,412.15

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、 合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	4,003,000,156.18	6,936,063,607.79
其他	16,621,034.69	32,118,232.36
合计	4,019,621,190.87	6,968,181,840.15

## (2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收购房款	-2,933,063,451.61	主要系销售结转 558,001.99 万元，新增合同负债净额 264,695.64 万元
合计	-2,933,063,451.61	/

其他说明：

√适用 □不适用

## (4). 合同负债中主要项目预售房产收款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积 (万平方米)	累计已预售面 积(万平方米)	预售比例 (%)
无锡·公园悦府项目	971,019.97	971,019.97	2022.07	34.87	34.78	99.74
北京·西华府项目	5,220,008.01	5,220,008.01	2019.10	50.99	50.95	99.92

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积 (万平方米)	累计已预售面 积(万平方米)	预售比例 (%)
北京·公园悦府项目	6,118,575.24	166,973,621.11	2025.06	48.37	46.18	95.47
北京·琨御府项目	2,001,908.59	2,001,908.59	2018.09	28.56	28.55	99.96
北京·檀谷项目	12,750,473.89	24,121,096.08	2023.06	14.54	10.67	73.38
北京·锦悦府项目	16,039,583.50	21,647,077.79	2021.08	15.95	9.46	59.31
燕郊·倬郡项目	4,792,897.54	6,053,202.72	2022.10	4.16	0.93	22.36
北京·臻御府项目	13,159,248.66	41,353,520.23	2022.12	14.89	14.81	99.46
北京·岚山项目	4,787,628.90	99,248,924.60	2024.11	23.53	17.16	72.93
北京·北熙区项目	999,482,604.57	5,315,997,377.32	2025.12	16.96	8.69	51.24
北京·森与天成项目	2,937,676,207.31	1,252,475,851.37	2026.12	14.28	5.25	36.76

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计可售面积为已取得预售证或现房证的面积；预计可售面积及期末已预售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积。

### 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	18,916,287.20	170,627,360.86	165,045,068.85	24,498,579.21
二、离职后福利-设定提存计划	1,312,596.05	19,300,760.66	18,709,762.11	1,903,594.60
三、辞退福利	542,257.80	1,163,959.65	1,642,569.45	63,648.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,771,141.05	191,092,081.17	185,397,400.41	26,465,821.81

#### (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	17,512,633.19	131,320,438.65	126,489,024.48	22,344,047.36
二、职工福利费		9,167,995.47	9,151,435.47	16,560.00
三、社会保险费	817,988.47	11,675,637.05	11,399,404.26	1,094,221.26
其中：医疗保险费	773,965.23	11,229,836.03	10,969,781.93	1,034,019.33
工伤保险费	42,840.73	414,186.81	408,421.61	48,605.93
生育保险费	1,182.51	31,614.21	21,200.72	11,596.00
四、住房公积金	25,810.00	13,669,965.80	13,382,085.80	313,690.00
五、工会经费和职工教育经费	559,855.54	2,434,911.35	2,448,522.49	546,244.40
六、短期带薪缺勤		2,358,412.54	2,174,596.35	183,816.19
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				

合计	18,916,287.20	170,627,360.86	165,045,068.85	24,498,579.21
----	---------------	----------------	----------------	---------------

**(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	1,272,737.72	18,702,624.66	18,134,526.56	1,840,835.82
2、失业保险费	39,858.33	598,136.00	575,235.55	62,758.78
3、企业年金缴费				
合计	1,312,596.05	19,300,760.66	18,709,762.11	1,903,594.60

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	19,182,251.27	4,311,493.15
企业所得税	28,148,212.78	18,532,983.02
个人所得税	1,146,721.57	2,332,179.69
城市维护建设税	1,527,131.71	624,198.81
土地增值税	406,535,225.12	579,617,162.68
房产税	5,457,626.62	2,222,570.26
教育费附加	915,869.20	421,104.27
地方教育费附加	500,671.93	176,240.97
土地使用税	48,436.54	36,989.84
其他	6,984.98	5,320.49
合计	463,469,131.72	608,280,243.18

**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	7,748,346.11	12,429,762.78
其他应付款	461,067,232.11	379,577,442.45
合计	468,815,578.22	392,007,205.23

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	2,639,762.78	2,639,762.78
划分为权益工具的优先股\永续债股利	5,108,583.33	9,790,000.00
优先股\永续债股利-永续信托贷款	717,750.00	5,399,166.67
优先股\永续债股利-生命资产债权投资计划	4,390,833.33	4,390,833.33
合计	7,748,346.11	12,429,762.78

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：

注：法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利2,639,762.78元。

### (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
非关联方往来款及其他	257,871,770.16	212,666,874.53
关联方拆借款	131,167,587.97	100,450,000.00
保证金押金	17,973,721.01	26,966,143.17
代收代扣款项	29,290,603.85	22,348,498.44
意向金及诚意金	24,763,549.12	17,145,926.31
合计	461,067,232.11	379,577,442.45

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
北京实创科技园开发建设股份有限公司	137,272,154.28	未到结转条件
北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	未到偿还条件
合计	237,722,154.28	/

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	13,185,955,882.35	4,000,000,000.00
其中：信用借款	2,374,518,382.35	1,600,000,000.00
质押借款	10,771,437,500.00	2,400,000,000.00
抵押借款	40,000,000.00	
1年内到期的应付债券	1,998,244,746.63	1,769,893,560.64
1年内到期的长期应付款	40,000,000.00	
1年内到期的租赁负债	11,090,881.33	17,405,437.52
1年内到期的应付利息	80,402,280.37	104,692,339.52
合计	15,315,693,790.68	5,891,991,337.68

其他说明：

注1：期末长期借款中信用借款及质押借款均来源京投公司委托贷款

注2：1年内到期的长期借款年利率从0.00%-5.00%。

注3：一年内到期的应付利息包含长期借款、应付债券、长期应付款利息。

注4：用于质押的资产详见附注七、31所有权或使用权受限资产。

**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
未到纳税义务时点的增值税销项税额	356,390,026.85	631,155,804.78
合计	356,390,026.85	631,155,804.78

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	11,582,400,000.00	19,307,532,500.00
抵押借款	6,440,900,036.68	4,586,912,027.94
信用借款	7,721,600,000.00	8,681,923,382.35
合计	25,744,900,036.68	32,576,367,910.29

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：期末长期借款中信用借款及质押借款均来源京投公司委托贷款。

注 2：长期借款年利率从 2.05%至 3.95%

注 3：用于质押、抵押的资产详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

注 4：期末不存在已到期未偿还的长期借款。

#### 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
公司债券	1,321,768,229.33	1,995,386,367.87
中期票据	1,994,661,262.63	697,912,130.43
合计	3,316,429,491.96	2,693,298,498.30

(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	期初重分类	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类	期末余额	是否违约
京投发展股份有限公司2022年公开发行公司债券（第一期）	100.00	3.27	2022-3-9	3年	884,000,000.00		883,654,678.15		5,306,179.74	345,321.85	884,000,000.00			否
京投发展股份有限公司2022年公开发行公司债券（第二期）	100.00	3.10	2022-7-12	3年	441,000,000.00		440,676,431.12		7,191,320.54	323,568.88	441,000,000.00			否
京投发展股份有限公司2022年度第一期中期票据	100.00	2.86	2022-8-19	3年	446,000,000.00		445,562,451.37		8,037,775.34	437,548.63	446,000,000.00			否
京投发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	3.07	2023-8-15	3年	2,000,000,000.00	1,995,386,367.87			61,400,000.00	2,858,378.76		1,998,244,746.63		否
京投发展股份有限公司2024年度第一期中期票据	100.00	2.07	2024-12-20	3年	700,000,000.00	697,912,130.43			14,489,999.99	369,225.32			698,281,355.75	否
京投发展股份有限公司2025年公开发行公司债券（第一期）	100.00	2.43	2025-3-3	3年	884,000,000.00			884,000,000.00	17,832,338.63	-2,092,702.87			881,907,297.13	否
京投发展股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行债券（第二期）	100.00	2.00	2025-7-1	3年	441,000,000.00			441,000,000.00	4,397,917.81	-1,139,067.80			439,860,932.20	否
京投发展股份有限公司2025年度第一期中期票据	100.00	2.00	2025-8-12	3年	860,000,000.00			860,000,000.00	6,644,383.57	-2,303,170.46			857,696,829.54	否
京投发展股份有限公司2025年度第二期中期票据	100.00	2.09	2025-12-26	3年	440,000,000.00			440,000,000.00	75,583.56	-1,316,922.66			438,683,077.34	否
合计	/	/	/	/	7,096,000,000.00	2,693,298,498.30	1,769,893,560.64	2,625,000,000.00	125,375,499.18	-2,517,820.35	1,771,000,000.00	1,998,244,746.63	3,316,429,491.96	/

**(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

应付债券利息的增减变动

单位：元 币种：人民币

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）（简称“22 京发 01”）	23,600,620.26	5,306,179.74	28,906,800.00	
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）（简称“22 京发 02”）	6,479,679.46	7,191,320.54	13,671,000.00	
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（简称“22 京投发展 MTN001”）	4,717,824.66	8,037,775.34	12,755,600.00	

