

京投发展股份有限公司
二〇二五年度审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-5
合并资产负债表	6-7
合并利润表	8
合并现金流量表	9
合并股东权益变动表	10-11
母公司资产负债表	12-13
母公司利润表	14
母公司现金流量表	15
母公司股东权益变动表	16-17
财务报表附注	18-142

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（如适用），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“三、重要会计政策及会计估计 31、收入”及“五、合并财务报表项目附注 42、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“三、重要会计政策及会计估计 15、存货”及“五、合并财务报表项目附注 5、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京投发展公司管理层（以下简称管理层）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。



中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇二六年四月十七日



合并资产负债表

2025/12/31

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、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	五、2	72,725,503.48	54,556,466.96
应收款项融资			
预付款项	五、3	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	五、4	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	五、5	39,911,619,785.94	44,740,796,838.12
合同资产	五、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	五、7		4,444,606,470.85
其他流动资产	五、8	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
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	五、9		722,493,780.23
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、10	188,098,814.61	255,487,267.63
其他权益工具投资	五、11	420,196,328.42	439,608,760.54
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、12	2,079,302,417.82	206,609,979.99
固定资产	五、13	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	五、14	16,506,536.28	31,067,814.95
无形资产	五、15	250,277,509.34	29,535,286.40
开发支出			
商誉	五、16	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	五、17	215,893.49	33,182.67
递延所得税资产	五、18	523,175,552.22	691,913,271.65
其他非流动资产	五、19	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

公司法定代表人：孔令洋

主管会计工作的公司负责人：张印

公司会计机构负责人：江



合并资产负债表（续）

2025/12/31

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、21	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	五、22	2,547,373,112.78	2,459,315,413.80
预收款项	五、23	15,851,291.39	17,429,412.15
合同负债	五、24	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	五、25	26,465,821.81	20,771,141.05
应交税费	五、26	463,469,131.72	608,280,243.18
其他应付款	五、27	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	五、28	15,315,693,790.68	5,891,991,337.68
其他流动负债	五、29	356,390,026.85	631,155,804.78
流动负债合计		23,235,679,944.32	16,989,132,398.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、30	25,744,900,036.68	32,576,367,910.29
应付债券	五、31	3,316,429,491.96	2,693,298,498.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、32	2,218,323.48	10,489,590.05
长期应付款	五、33	71,680,409.60	16,904,369.10
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、34	127,681,906.05	127,891,906.05
递延所得税负债	五、18	461,240,648.13	424,203,812.98
其他非流动负债	五、35	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
股东权益：			
股本	五、36	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	五、37	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	五、38	327,514,574.72	327,514,574.72
减：库存股			
其他综合收益	五、39	134,692,720.28	149,252,044.38
专项储备			
盈余公积	五、40	270,073,118.57	270,073,118.57
一般风险准备			
未分配利润	五、41	-2,555,283,873.14	-1,068,541,250.77
归属于母公司股东权益合计		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
股东（或所有者）权益合计		3,960,975,372.43	7,355,516,077.48
负债和股东（或所有者）权益总计		57,002,894,529.40	60,271,481,562.72

公司法定代表人：孔令洋

主管会计工作的公司负责人：张中军

公司会计机构负责人：[Signature]



合并利润表

2025年度

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、42	5,715,782,575.05	1,416,612,564.62
其中：营业收入	五、42	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	五、42	6,122,456,378.84	1,977,740,670.21
其中：营业成本	五、42	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	五、43	24,531,404.08	479,525.35
销售费用	五、44	189,339,651.34	114,886,170.71
管理费用	五、45	166,913,206.21	158,190,124.26
研发费用			
财务费用	五、46	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	五、47	377,723.59	1,065,631.17
投资收益(损失以“-”号填列)	五、48	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(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、49	-477,788,892.95	-208,198,494.68
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、50	-490,875,271.81	-566,990,561.86
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、51	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	五、52	4,145,059.17	24,965,921.77
减：营业外支出	五、53	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	五、54	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：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,535,651,325.33	-1,443,855,891.08
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：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
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
归属于母公司股东的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			
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-14,559,324.10	-43,134,601.24
(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			
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
归属于母公司股东的综合收益总额		-1,231,010,546.53	-1,097,766,147.94
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		-1.99	-1.86
(二) 稀释每股收益		-1.99	-1.86

公司法定代表人：

孔令洋

主管会计工作的公司负责人：

张向军

公司会计机构负责人：

洪



合并现金流量表
2025年度

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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	五、55	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		184,580,149.84	197,454,610.10
支付给职工以及为职工支付的现金		354,028,222.40	2,025,480,834.25
支付的各项税费		292,398,935.81	849,524,500.58
支付其他与经营活动有关的现金	五、55	2,466,701,801.76	11,887,548,644.74
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
二、投资活动产生的现金流量：			
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	五、55	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	五、55	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
三、筹资活动产生的现金流量：			
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	五、55	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	五、55	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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,220.43	
五、现金及现金等价物净增加额		-434,867,581.01	-6,056,965,464.59
加：期初现金及现金等价物余额		4,019,182,826.21	10,076,148,290.80
六、期末现金及现金等价物余额		3,584,315,245.20	4,019,182,826.21