京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23 京发 01”）	23,382,465.75	61,400,000.00	61,400,000.00	23,382,465.75
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据（简称“24 京投发展 MTN001”）	476,383.56	14,489,999.99	14,490,000.00	476,383.55
京投发展股份有限公司 2025 年公开发行公司债券（第一期）（简称“25 京发 01”）		17,832,338.63		17,832,338.63
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行债券（第二期）（简称“25 京发 02”）		4,397,917.81		4,397,917.81
京投发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据（简称“25 京投发展 MTN001”）		6,644,383.57		6,644,383.57
京投发展股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（简称“25 京投发展 MTN002”）		75,583.56		75,583.56
合计	58,656,973.69	125,375,499.18	131,223,400.00	52,809,072.87

**47、 租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	14,142,515.39	29,023,128.03
减：未确认融资费用金额	833,310.58	1,128,100.46
减：重分类至一年内到期的非流动负债	11,090,881.33	17,405,437.52
合计	2,218,323.48	10,489,590.05

**48、 长期应付款****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
长期应付款	71,680,409.60	16,904,369.10
专项应付款		
合计	71,680,409.60	16,904,369.10

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
未实现销售的售后回租应付款 (抵押借款)		
人民防空工程使用费	11,680,409.60	16,904,369.10
接受私股资金		
其他	60,000,000.00	
合计	71,680,409.60	16,904,369.10

**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

**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	220,000.00		210,000.00	10,000.00	
未实现利息收入（注）	127,671,906.05			127,671,906.05	详见其他说明
合计	127,891,906.05		210,000.00	127,681,906.05	/

其他说明：

√适用 □不适用

注：未实现利息收入系公司对合营企业潭栢兴业借款利息收入中未实现利润应予抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认的递延收益。

**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
未到纳税义务时点的增值税销项税额	81,162,250.05	77,677,000.45
预收租金	926,146.70	
合计	82,088,396.75	77,677,000.45

**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	740,777,597.00						740,777,597.00

**54、 其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融工具名称	发行时间	会计分类	股息率或利率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
生命资产-债权投资计划	2021年9月	权益工具	4.79%	1,300,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021年9月	权益工具	4.79%	600,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021年12月	权益工具	4.79%	1,100,000,000.00	5+N		
永续信托贷款-中原信托	2025年6月	权益工具	2.90%	810,000,000.00	5+N		
合计				3,810,000,000.00			

**(2). 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明：**

2021年9月，公司与生命保险资产管理有限公司（以下简称“生命资产”）签署《生命资产-京投不动产债权投资计划投资合同》，本次交易涉及生命资产作为受托人发起设立债权投资计划，将募集的投资资金向公司提供融资，投资资金金额为不超过19.00亿元人民币，投资期限为无固定期限。投资计划各期投资资金初始投资期限为5年，初始投资期限届满后的每一年为该期投资资金对应的一个延续投资期限；投资计划各期投资资金初始投资期限内的利率为4.79%/年，重置利率为初始利率+(2\*n)%/年（n为第n个利率调整周期），但调整后的利率最高不超过12%/年，超过12%/年的，按12%计算。自各期投资资金划拨日起满5年之对应日及其后每2年之对应日为利率调整日，自该期投资资金的某一个利率调整日（含）起至该日相邻的下一个利率调整日（不含）止的期间为该期投资资金的一个利率调整周期。京投公司为本投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

2021年12月，公司与生命资产签署《生命资产-京投北京不动产债权投资计划投资合同》。本次交易涉及生命资产作为受托人发起设立债权投资计划，将募集的投资资金向公司提供融资，投资资金金额为不超过11.00亿元人民币，投资期限为无固定期限。本投资计划各期投资资金初始投资期限为5年，初始投资期限届满后的每一年为该期投资资金对应的一个延续投资期限。本投资计划各期投资资金初始投资期限内的利率为4.79%/年；重置利率为初始利率+(2\*n)%/年（n为第n个利率调整周期），但调整后的利率最高不超过12%/年，超过12%/年的，按12%计算。自各期投资资金划拨日起满5年之对应日及其后每2年之对应日为利率调整日，自该期投资资金的某一个利率调整日（含）起至该日相邻的下一个利率调整日（不含）止的期间为该期投资资金的一个利率调整周期。京投公司为本投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

2025年6月，公司与中原信托签署《永续信托贷款合同》，交易涉及中原信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，金额为不超过30.00亿元人民币，贷款期限为无固定期限。初始贷款期限为5年，初始贷款期限届满后的每2年为一个延续贷款期限；本合同每笔贷款初始贷款期限内的利率为2.9%/年；初始投资期限满5年之日开始调整利率，其后每2年调整一次，每次增加200个基点（即2%）。调整后的投资价款年利率最高不超过9%/年，超过9%/年的，按9%/年计算。对本合同项下的中原信托所享有的全部永续债权，由京投公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

**(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
永续信托贷款		3,000,000,000.00		810,000,000.00		3,000,000,000.00		810,000,000.00
生命资产-债权投资计划		3,000,000,000.00						3,000,000,000.00
合计		6,000,000,000.00		810,000,000.00		3,000,000,000.00		3,810,000,000.00

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

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》、《关于印发〈永续债相关会计处理的规定〉的通知（财会[2019]2号）》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

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）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	3,884,787.33			3,884,787.33
合计	327,514,574.72			327,514,574.72

**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	149,252,044.38	-19,412,432.12		-4,853,108.02		-14,559,324.10		134,692,720.28
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	149,252,044.38	-19,412,432.12		-4,853,108.02		-14,559,324.10		134,692,720.28
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
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								
其他综合收益合计	149,252,044.38	-19,412,432.12		-4,853,108.02		-14,559,324.10		134,692,720.28

**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	270,073,118.57			270,073,118.57
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	270,073,118.57			270,073,118.57

**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	-1,068,541,250.77	311,830,295.89
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	-1,068,541,250.77	311,830,295.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,216,451,222.43	-1,054,631,546.70
其他调整	-11,679,677.71	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具股利	258,611,722.23	325,739,999.96
期末未分配利润	-2,555,283,873.14	-1,068,541,250.77

**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	5,714,894,341.36	5,386,050,231.99	1,416,094,153.26	1,365,043,346.41
其他业务	888,233.69	679,119.30	518,411.36	363,379.62
合计	5,715,782,575.05	5,386,729,351.29	1,416,612,564.62	1,365,406,726.03

**(2). 营业收入扣除情况表**

单位：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	5,715,782,575.05		1,416,612,564.62	
营业收入扣除项目合计金额	888,233.69		518,411.36	
营业收入扣除项目合计金额占营业	0.02	/	0.04	/

收入的比重 (%)				
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
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。	888,233.69	其他业务收入	518,411.36	其他业务收入
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。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	888,233.69		518,411.36	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
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。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	5,714,894,341.36		1,416,094,153.26	

## (3). 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	房地产分部		酒店分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
房地产业务	5,580,019,873.87	5,242,693,206.94					5,580,019,873.87	5,242,693,206.94
物业租赁	20,263,418.89	52,505,252.45			5,792,036.33	3,208,804.07	26,055,455.22	55,714,056.52
服务及其他	7,641,652.47	688,230.18	16,948,351.54	8,923,823.14	85,117,241.95	78,710,034.51	109,707,245.96	88,322,087.83
按经营地区分类								
京津冀	5,595,315,192.95	5,292,216,874.55			75,280,322.59	69,230,599.47	5,670,595,515.54	5,361,447,474.02
其他地区	12,609,752.28	3,669,815.02	16,948,351.54	8,923,823.14	15,628,955.69	12,688,239.11	45,187,059.51	25,281,877.27
市场或客户类型								
国内市场	5,607,924,945.23	5,295,886,689.57	16,948,351.54	8,923,823.14	90,909,278.28	81,918,838.58	5,715,782,575.05	5,386,729,351.29
国际市场								
按商品转让的时间分类								
在某一时点确认	5,587,661,526.34	5,243,381,437.12	16,274,445.91	6,003,353.44	19,822,823.32	11,922,692.47	5,623,758,795.57	5,261,307,483.03
在某一时段确认	20,263,418.89	52,505,252.45	673,905.63	2,920,469.70	71,086,454.96	69,996,146.11	92,023,779.48	125,421,868.26
合计	5,607,924,945.23	5,295,886,689.57	16,948,351.54	8,923,823.14	90,909,278.28	81,918,838.58	5,715,782,575.05	5,386,729,351.29

其他说明：

□适用 √不适用

**(4). 履约义务的说明**

√适用 □不适用

本公司房地产销售业务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。本公司物业服务业务在提供物业服务过程中确认收入。本公司提供酒店客房服务按照客户退房时确认收入，服务中包含餐饮服务的按照时点法确认收入。本公司针对其他商品销售业务，在本公司向客户交付商品时，确认商品的销售收入。

**(5). 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 5,265,416,602.17 元，其中：

4,625,522,530.61元预计将于2026年度确认收入

639,894,071.56元预计将于2027年度确认收入

**(6). 重大合同变更或重大交易价格调整**

□适用 √不适用

其他说明：

**(7). 营业收入前五名情况**

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 388,164,309.14 元，占公司营业收入总额的 6.79%。主要系公司北京·公园悦府项目出售商业、北京·岚山项目出售办公，北京·臻御府项目出售车位，北京·北熙区项目出售住宅所致。

**62、 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,543,547.78	1,991,829.22
教育费附加	7,400,680.58	1,469,307.14
房产税	7,317,491.94	6,594,389.34
土地使用税	2,364,090.00	2,348,382.17
印花税	2,384,702.63	2,940,937.33
土地增值税	1,345,640.14	-16,894,236.19
环保税	1,366,661.55	1,030,356.24
其他	-191,410.54	998,560.10
合计	24,531,404.08	479,525.35

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

**63、 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售渠道费及代理费	114,617,480.71	26,043,770.41
广告宣传及推广费	36,158,030.22	43,488,224.89

房租水电供暖物业费	14,697,332.15	13,083,598.85
销售人员薪酬	10,325,487.64	9,893,271.88
折旧费及摊销费	3,365,996.91	12,092,961.29
办公费	77,055.48	404,758.72
业务招待费		47,218.54
车辆使用费	688.50	83,452.72
差旅交通费	16,764.91	16,692.59
其他	10,080,814.82	9,732,220.82
合计	189,339,651.34	114,886,170.71

#### 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
管理人员薪酬	113,040,980.09	107,982,950.77
折旧费及摊销费	21,221,508.42	15,964,374.39
中介服务费	10,318,785.24	12,842,653.45
品牌提升费	4,665,820.67	
业务招待费	26,749.27	2,758,623.84
办公费	2,786,471.68	4,691,744.36
房租水电供暖物业费	2,041,635.61	1,900,243.62
车辆使用费	283,741.58	1,018,437.34
差旅交通费	725,336.62	1,294,129.77
会议费	333,547.55	1,083,042.88
其他	11,468,629.48	8,653,923.84
合计	166,913,206.21	158,190,124.26

#### 65、 研发费用

□适用 √不适用

#### 66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	421,212,723.67	427,208,547.97
减：利息收入	141,757,838.67	181,223,243.51
汇兑损益	-14,484.96	3,941.37
手续费及其他	75,502,365.88	92,788,878.03
合计	354,942,765.92	338,778,123.86

#### 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
代扣代收代征税款手续费返还	282,061.38	956,064.47
政府补助	89,101.60	96,141.26

增值税加计抵减		13,425.44
增值税减免等	5,974.66	
其他	585.95	
合计	377,723.59	1,065,631.17

注：其他收益的政府补助情况详见附注十一、政府补助。

#### 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	-30,282,629.39	-22,378,220.18
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	34,155,504.27	43,507,142.68
债权投资在持有期间取得的利息收入	16,761,218.93	20,644,965.93
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	20,634,093.81	41,773,888.43

#### 69、 净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、 公允价值变动收益

适用 不适用

#### 71、 信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	1,891,942.93	13,733,535.49
其他应收款坏账损失	-13,792,667.55	-62,934,488.16
债权投资减值损失	723,217.00	-21,883.67
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		
其他金融资产减值损失	-466,611,385.33	-158,975,658.34
合计	-477,788,892.95	-208,198,494.68

#### 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	-3,613.20	
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-490,871,658.61	-542,762,908.86
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		
10、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		-24,227,653.00
合计	-490,875,271.81	-566,990,561.86

**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	803,329.98	157,214.64
使用权资产		20,096.62
合计	803,329.98	177,311.26

**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	323,996.24	23,965.01	323,996.24
其中：固定资产处置利得	323,996.24	23,965.01	323,996.24
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	1,094,252.71	4,077,516.08	1,094,252.71
其他	2,726,810.22	20,864,440.68	2,726,810.22
合计	4,145,059.17	24,965,921.77	4,145,059.17

其他说明：

√适用 □不适用

营业外收入政府补助情况详见附注十一、政府补助。

**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	225,684.21	133,994.50	225,684.21
其中：固定资产处置损失	225,684.21	133,994.50	225,684.21
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		6,656,205.40	
违约金	4,185,857.40	2,860,493.72	4,185,857.40
赔偿金		99,696.20	
其他	204,328.40	3,088,550.05	204,328.40
合计	4,615,870.01	12,838,939.87	4,615,870.01

## 76、 所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,311,392.78	1,492,153.65
递延所得税费用	180,346,300.54	161,190,388.06
合计	181,657,693.32	162,682,541.71

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,353,993,632.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	-338,498,408.00
子公司适用不同税率的影响	-1,267,308.27
调整以前期间所得税的影响	1,218,786.32
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	803,254.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,986,048.78
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	273,699,179.93
归属于合营企业和联营企业的损益	16,897,241.98
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	127,605,336.04
研发费用等费用项目加计扣除	
其他	107,185,659.13
所得税费用	181,657,693.32

其他说明：

□适用 √不适用

**77、 其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注“七、合并财务报表主要项目注释 57、其他综合收益”。

**78、 现金流量表项目****(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收押金及诚意金	22,212,585.79	28,927,243.29
收往来款	12,133,804.11	80,190,510.53
利息收入	13,745,321.37	12,119,215.98
代收代付客户契税及专项维修基金	2,520,783.82	1,527,214.73
备用金等	6,569,428.21	2,058,751.85
政府补助	901,068.52	4,257,316.21
合计	58,082,991.82	129,080,252.59

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
付现费用	209,778,948.17	165,616,183.30
付押金保证金	20,605,489.50	57,643,212.29
付往来款	29,904,410.93	610,051,565.02
代付业主的各项费用	10,375,600.32	4,963,160.91
其他	21,734,486.89	11,250,379.06
合计	292,398,935.81	849,524,500.58

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外投资取得的股利收入	34,155,504.27	46,873,336.67
合计	34,155,504.27	46,873,336.67

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
支付合营企业拆借资金		50,300,000.00
支付无锡望榆地铁生态置业有限公司投资款		200,000,000.00
支付复地集团持有上海礼仕债权转让款	35,000,000.00	
合计	35,000,000.00	250,300,000.00

收到的其他与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
非同一控制收购被投资公司在合并日的现金余额	14,791,643.29	
合计	14,791,643.29	

支付的其他与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
对外拆借资金	10,290,000.00	50,300,000.00
支付复地集团持有上海礼仕债权转让款	35,000,000.00	
合计	45,290,000.00	50,300,000.00

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收基石租赁售后回租保证金		10,000,000.00
收回发行永续债支付的保证金及利息	4,818,250.00	
合计	4,818,250.00	10,000,000.00

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
筹资保证金	46,293,797.27	97,710,000.00
偿还永续融资产品	3,000,000,000.00	
归还拆借资金（含售后回租）		5,301,619,118.54
已确认使用权资产的租赁付款额及其他	22,684,354.49	26,354,782.52
合计	3,068,978,151.76	5,425,683,901.06

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		5,000,000.00	17,000,000.00			22,000,000.00
长期借款	32,576,367,910.29	4,702,886,183.74	5,204,000,000.00	3,592,398,175.00	13,145,955,882.35	25,744,900,036.68
应付债券	2,693,298,498.30	2,617,125,000.00	1,775,250,740.29	1,771,000,000.00	1,998,244,746.63	3,316,429,491.96
长期应付款	16,904,369.10		60,000,000.00		5,223,959.50	71,680,409.60

一年内到期的非流动负债	5,891,991,337.68		14,687,570,151.25	1,252,995,294.34	4,010,872,403.91	15,315,693,790.68
应付股利	12,429,762.78		258,611,722.23	263,293,138.90		7,748,346.11
租赁负债	10,489,590.05		17,219,434.61	21,312,056.40	4,178,644.78	2,218,323.48
合计	41,201,481,468.20	7,325,011,183.74	22,019,652,048.38	6,900,998,664.64	19,164,475,637.17	44,480,670,398.51

**(4). 以净额列报现金流量的说明**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**79、 现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,535,651,325.33	-1,443,855,891.08
加：资产减值准备	490,875,271.81	566,990,561.86
信用减值损失	477,788,892.95	208,198,494.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,342,117.26	16,868,577.27
使用权资产摊销	23,895,029.51	23,777,977.84
无形资产摊销	4,353,144.35	3,292,452.09
长期待摊费用摊销	4,488,442.92	334,435.79
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）	-803,329.98	-177,311.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-98,312.03	110,029.49
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	335,525,642.56	344,966,533.03
投资损失（收益以“-”号填列）	-20,634,093.81	-41,773,888.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	168,737,719.43	499,989,736.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	41,889,943.17	-353,177,548.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,921,725,704.36	-6,817,464,651.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	9,667,717.91	307,161,045.65
经营性应付项目的增加（减少以	-3,311,273,919.49	473,596,897.91

“—”号填列)		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	678,828,645.59	-6,211,162,548.97
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	3,584,315,245.20	4,019,182,826.21
减: 现金的期初余额	4,019,182,826.21	10,076,148,290.80
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	-434,867,581.01	-6,056,965,464.59

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	14,791,643.29
其中: 上海礼仕酒店有限公司	14,589,717.73
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	201,925.56
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-14,791,643.29

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,584,315,245.20	4,019,182,826.21
其中: 库存现金	148,100.41	
可随时用于支付的银行存款	3,563,664,071.75	4,018,979,815.48
可随时用于支付的其他货币资金	20,503,073.04	203,010.73
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	3,584,315,245.20	4,019,182,826.21
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限资金	13,852,580.39	7,129,409.27	冻结，详见附注七、31
合计	13,852,580.39	7,129,409.27	/

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

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	215,526.62
其中：美元	30,663.06	7.0288	215,526.62

## (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

本年度计入当期损益的简化处理的短期租赁费用为人民币 1,136,806.75 元，租赁负债的利息费用 1,054,814.51 元。

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23,853,723.07(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
房产及车位出租	38,258,162.51	
合计	38,258,162.51	