公司法定代表人：孔令洋 主管会计工作的公司负责人：张冲 公司会计机构负责人：[Signature]

合并股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：京牧发展股份有限公司

项目	本期金额										股东（或所有者）权益合计				
	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	归属于母公司股东权益		少数股东权益		小计			
	优先股	永续债	其他	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	
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			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、本年初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00			327,514,574.72		149,252,044.38			270,073,118.57			936,439,993.58	7,355,516,077.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,190,000,000.00					-14,559,324.10						296,761,241.42	-3,394,540,705.05
（一）综合收益总额														-319,200,102.90	-1,550,210,649.43
（二）所有者投入和减少资本														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															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配														11,679,677.71	11,679,677.71
1. 提取盈余公积														-6,618,333.39	-6,618,333.39
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 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、本年年末余额	740,777,597.00		3,810,000,000.00			327,514,574.72		134,692,720.28			270,073,118.57			1,233,201,235.00	3,960,975,372.43

公司法定代表人：

孔令洋

主管会计工作的公司负责人：

张冲

公司会计机构负责人：

张冲

合并股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上期金额																								
	归属于母公司股东权益					其他权益工具					股本	减：库存股	资本公积	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	少数股东权益	股东（或所有者）权益合计			
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他	其他综合收益	其他综合收益	其他	未分配利润	其他													小计		
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											
二、本年年初余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-43,134,601.24	-1,380,371,546.66		-1,054,631,546.70		-1,097,766,147.94	-679,224,344.38	-2,102,730,492.28											
（一）综合收益总额																									
（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. 股份支付计入股东权益的金额																									
4. 其他																									
（三）利润分配																									
1. 提取盈余公积																									
2. 提取一般风险准备																									
3. 对股东的分配																									
4. 其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增股本																									
2. 盈余公积转增股本																									
3. 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											



编制单位：北京投资发展股份有限公司
 主管会计工作的公司负责人：张海洋
 公司法定代表人：孔令洋
 主管会计机构负责人：张海洋



母公司资产负债表

2025/12/31

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		523,145,694.06	925,112,982.32
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	十四、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
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	十四、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
买入返售金融资产			
存货			
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
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
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	十四、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
开发支出			
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

公司法定代表人：孙令祥 主管会计工作的公司负责人：张冲 公司会计机构负责人：孙



母公司资产负债表（续）

2025/12/31

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		63,563.19	841,366.65
合同负债			
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		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
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		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
非流动负债：			
保险合同准备金			
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
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			
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
一般风险准备			
未分配利润		-589,040,629.03	-236,688,372.75
股东（或所有者）权益合计		4,703,614,525.92	7,260,526,106.30
负债和股东（或所有者）权益总计		15,426,413,976.89	15,374,041,291.39

公司法定代表人：孔令洋 主管会计工作的公司负责人：张永峰 公司会计机构负责人：江

母公司利润表

2025年度

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	十四、4	32,071,446.70	24,298,127.67
其中：营业收入	十四、4	32,071,446.70	24,298,127.67
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	十四、4	132,463,421.82	54,182,517.76
其中：营业成本	十四、4	4,779,912.70	3,788,391.90
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		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)	十四、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(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
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
三、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
四、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
五、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)			
六、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			
七、综合收益总额		-108,299,858.15	-87,968,744.51
八、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人：

孔令洋

主管会计工作的公司负责人：

张电

公司会计机构负责人：

王



母公司现金流量表
2025年度

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,798,410.11	169,915,243.27
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			
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
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			
支付给职工以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
二、投资活动产生的现金流量：			
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
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		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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		810,000,000.00	
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		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
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-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
六、期末现金及现金等价物余额		523,145,694.06	925,112,982.32

公司法定代表人：孔令洋

主管会计工作的公司负责人

张冲

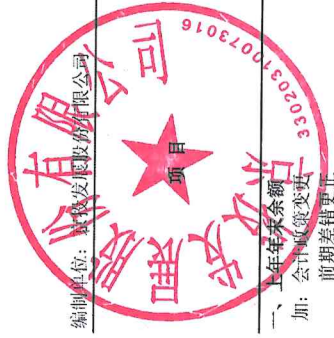
公司会计机构负责人：

王井

公司股东（或所有者）权益变动表
2025年度

单位：人民币元

项目	本期金额						股东权益合计				
	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	
		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、本年增减变动金额（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）所有者投入和减少资本											-2,190,000,000.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											-2,190,000,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配											
4. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 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、本年年末余额	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