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

### 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

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
上海礼仕酒店有限公司 (注 1)	2025-12-04		45.00	购买	2025-12-04	控制权变更	16,948,351.54	-10,591,846.01	10,362,225.08
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司 (注 2)	2025-12-04		41.69	购买	2025-12-04	控制权变更		-217,605.80	175,307.19

其他说明：

注 1：2025 年 12 月 04 日本公司取得上海礼仕酒店有限公司 100.00% 股权，合并对价为本公司应收上海礼仕酒店有限公司的债权公允价值为 498,006,163.03 元，合并日上海礼仕酒店有限公司可辨认净资产（不含本公司债权）为 498,006,163.03 元。

注 2：2025 年 12 月 04 日本公司取得鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司 90.69% 股权，合并对价为应收鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司的债权公允价值为 678,335,828.50 元，合并日本公司享有的鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司可辨认净资产（不含本公司债权及鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司劣后债权）为 678,335,828.50 元。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海礼仕酒店有限公司	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司
--现金		
--非现金资产的公允价值	498,006,163.03	678,335,828.50
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	498,006,163.03	678,335,828.50
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	498,006,163.03	678,335,828.50
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法：

√适用 □不适用

合并成本公允价值的确定方法为本公司根据评估报告和本公司与股权转让方签订的股权转让协议中约定的转让条款对被合并公司可辨认净资产（不含本公司债务）进行分配确定。

业绩承诺的完成情况：

适用 不适用

大额商誉形成的主要原因：

适用 不适用

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	上海礼仕酒店有限公司		鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,973,746,985.31	805,722,550.92	732,206,990.56	580,963,744.24
货币资金	14,589,717.73	14,589,717.73	201,925.56	201,925.56
应收账款	5,580,739.91	5,580,739.91		
预付款项	448,551.15	448,551.15	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应收款	6,175,601.03	6,175,601.03		
存货	669,417.57	669,417.57	712,000,000.00	560,756,753.68
固定资产	1,721,868,988.03	688,171,585.61	5,065.00	5,065.00
无形资产	224,413,969.89	90,086,937.92		
负债：	2,531,718,873.61	2,531,718,873.61	2,169,473,793.94	2,169,473,793.94
借款	2,107,705,498.45	2,107,705,498.45		
应付款项	23,918,125.44	23,918,125.44	22,651,914.65	22,651,914.65
预收款项	3,134,599.03	3,134,599.03		
应付职工薪酬	5,153,837.16	5,153,837.16		
应交税费	588,257.27	588,257.27		
其他应付款	267,218,556.26	267,218,556.26	2,146,821,879.29	2,146,821,879.29
一年内到期的非流动负债	24,000,000.00	24,000,000.00		
长期应付款	100,000,000.00	100,000,000.00		
净资产	-557,971,888.30	-1,725,996,322.69	-1,437,266,803.38	-1,588,510,049.70
减：少数股东权益				
取得的净资产	-557,971,888.30	-1,725,996,322.69	-1,437,266,803.38	-1,588,510,049.70

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

购买日被购买方可辨认资产、负债公允价值的确定方法为根据评估报告进行分配。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
上海礼仕酒店有限公司	2018. 3	55.00	20,509.77	收购	0	0	-	协议定价	-
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	2013. 12	49.00	1,470.00	收购	0	0	-	协议定价	-

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

## 说明

□适用 √不适用

## (6). 其他说明

□适用 √不适用

## 2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 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

合并范围内子公司北京京投万科房地产开发有限公司于2025年01月22日完成工商注销，公司注销影响少数股东权益-8,661.83万元。

## 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	
1. 北京京投置地房地产有限公司	北京	2,000,000.00	北京	房地产	100.00		收购
2. 北京京投银泰置业有限公司(注1)	北京	10,000.00	北京	房地产		50.00	设立
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司(注2)	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	设立
4. 北京京投兴业置业有限公司(注2)	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	设立
5. 北京京投瀛德置业有限公司(注2)	北京	5,000.00	北京	房地产		51.00	设立
6. 北京京投兴平置业有限公司(注2)	北京	85,000.00	北京	房地产		51.00	设立
7. 北京京投兴檀房地产有限公司	北京	100,000.00	北京	房地产		100.00	设立
8. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	5,000.00	廊坊	房地产		85.00	设立
9. 北京京投丰德房地产有限公司(注3)	北京	2,000.00	北京	房地产		70.00	设立
10. 北京京投兴海房地产有限公司(注2)	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	设立
11. 北京京投润德置业有限公司(注4)	北京	10,000.00	北京	房地产		60.00	设立
12. 北京京投隆德置业有限公司(注4)	北京	10,000.00	北京	房地产		60.00	设立
13. 北京潭柘投资发展有限公司	北京	41,000.00	北京	房地产	100.00		设立
14. 北京宸景商业管理有限公司	北京	1,000.00	北京	服务业		100.00	设立
15. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	2,100.00	宁波	房地产	100.00		设立
16. 宁波京发物业服务服务有限公司	宁波	500.00	宁波	服务业	100.00		设立
17. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	43,000.00	无锡	酒店管理	100.00		收购

18. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	无锡	房地产		100.00	收购
19. 京投科技（北京）有限公司	北京	2,000.00	北京	服务业	100.00		设立
20. 北京睿德发展物业管理服务有限公司	北京	2,000.00	北京	服务业	100.00		设立
21. 京投发展商业管理（北京）有限公司	北京	1,000.00	北京	服务业	100.00		设立
22. 上海礼仕酒店有限公司	上海	58,525.821	上海	酒店管理	100.00		收购
23. 鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	鄂尔多斯	3,000.00	鄂尔多斯	房地产	90.69		收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：2011 年 9 月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为 10,000.00 万元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地 50%、京投公司 35%和北京万科 15%）分配项目公司利润。京投置地于 2012 年向北京万科支付股权收购资金 3,500.00 万元，2014 年 4 月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地 50%、京投公司 35%和北京万科 15%。根据京投银泰置业章程规定，公司设董事会成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，京投公司提名 1 名董事，北京万科提名 1 名董事，董事会决议须经不低于 4/5 董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80%的表决权。

注 2：2025 年 9 月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、北京京投兴平置业有限公司（以下简称“兴平置业”）、京投兴海的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海各 49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海 100%的表决权。

注 3：2025 年 9 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的京投丰德的股权签订了《股权托管协议之补充协议》。上述协议约定京投公司将其持有的京投丰德 25%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。2026 年 1 月，京投置地收购少数股东北京郭公庄投资管理公司所持有的 5%股权，并同时完成工商变更。变更后，京投置地持有京投丰德 75%的股权，拥有 100%的表决权。

注 4：2025 年 9 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的润德置业、隆德置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的润德置业、隆德置业 40%的

股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有润德置业、隆德置业 100%的表决权。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
无

其他说明：

A. 2025 年，瀛德置业实收资本增加 10,000.00 万元，其中京投置地增加投资额 5,100.00 万元，持股比例仍为 51%，享有 100%的表决权，瀛德置业暂未进行注册资本的工商变更。

B. 2025 年，京投兴海实收资本增加 48,000.00 万元，其中京投置地增加投资额 24,480.00 万元，持股比例仍为 51%，享有 100%的表决权，京投兴海暂未进行注册资本的工商变更。

C. 2025 年 12 月，北京宸景商业管理有限公司（以下简称“宸景公司”）原少数股东失权退出，公司享有宸景公司 100%股权，宸景公司股东会决定注册资本由 1,000 万元减少至 600 万元，工商变更登记于 2026 年 3 月完成。

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
1. 北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00	21.64		75,649.60
2. 北京京投瀛德置业有限公司	49.00	-10,827.78		-28,317.42
3. 北京京投兴平置业有限公司	49.00	1.34		47,864.44
4. 北京京投兴海房地产有限公司	49.00	-24,047.92		5,892.72
5. 北京京投润德置业有限公司	40.00	5,657.46		3,350.34
6. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	15.00	-1,033.51		-3,801.68
7. 北京京投隆德置业有限公司	40.00	-803.02		-1,223.31
8. 鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	9.31	-2.03		-2.03

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

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见附注十、1、（1）企业集团的构成。

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
1. 北京京投银泰尚德置业有限公司	203,902.03	19,573.62	223,475.65	69,088.72		69,088.72	270,292.99	22,918.29	293,211.28	138,868.52		138,868.52
2. 北京京投瀛德置业有限公司	648,387.55	188,944.33	837,331.88	824,530.39	70,592.14	895,122.53	854,175.55	3,321.49	857,497.04	434,976.77	468,213.41	903,190.18
3. 北京京投兴平置业有限公司	116,585.36	1,214.93	117,800.29	20,117.76		20,117.76	111,279.10	1,226.31	112,505.41	97,825.62		97,825.62
4. 北京京投兴海房地产有限公司	350,616.76	38.91	350,655.67	274,431.84	64,197.86	338,629.70	441,176.41	892.19	442,068.60	189,679.76	239,285.48	428,965.24
5. 北京京投润德置业有限公司	1,915,281.19	1,283.37	1,916,564.56	218,700.40	1,689,488.32	1,908,188.72	2,263,869.55	3,063.46	2,266,933.01	1,003,764.42	1,268,936.41	2,272,700.83
6. 三河市京投发展致远房地产开发有 限公司	96,272.54	7.56	96,280.10	121,624.65		121,624.65	97,245.71	26.06	97,271.77	115,726.26		115,726.26
7. 北京京投隆德置业有限公司	773,235.10	5,095.16	778,330.26	362,362.44	419,026.09	781,388.53	670,788.06	1,654.01	672,442.07	139,474.76	534,018.04	673,492.80
8. 鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发 有限责任公司	73,357.24	0.51	73,357.75	217,106.19		217,106.19						

单位：万元 币种：人民币

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
1. 北京京投银泰尚德置业有限公司	27,524.07	44.17	44.17	-14,192.99	1,506.20	-388.58	-388.58	-3,696.22
2. 北京京投瀛德置业有限公司	23,844.50	-22,097.51	-22,097.51	8,564.09	26,986.61	-66,850.99	-66,850.99	330.34
3. 北京京投兴平置业有限公司	541.93	2.74	2.74	16.34	1,239.88	-5,047.83	-5,047.83	-641.56
4. 北京京投兴海房地产有限公司	18,362.35	-49,077.39	-49,077.39	-4,433.61	62,566.98	102.87	102.87	-20,668.06
5. 北京京投润德置业有限公司	473,515.89	14,143.66	14,143.66	-26,508.70	10.62	-2,148.20	-2,148.20	-597,094.90
6. 三河市京投发展致远房地产开发有 限公司	606.46	-6,890.07	-6,890.07	-2,219.39	2,071.85	-12,714.94	-12,714.94	-1,485.13
7. 北京京投隆德置 业有限公司	0.83	-2,007.54	-2,007.54	117,589.03	1.22	-2,062.15	-2,062.15	76,022.13
8. 鄂尔多斯市泽瑞 恒基房地产开发有 限责任公司		-21.76	-21.76	-2.97				

其他说明：

无

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1. 无锡望榆地铁生态置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	50.00		权益法
二、联营企业						

1. 北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房		49.00	权益法
2. 北京基石信安创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	19.35		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额		
	无锡望愉地铁生态置业有限公司	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	上海礼仕酒店有限公司	无锡望愉地铁生态置业有限公司
流动资产	920,811.92	111,891.42	4,370.92	937,644.89
其中: 现金和现金等价物	21,358.12	72.65	3,415.65	13,515.14
非流动资产	6,874.09	2.54	123,532.16	2,463.48
资产合计	927,686.01	111,893.96	127,903.08	940,108.37
流动负债	708,916.94	211,986.24	21,666.81	735,089.22
非流动负债	174,325.07		229,486.74	151,056.91
负债合计	883,242.01	211,986.24	251,153.55	886,146.13
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	44,444.00	-100,092.28	-123,250.47	53,962.24
按持股比例计算的净资产份额	22,222.00	-49,045.22	-67,787.76	26,981.12
调整事项	-20,508.96	-49.65		-17,530.71
--商誉				
--内部交易未实现利润	-20,508.96	-49.65		-17,530.71
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	1,751.51			9,450.41
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				

营业收入	56,938.87		18,127.34	112,613.95
财务费用	-56.84	7,107.84	9,412.77	3.01
所得税费用	-3,172.75			-847.66
净利润	-9,518.24	-7,158.25	-12,467.59	-7,084.81
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-9,518.24	-7,158.25	-12,467.59	-7,084.81
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明：

无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	北京京投阳光 房地产开发有 限公司	北京基石信安 创业投资有限 公司	北京京投阳光 房地产开发有 限公司	北京基石信安 创业投资有限 公司
流动资产	29,261.17	3,442.21	29,253.20	194.21
非流动资产	0.02	13,556.72	274.70	16,286.16
资产合计	29,261.19	16,998.93	29,527.90	16,480.37
流动负债	2,495.82		4,281.03	
非流动负债		153.68		633.34
负债合计	2,495.82	153.68	4,281.03	633.34
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	26,765.37	16,845.25	25,246.87	15,847.03
按持股比例计算的净资产份 额	13,115.03	3,260.37	12,370.93	3,067.17
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	13,115.03	3,260.37	12,370.93	3,067.17
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	1,518.50	998.21	6.23	-7,598.46
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,518.50	998.21	6.23	-7,598.46

本年度收到的来自联营企业的股利				
-----------------	--	--	--	--

## (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：		
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,003,398.25	1,003,287.80
北京潭柘兴业房地产开发有限公司		
无锡市汇愉商业管理有限公司	1,752,647.53	1,502,003.90
投资账面价值合计	2,756,045.78	2,505,291.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	250,754.08	2,192.52
--其他综合收益		
--综合收益总额	250,754.08	2,192.52
联营企业：		
北京必革家科技有限公司	4,073,693.84	4,096,891.52
投资账面价值合计	4,073,693.84	4,096,891.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-23,197.68	-11,907.53
--其他综合收益		
--综合收益总额	-23,197.68	-11,907.53

## (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	220,000.00		150,000.00	60,000.00		10,000.00	与资产相关
合计	220,000.00		150,000.00	60,000.00		10,000.00	/

**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	944,252.71	4,077,516.08
与资产相关	239,101.60	96,141.26
合计	1,183,354.31	4,173,657.34

**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

公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、债权投资、其他权益工具投资、应付款项、金融机构借款、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注七相关项目。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。

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。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

## 1、金融工具分类

### (1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	3,598,167,825.59			3,598,167,825.59
应收账款	72,725,503.48			72,725,503.48
其他应收款	28,569,632.10			28,569,632.10
一年内到期的非流动资产				
债权投资				
其他权益工具投资			420,196,328.42	420,196,328.42
其他非流动资产	7,038,939,630.42			7,038,939,630.42

②2024年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	4,026,312,235.48			4,026,312,235.48
应收账款	54,556,466.96			54,556,466.96
其他应收款	119,821,524.70			119,821,524.70
一年内到期的非流动资产	4,444,606,470.85			4,444,606,470.85
债权投资	722,493,780.23			722,493,780.23
其他权益工具投资			439,608,760.54	439,608,760.54
其他非流动资产	3,278,290,976.96			3,278,290,976.96

### (2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

① 2025年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		2,547,373,112.78	2,547,373,112.78
其他应付款		468,815,578.22	468,815,578.22
一年内到期的非流动负债		15,315,693,790.68	15,315,693,790.68
长期借款		25,744,900,036.68	25,744,900,036.68
应付债券		3,316,429,491.96	3,316,429,491.96
租赁负债		2,218,323.48	2,218,323.48
长期应付款		71,680,409.60	71,680,409.60

② 2024年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		2,459,315,413.80	2,459,315,413.80
其他应付款		392,007,205.23	392,007,205.23
一年内到期的非流动负债		5,891,991,337.68	5,891,991,337.68
长期借款		32,576,367,910.29	32,576,367,910.29
应付债券		2,693,298,498.30	2,693,298,498.30
租赁负债		10,489,590.05	10,489,590.05
长期应付款		16,904,369.10	16,904,369.10

## 2、市场风险

### 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期借款、一年以内到期的非流动负债有关。目前市场利率仍处于下降通道，2025年12月31日，本公司15.03%计息借款按固定利率计息，利率下行对公司产生有利影响。本公司财务管理部会持续监控公司利率水平，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

### 3、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产等金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本公司还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对前述金融资产余额进行持续监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因前述金融资产产生的信用风险敞口量化数据详见附注七的相关披露。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联合营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十四、5、（4）关联担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

### 4、流动性风险

流动风险为本公司在负债到期日无法履行偿付义务的风险，本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于对企业信誉造成影响。本公司管理层认为保持了充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款、公司债券及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定。本公司运用银行借款、其他计息借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日			
	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	合计
应付账款	2,547,373,112.78			2,547,373,112.78
其他应付款	406,964,785.39	18,790,380.85	43,060,411.98	468,815,578.22
一年内到期的非流动负债	15,315,693,790.68			15,315,693,790.68
长期借款		21,095,978,625.36	4,648,921,411.32	25,744,900,036.68
应付债券		3,316,429,491.96		3,316,429,491.96
租赁负债		1,133,200.95	1,085,122.53	2,218,323.48
长期应付款		61,314,766.50	10,365,643.10	71,680,409.60

续上表：

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日			
	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	合计
应付账款	2,459,315,413.80			2,459,315,413.80
其他应付款	365,041,062.06	26,966,143.17		392,007,205.23
一年内到期的非流动负债	5,891,991,337.68			5,891,991,337.68
长期借款		30,990,475,323.97	1,585,892,586.32	32,576,367,910.29
应付债券		2,693,298,498.30		2,693,298,498.30
租赁负债		10,489,590.05		10,489,590.05
长期应付款		7,933,796.00	8,970,573.10	16,904,369.10

## 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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			420,196,328.42	420,196,328.42
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			420,196,328.42	420,196,328.42
（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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
（一）持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

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  
无

**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  
无

**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

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为本公司持有的未上市股权投资，其中：对于本公司持有基金投资公司股权，因基金投资公司财务报表已按公允价值计量其持有的对外投资，基金投资公司财务报表期末净资产已反映其公允价值，故本公司根据基金投资公司财务报表期末净资产及本公司对其投资比例确定公允价值；对于本公司持有的其他未上市股权投资，因被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，故本公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

**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  
无

**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  
无

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

√适用  不适用  
无

**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  
无

**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(%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	20,506,571.41	40.00	40.00

本企业的母公司情况的说明

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为郝伟亚，统一社会信用代码为911100001011241849

本企业最终控制方是北京市人民政府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

本公司子公司的情况详见附注十、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
北京京投颐信健康管理服务有限公司	合营企业
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	合营企业
无锡望榆地铁生态置业有限公司	合营企业
无锡市汇榆商业管理有限公司	合营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业
北京基石信安创业投资有限公司	联营企业
北京必革家科技有限公司	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
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	其他
北京基石信创创业投资中心（有限合伙）	其他

北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
基石国际融资租赁有限公司	其他
北京城建设计发展集团股份有限公司	其他
北京市轨道交通运营管理有限公司	其他
鄂尔多斯市中大房地产开发有限责任公司	其他

## 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：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	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
北京城建设计发展集团股份有限公司	咨询设计服务费	527.22		否	239.57
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费			否	1.32
北京市基础设施投资有限公司	施工配合服务	235.09		否	574.53
北京市轨道交通运营管理有限公司	施工配合服务			否	90.99
鄂尔多斯市中大房地产开发有限责任公司	施工配合服务	139.50		否	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
银泰百货宁波海曙有限公司（注）	物业服务	104.45	250.67
无锡望榆地铁生态置业有限公司	物业及咨询服务	244.48	1,181.97
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	物业服务	95.49	120.00

注：鉴于陈晓东先生自2024年5月起已不再担任公司董事职务，自2025年6月起银泰百货宁波海曙有限公司不再属于《上海证券交易所股票上市规则》所规定的关联方，因此上述关联交易金额为2025年1-5月期间的收入金额。

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

## 关联方资金占用利息收支情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡望榆地铁生态置业有限公司	利息收入	16,710.99	19,440.23
上海礼仕酒店有限公司	利息收入	1,991.22	2,427.65
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	96,007.55	179,624.42
基石国际融资租赁有限公司	利息支出	43.06	18.73
北京市基础设施投资有限公司	担保费	7,892.13	9,217.92

## (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：万元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	托管资产情况	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
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35% 股权	股权托管	2011年12月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49% 股权	股权托管	2013年2月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49% 股权	股权托管	2013年2月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49% 股权	股权托管	2014年10月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49% 股权	股权托管	2015年11月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德 25% 股权	股权托管	2019年3月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海 49% 股权	股权托管	2019年3月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	润德置业 40% 股权	股权托管	2022年2月	2026年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	隆德置业 40% 股权	股权托管	2023年7月	2026年8月		

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

注：详见附注十、1、在子公司中的权益。

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：万元 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
银泰百货宁波海曙有限公司（注）	华联大厦<7-49>、<8-54>	111.36	266.67

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注：鉴于陈晓东先生自2024年5月起已不再担任公司董事职务，自2025年6月起银泰百货宁波海曙有限公司不再属于《上海证券交易所股票上市规则》所规定的关联方，因此上述关联交易金额为2025年1-5月期间的收入金额。

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海礼仕酒店有限公司（注1）	128,000.00	2023-02-24	2042-01-20	否
上海礼仕酒店有限公司（注2）	10,000.00	2024-12-20	2027-12-20	否
北京京投置地房地产有限公司（注3）	520,000.00	2020-09-18	2026-09-18	否
北京京投瀛德置业有限公司（注4）	61,089.26	2024-01-15	2029-01-14	否
北京京投兴海房地产有限公司（注5）	100,000.00	2024-07-05	2027-12-26	否
北京京投隆德置业有限公司（注6）	324,000.00	2024-09-24	2028-08-21	否
京投发展商业管理（北京）有限公司（注7）	500.00	2025-12-15	2026-12-14	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市基础设施投资有限公司（注8）	200,000.00	2023-08-15	2026-08-15	否
北京市基础设施投资有限公司（注9）	88,400.00	2025-03-04	2028-03-04	否
北京市基础设施投资有限公司（注10）	44,100.00	2025-07-03	2028-07-03	否
北京市基础设施投资有限公司（注11）	70,000.00	2024-12-20	2027-12-20	否
北京市基础设施投资有限公司（注12）	86,000.00	2025-08-13	2028-08-13	否
北京市基础设施投资有限公司（注13）	44,000.00	2025-12-29	2028-12-29	否
北京市基础设施投资有限公司（注14）	190,000.00	2021-09-27	永续	否
北京市基础设施投资有限公司（注14）	110,000.00	2021-12-28	永续	否
北京市基础设施投资有限公司（注15）	81,000.00	2025-06-04	永续	否

子公司之间的担保：

单位：万元 币种：人民币

担保方	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
北京京投置地房地产有限公司（注16）	北京京投瀛德置业有限公司	306,000.00	2021-11-26	2026-11-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注17）	北京京投兴海房地产有限公司	178,500.00	2021-11-26	2026-11-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注18）	北京京投润德置业有限公司	1,170,000.00	2022-03-14	2027-07-31	否
北京京投置地房地产有限公司（注19）	北京京投隆德置业有限公司	324,000.00	2024-09-24	2028-08-21	否
北京京投置地房地产有限公司（注20）	北京京投润德置业有限公司	120,000.00	2025-12-31	2028-12-30	否

#### 关联担保情况说明

√适用 □不适用

注1：2023年2月24日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行贷款12.80亿元，贷款期限自2023年2月24日至2042年1月20日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为12.20亿元，担保期限为2023年2月24日至2042年1月20日。

注2：公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司10,000.00万元售后回租业务连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为10,000.00万元，担保期限为2024年12月20日至2027年12月20日。

注3：公司以持有的无锡嘉仁100%股权及无锡望愉50%股权为全资子公司京投置地52.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为490,000.00万元，担保期限为2020年9月18日至2026年9月18日。

注4：公司为子公司京投瀛德61,089.26万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为51,089.26万元，担保期限为2024年1月15日至2029年1月14日。

注5：公司为子公司京投兴海10.00亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为64,197.86万元，担保期限为2024年7月5日至2027年12月26日。

注6：公司为子公司京投隆德324,000.00万元委托贷款提供连带责任担保，截至本报告期末担保债权本金余额为245,400.00万元，担保期限为2024年9月24日至2028年8月21日。（注19同时为本笔委托贷款提供质押担保）。

注7：公司为全资子公司京投发展商业管理（北京）有限公司500.00万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为500.00万元，担保期限为2025年12月15日至2026年12月14日。

注8：京投公司为本公司公开发行公司债券（“23京发01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额20.00亿元，担保期限为2023年8月15日至2026年8月15日。

注9：京投公司为本公司非公开发行公司债券（“25京发01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额8.84亿元，担保期限为2025年3月4日至2028年3月4日。

注10：京投公司为本公司非公开发行公司债券（“25京发02”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额4.41亿元，担保期限为2025年7月3日至2028年7月3日。

注11：京投公司为本公司公开发行中期票据（“24京投发展MTN001”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额7.00亿元，担保期限为2024年12月20日至2027年12月20日。

注12：京投公司为本公司公开发行中期票据（“25京投发展MTN001”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额8.60亿元，担保期限为2025年8月13日至2028年8月13日。

注13：京投公司为本公司公开发行中期票据（“25京投发展MTN002”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额4.40亿元，担保期限为2025年12月29日至2028年12月29日。

注14：京投公司为本公司永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为300,000.00万元，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。保证期间为《投资合同》约定

的投资计划终止日起2年。或债权人按照《投资合同》或担保函的约定提前实现债权、或发生法律、行政法规规定和《投资合同》约定的永续投资资金履行期提前届满情形时，保证期间自债权人确定的投资计划到期日起2年。或《投资合同》约定融资主体可分期/分笔履行债务的（包括但不限于投资资金本金、利息、递延利息、累计计息及其他应付款），各期/各笔债务的保证期间分别计算，每期/每笔债务的保证期间为该期/该笔债务履行期限届满之日起，计至最后一期/最后一笔投资资金到期日起2年止。截至本报告期末担保永续债本金余额为300,000.00万元。

注15：京投公司为本公司永续信托融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为300,000.00万元，且承诺在特定情况下代为履行支付义务。保证期间为《投资合同》约定的投资资金期限届满之日起2年。或债权人按照《投资合同》或担保函的约定提前实现债权、或发生法律、行政法规规定和《投资合同》约定的永续债权投资资金履行期提前届满情形时，保证期间自债权人确定的永续投资资金债权到期之日起2年。或《投资合同》约定融资主体可分期/分笔履行债务的（包括但不限于投资资金本金、利息、递延利息、累计计息及其他应付款），各期/各笔债务的保证期间分别计算，每期/每笔债务的保证期间为该期/该笔债务履行期限届满之日起，计至最后一期/最后一笔债务履行期限届满之日后2年止。截至本报告期末担保永续信托贷款本金余额为81,000.00万元。

注16：全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权和京投丰德70%股权为瀛德置业306,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为198,413.25万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

注17：全资子公司京投置地以其持有的京投兴海51%股权为京投兴海178,500.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为81,600.00万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

注18：全资子公司京投置地以其持有的润德置业60%股权为润德置业1,170,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为881,340.00万元，担保期限为2022年3月14日至2027年7月31日。

注19：全资子公司京投置地以其持有的隆德置业60%股权为隆德置业324,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为257,400.00万元，担保期限为2024年9月24日至2028年8月21日。

注20：全资子公司京投置地为润德置业12.00亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为80,000.00万元，担保期限为2025年12月31日至2028年12月30日。

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2025-06-04	2026-08-21	委托贷款，年利率3.0%
北京市基础设施投资有限公司	780,000,000.00	2025-06-04	2026-09-18	委托贷款，年利率3.0%
北京市基础设施投资有限公司	70,000,000.00	2025-09-08	2027-07-31	委托贷款，年利率3.0%
北京市基础设施投资有限公司	100,000,000.00	2025-07-18	2027-07-31	委托贷款，年利率3.0%
北京市基础设施投资有限公司	135,000,000.00	2025-10-20	2027-07-31	委托贷款，年利率3.0%
北京市基础设施投资有限公司	220,000,000.00	2025-12-17	2027-07-31	委托贷款，年利率3.0%
北京市基础设施投资有限公司	408,000,000.00	2025-10-23	2030-10-22	委托贷款，年利率2.1%
北京市基础设施投资有限公司	204,000,000.00	2025-11-17	2030-10-22	委托贷款，年利率2.1%
北京市基础设施投资有限公司	900,000,000.00	2025-11-04	2030-10-22	委托贷款，年利率2.1%
北京市基础设施投资有限公司	400,000,000.00	2025-12-26	2030-10-22	委托贷款，年利率2.1%
北京市基础设施投资有限公司	251,000,000.00	2025-12-17	2030-10-22	委托贷款，年利率2.1%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	490,000.00	2025-06-04	2027-06-03	协议借款，年利率0%
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	9,800,000.00	2025-06-19	2027-06-03	协议借款，年利率0%

## (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	459.11	578.34

## (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	无锡望愉地铁生态置业有限公司	10,508,108.31	10,508.11	10,612,203.22	10,612.20
应收账款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	110,975.37	110.97	331,016.40	331.02
预付账款	北京市基础设施投资有限公司	22,573,924.49		57,157,363.74	
预付账款	鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司	20,000,000.00			
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,250,000.00	1,250.00	1,250,000.00	1,250.00
其他应收款	无锡望愉地铁生态置业有限公司	20,000.00	20.00		

## (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	鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司	1,395,000.00	
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	100,450,000.00
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司		700,000.00

其他应付款	鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司	30,717,587.97	
预收款项	银泰百货宁波海曙有限公司		666,666.67

**(3). 其他项目**

√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
一年内到期的非流动资产（借款本息）	上海礼仕酒店有限公司		53,138,969.16
一年内到期的非流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司		53,138.97
一年内到期的非流动资产（借款本息）	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司		1,128,888,721.95
一年内到期的非流动资产减值准备	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司		465,355,715.97
一年内到期的非流动资产（借款本息）	北京潭柘兴业房地产开发有限公司		3,817,663,878.09
一年内到期的非流动资产减值准备	北京潭柘兴业房地产开发有限公司		89,676,243.41
债权投资（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司		723,216,997.23
债权投资减值准备	上海礼仕酒店有限公司		723,217.00
其他非流动资产	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	3,817,663,878.09	
其他非流动资产减值准备	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	178,103,333.70	
其他非流动资产	无锡望愉地铁生态置业有限公司	3,376,681,867.90	3,199,545,346.18
其他非流动资产减值准备	无锡望愉地铁生态置业有限公司	3,376,681.87	3,199,545.35
其他非流动资产	上海礼仕酒店有限公司		52,027,203.33
其他非流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司		52,027.20
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	21,467,000,000.00	27,989,455,882.35
一年内到期的非流动负债（长期借款本金）	北京市基础设施投资有限公司	13,145,955,882.35	4,000,000,000.00
一年内到期的非流动负债（长期借款利息）	北京市基础设施投资有限公司	23,815,758.37	41,684,632.11
一年内到期的非流动负债	基石国际融资租赁有限公司	40,069,444.44	
长期应付款	基石国际融资租赁有限公司	60,000,000.00	

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 其他**

√适用 □不适用

(1) 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对公开发行不超过 20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司尚德置业以坐

落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及BS-3 公交综合楼作为抵押物、本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额、保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额及北京基石信安创业投资有限公司19.3548%股权作为质押物、为京投公司上述担保提供反担保，反担保金额为人民币20.00亿元。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为1%。2023年8月15日，公司发行公司债券“23京发01”20.00亿元。2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%，本报告期，公司已支付京投公司当期担保费1,440.00万元。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。

(2) 公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过19.00亿元永续债融资提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业50%股权、兴业置业51%股权及尚德置业51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为1%。2021年9月27日，进行永续债融资13.00亿元，2021年9月27日，进行永续债融资6.00亿元，2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。本报告期公司已支付京投公司担保费684.00万元。

(3) 公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过11.00亿元永续债融资提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业50%股权、兴业置业51%股权及尚德置业51%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为1%。2021年12月，进行永续债融资11.00亿元，2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。本报告期公司已支付京投公司担保费396.00万元。

(4) 公司子公司上海礼仕酒店有限公司于2024年12月20日与基石国际融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同》，将部分资产以售后回租方式向基石国际融资租赁有限公司融资，融资金额人民币1.00亿元，融资期限36个月，融资年利率5.00%。本次售后回租由公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司提供连带责任保证担保。2024年12月27日，上海礼仕收到融资款1.00亿元。自2025年12月4日完成收购，上海礼仕偿还融资利息254.17万元。

(5) 2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石创业投资基金（有限合伙），公司出资总额25,150.00万元。本报告期，公司收到该基金本期宣告分配的股利3,190.78万元。

(6) 2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心，公司出资总额为12,000.00万元，累计已收回投资12,000.00万元。本报告期，公司收到该基金本期宣告分配的股利224.77万元。

(7) 2017年11月15日，公司九届二十六次董事会审议通过了《关于投资保定基石连盈创业投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以现金出资认缴方

式参与投资保定基石连盈创业投资基金（有限合伙），公司出资总额为 5,000.00 万元，累计已收回投资 1,340.42 万元。

（8）2021 年 8 月 30 日，公司于召开的十一届六次董事会、2021 年 9 月 15 日召开的 2021 年第三次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石信创创业投资中心（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、现金方式参与投资北京基石信创创业投资中心（有限合伙），公司出资总额为 10,000.00 万元。公司累计出资 10,000.00 万元，累计已收回投资 571.43 万元。

（9）2022 年 4 月 27 日，公司于召开的十一届十三次董事会审议通过了《关于投资北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、现金方式参与投资北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙），公司出资总额为 11,500.00 万元，累计已收回投资 552.55 万元。

（10）公司与京投公司签署了《关于永续信托贷款的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟进行不超过 30.00 亿元永续信托贷款融资提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以永续信托贷款未偿还本金为基数，年费率为 0.36%。2025 年 6 月，公司收到永续信托贷款融资 8.10 亿元，2025 年 6 月，已支付当期担保费 291.60 万元。

（11）公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过 20.00 亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2024 年 12 月 20 日，公司发行了 2024 年度第一期中期票据（简称：“24 京投发展 MTN001”）7.00 亿元。本报告期，公司已于 2025 年 1 月支付京投公司当期担保费 700.00 万元。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

（12）公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对非公开发行不超过 13.25 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 3 月 4 日，公司发行公司债券“25 京发 01”8.84 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 636.48 万元。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

（13）公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对非公开发行不超过 13.25 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河致远 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。2025

年7月3日，公司面向专业投资者非公开发行公司债券“25京发02”4.41亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费158.76万元。

(14) 公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过20.00亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业51%股权、京投兴檀100%股权及三河致远85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。2025年8月13日，公司发行了2025年度第一期中期票据（简称“25京投发展MTN001”）8.60亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费309.60万元。

## 十五、股份支付

### 1、 各项权益工具

#### (1). 明细情况

适用 不适用

#### (2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、 本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 6、 其他

适用 不适用

## 十六、承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截止 2025 年 12 月 31 日，本公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 186,277.41 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

(2) 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

## 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

A. 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十四、5、（4）关联担保情况。

B. 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 299,466.27 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

C. 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

### (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

### 3、销售退回

适用  不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至北京市基础设施投资有限公司，即本公司控股股东。本次筹划重大资产出售暨关联交易事项（以下简称“本事项”）拟采用现金支付方式，不涉及发行股份，不影响公司的股权结构，不会因此导致公司控股股东发生变更。本事项如能顺利完成，公司营业收入、总资产规模将有所下降，预计将改善公司资产负债率，优化资产

结构。具体交易价格将根据经国有资产监督管理部门或其他有权单位备案的资产评估价值为基础确定。根据初步研究和测算，本事项预计构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 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”

### 1、重要债务重组

适用 不适用

### 2、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

### 3、年金计划

适用 不适用

### 4、终止经营

适用 不适用

## 5、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

报告分部的确定依据与会计政策见附注五、42 分部报告。

### (1). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	外贸分部	酒店分部	其他	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	5,607,924,945.23		16,948,351.54	90,909,278.28		5,715,782,575.05
二、分部间交易收入	792,114.10			44,065,887.61	44,858,001.71	
三、对联营和合营企业的投资收益	-30,533,273.02			250,643.63		-30,282,629.39
四、资产减值损失	-490,875,271.81					-490,875,271.81
五、信用减值损失	-477,002,939.62		-451,786.38	-334,166.95		-477,788,892.95
六、折旧费和摊销费	82,811,005.82		14,055,372.73	4,212,355.49		101,078,734.04
七、利润总额（亏损总额）	-871,316,582.90	-937.62	-10,591,846.01	1,580,427.07	473,664,692.55	-1,353,993,632.01
八、所得税费用	173,992,380.88			291,211.59	-7,374,100.85	181,657,693.32
九、净利润（净亏损）	-1,045,308,963.78	-937.62	-10,591,846.01	1,289,215.48	481,038,793.40	-1,535,651,325.33
十、资产总额	55,890,758,172.57	3,373,753.00	1,957,696,932.49	171,721,685.81	1,020,656,014.47	57,002,894,529.40
十一、负债总额	51,574,478,430.17	45,167.36	2,526,260,666.80	95,475,904.22	1,154,341,011.58	53,041,919,156.97

### (2). 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

### (3). 其他说明

适用 不适用

## 6、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 7、其他

适用 不适用

### (1) 借款费用

①当期资本化的借款费用金额 801,973,680.51 元。

②当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 3.44%。

(2) 外币折算

计入当期损益的汇兑净损益是 14,484.96 元。

## 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）	24,804,166.14	15,221,984.12
1 年以内小计	24,804,166.14	15,221,984.12
1 至 2 年	10,000,000.00	6,974.40
2 至 3 年	6,974.40	136,388.45
3 年以上	136,388.45	
合计	34,947,528.99	15,365,346.97

## (1). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	143,362.85	0.41	143,362.85	100.00		143,362.85	0.93	143,362.85	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	143,362.85	0.41	143,362.85	100.00		143,362.85	0.93	143,362.85	100.00	
按组合计提坏账准备	34,804,166.14	99.59	328,349.11	0.94	34,475,817.03	15,221,984.12	99.07	73,080.00	0.48	15,148,904.12
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,804,166.14	99.59	328,349.11	0.94	34,475,817.03	15,221,984.12	99.07	73,080.00	0.48	15,148,904.12
合计	34,947,528.99	/	471,711.96	/	34,475,817.03	15,365,346.97	/	216,442.85	/	15,148,904.12

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
宁波伟恒企业管理咨询有限公司	122,439.75	122,439.75	100.00	预计无法收回
明继龙	20,923.10	20,923.10	100.00	预计无法收回
合计	143,362.85	143,362.85	100.00	/

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:按组合计提坏账准备

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 (%)
应收关联公司款项	10,686,809.38	10,000.00	0.09
应收其他款项	24,117,356.76	318,349.11	1.32
合计	34,804,166.14	328,349.11	0.94

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

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用**(2). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	143,362.85					143,362.85
按组合计提坏账准备	73,080.00	255,269.11				328,349.11
合计	216,442.85	255,269.11				471,711.96

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(2). 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**(3). 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

其他说明：

 适用 □ 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 34,906,894.30 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 99.88%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 450,528.67 元。

**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		
应收股利	43,194,820.91	43,194,820.91
其他应收款	3,814,825,919.57	3,104,818,233.71
合计	3,858,020,740.48	3,148,013,054.62

其他说明：

□适用  不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**□适用  不适用**(2). 重要逾期利息**□适用  不适用**(3). 按坏账计提方法分类披露**□适用  不适用

按单项计提坏账准备：

□适用  不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

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

#### (1). 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
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00	39,000,000.00
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91	4,194,820.91
合计	43,194,820.91	43,194,820.91

#### (2). 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
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00	5年以上	被投资企业暂未支付	否
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91	5年以上	被投资企业暂未支付	否
合计	43,194,820.91	/	/	/

## (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	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91
合计	43,194,820.91	/		/	43,194,820.91	43,194,820.91	/		/	43,194,820.91

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: 按信用风险特征组合计提坏账准备

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 (%)
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00		
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91		
合计	43,194,820.91		

按组合计提坏账准备的说明

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

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

#### (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股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	844,328,201.25	294,201,969.21
1年以内小计	844,328,201.25	294,201,969.21
1至2年	165,484,148.75	562,385,953.95
2至3年	558,656,565.10	815,400,000.00
3至4年	815,400,000.00	1,400,184,839.74

4至5年	1,400,184,839.74	7,139,300.15
5年以上	35,285,307.00	28,146,006.85
小计	3,819,339,061.84	3,107,458,069.90
减：信用减值损失	4,513,142.27	2,639,836.19
合计	3,814,825,919.57	3,104,818,233.71

## (2). 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
资金拆借及往来款	3,814,740,752.45	3,102,603,335.46
代垫项目开发款及代垫费用	1,417,983.81	1,660,908.86
其他	3,180,325.58	3,193,825.58
减：信用减值损失	4,513,142.27	2,639,836.19
合计	3,814,825,919.57	3,104,818,233.71

## (3). 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	2,696.55	2,637,139.64		2,639,836.19
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		1,874,752.63		1,874,752.63
本期转回	1,446.55			1,446.55
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	1,250.00	4,511,892.27		4,513,142.27

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

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收关联公司款项	1,250.00					1,250.00
应收其他款项	2,638,586.19	1,873,306.08				4,511,892.27
合计	2,639,836.19	1,873,306.08				4,513,142.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5). 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

**(6). 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
北京京投瀛德置业有限公司	12,429,999.98	30.70	资金拆借及往来款	1-2年	
	338,758,945.00			2-3年	
	821,241,055.00			3年以上	
北京京投兴檀房地产有限公司	49,514,253.90	29.96	资金拆借及往来款	1年以内	
	56,014,208.77			1-2年	
	81,184,528.89			2-3年	
	957,400,000.00			3年以上	
北京京投兴海房地产有限公司	162,010,152.32	22.66	资金拆借及往来款	1年以内	
	97,000,000.00			1-2年	
	138,000,000.00			2-3年	
	468,493,784.73			3年以上	
北京京投润德置业有限公司	401,122,244.95	10.50	资金拆借及往来款	1年以内	
北京京投隆德置业有限公司	198,085,641.19	5.19	资金拆借及往来款	1年以内	
合计	3,781,254,814.73	99.00	/	/	

## (7). 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	6,555,078,761.56		6,555,078,761.56	6,555,078,761.56		6,555,078,761.56
对联营、合营企业投资	126,051,411.87		126,051,411.87	183,729,045.79		183,729,045.79
合计	6,681,130,173.43		6,681,130,173.43	6,738,807,807.35		6,738,807,807.35

## (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		
北京京置地房地产有限公司	5,422,099,438.20						5,422,099,438.20	
北京潭柘投资发展有限公司	410,000,000.00						410,000,000.00	
京投科技(北京)有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00	
北京睿德发展物业管理服务有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
宁波华联房地产开发有限公司	57,745,579.45						57,745,579.45	
宁波京发物业服务服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
无锡嘉仁花园酒店管理服务有限公司	621,233,743.91						621,233,743.91	
京投发展商业管理(北京)有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	6,555,078,761.56						6,555,078,761.56	

## (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
一、合营企业											
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,003,287.80			110.45						1,003,398.25	
无锡望榆地铁生态置业有限公司	147,957,186.00			-59,586,574.41						88,370,611.59	
小计	148,960,473.80			-59,586,463.96						89,374,009.84	
二、联营企业											
北京基石信安创业投资有限公司	30,671,680.47			1,932,027.72						32,603,708.19	
北京必革家科技有限公司	4,096,891.52			-23,197.68						4,073,693.84	
小计	34,768,571.99			1,908,830.04						36,677,402.03	
合计	183,729,045.79			-57,677,633.92						126,051,411.87	

## (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	28,246,333.86	4,779,912.70	24,298,127.67	3,788,391.90
其他业务	3,825,112.84			
合计	32,071,446.70	4,779,912.70	24,298,127.67	3,788,391.90

## (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	房地产分部		酒店分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
房产销售								
物业租赁	5,544,509.42	4,779,912.70					5,544,509.42	4,779,912.70
服务及其他	26,526,937.28						26,526,937.28	
按经营地区分类								
北京地区	32,071,446.70	4,779,912.70					32,071,446.70	4,779,912.70
其他地区								
市场或客户类型								
国内市场	32,071,446.70	4,779,912.70					32,071,446.70	4,779,912.70
国际市场								
按商品转让的时间分类								
在某一时点确认	26,526,937.28						26,526,937.28	
在某一时段确认	5,544,509.42	4,779,912.70					5,544,509.42	4,779,912.70
合计	32,071,446.70	4,779,912.70					32,071,446.70	4,779,912.70

其他说明：

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

## 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	-57,677,633.92	-62,051,549.26
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	34,155,504.27	43,507,142.68
债权投资在持有期间取得的利息收入	30,565,564.46	59,620,070.76
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	7,043,434.81	41,075,664.18

## 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	803,329.98	
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	1,183,354.31	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,150,943.40	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费系收取参股公司协议借款利息
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	16,761,218.93	对外委托贷款取得的损益系收取参股公司委托贷款利息
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,565,063.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,444,126.26	主要系收取北京基石创业投资基金（有限合伙）股利
减：所得税影响额	13,694,477.35	
少数股东权益影响额（税后）	-807,106.16	
合计	41,890,538.14	

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	/	-1.99	-1.99
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	/	-2.05	-2.05

注：计算每股收益（元/股）、加权平均净资产收益率时，归属于普通股股东的净利润扣除了永续债利息。基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算，稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并

净利润除以调整后的母公司发行在外普通股的加权平均数计算。报告期本公司无稀释性的潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

### 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：孔令洋

董事会批准报送日期：2026年4月17日

### 修订信息

适用 不适用