公司法定代表人：孔令洋

主管会计工作的公司负责人：张油李

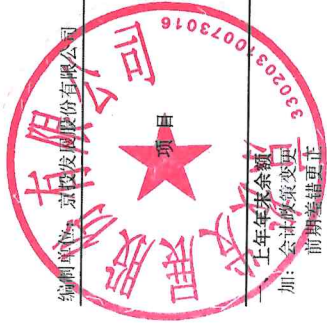
公司会计机构负责人：张

公司股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：京投发展股份有限公司



项目	上期金额				专项储备	其他综合收益	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股							
		优先股	永续债	其他							
上年年末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00			192,386,645.62	337,111,719.10		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											
二、本年初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00			192,386,645.62	337,111,719.10		270,073,118.57	133,885,770.48	7,674,234,850.77
三、本年增减变动金额（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. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积										-325,739,999.96	-325,739,999.96
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配											
4. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 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、本年年末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00			149,252,044.38	337,111,719.10		270,073,118.57	-236,688,372.75	7,260,526,106.30

公司法定代表人：

孔令洋

主管会计工作的公司负责人：

张冲

公司会计机构负责人：

江

财务报表附注

一、公司基本情况

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 月在上海证券交易所（以下简称“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），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，经中国证券监督管理委员会证监许可 [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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2025 年 4 月 17 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制报表

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

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。

三、重要会计政策及会计估计

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

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

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

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，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）非同一控制下的企业合并

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编制方法

（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，其余额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）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金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。

10、外币业务和外币报表折算

（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。

11、金融工具

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。

- ①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；
- ②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；
- ③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：

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

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：

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

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。

- 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。
- 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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

（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的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

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：

- 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- 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
- 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；

- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

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：

A、应收账款

- 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

B、其他应收款

- 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
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消

当本公司具有抵消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消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，不予相互抵消。

（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）。

12、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。

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

本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

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

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

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

13、应收账款

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附注三、11。

14、其他应收款

本公司对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附注三、11。

15、存货

（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）存货跌价准备的确定依据和计提方法

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。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）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。

16、合同资产

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。

（1）合同资产的确认方法及标准

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。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

17、持有待售的非流动资产或处置组

（1）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

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。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

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。

18、长期股权投资

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，相关会计处理见附注三、17、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附注三、24。

19、投资性房地产

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

本公司投资性房地产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。

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附注三、24。

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）。

20、固定资产

（1）固定资产确认条件

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）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准

备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	10	5	9.50
运输工具	5	5	19.00
固定资产装修	5	0	20.00
电子设备及其他	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附注三、24。

(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。

21、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、24。

22、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

23、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

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附注三、24。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

24、长期资产减值

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、使用权资产、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。

25、长期待摊费用

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

26、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。

27、合同负债

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。

28、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

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，超过十二个月后才可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

29、预计负债

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。

30、优先股、永续债等其他金融工具

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。

31、收入

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

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

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商

品所有权上的主要风险和报酬。

- ⑤ 客户已接受该商品或服务。
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

房产销售

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。

物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

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。

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。

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

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。

32、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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。

33、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

（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。

34、递延所得税资产及递延所得税负债

(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) 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) 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。

35、租赁

(1) 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

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）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。

(2) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

①融资租赁

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。

③ 经营租赁

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。

36、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附注三、24。

37、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，酒店客房服务及餐饮；
- 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。

38、重大会计判断和估计

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。

39、重要会计政策、会计估计的变更

无

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3%、5%、6%、9%、13%

税 种	计税依据	法定税率
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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

除符合小型微利企业条件的子公司执行企业所得税优惠政策外，本公司及其余子公司企业所得税税率均为 25%。

2、税收优惠及批文

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、印花稅、耕地占用稅和教育費附加、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% 的稅率繳納企業所得稅政策，延續執行至 2027 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
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

注：存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项详见附注五、20 所有权或使用权受到限制的资产。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末余额	上年年末余额
小计	78,520,174.04	62,336,483.91
减：坏账准备	5,794,670.56	7,780,016.95
合计	72,725,503.48	54,556,466.96

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	
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
其中：					
关联方组合	10,619,083.68	13.52	10,619.08	0.10	10,608,464.60
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
合计	78,520,174.04	100.00	5,794,670.56	7.38	72,725,503.48

续：

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,922,710.70	3.08	1,922,710.70	100.00	
按组合计提坏账准备	60,413,773.21	96.92	5,857,306.25	9.70	54,556,466.96
其中：					
关联方组合	10,943,219.62	17.56	10,943.22	0.10	10,932,276.40
按信用风险特征组合计提坏账准备	49,470,553.59	79.36	5,846,363.03	11.82	43,624,190.56
合计	62,336,483.91	100.00	7,780,016.95	12.48	54,556,466.96

按单项计提坏账准备的应收账款

名称	账面余额	期末余额		计提依据
		坏账准备	预期信用损失率(%)	
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	/

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

名 称	上年年末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
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	/

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：关联方组合

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	619,083.68	619.08	0.10	10,943,219.62	10,943.22	0.10
1-2 年	10,000,000.00	10,000.00	0.10			
合 计	10,619,083.68	10,619.08	0.10	10,943,219.62	10,943.22	0.10

组合计提项目：信用风险特征组合

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	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	42,707,456.68	5,624,364.24	13.17
应收租赁款	5,243,061.47	147,588.10	2.81	2,403,896.51	144,646.44	6.02
应收物业费	11,415,510.59	158,446.34	1.39	217,066.10	8,415.87	3.88
应收其他款项	33,850,345.85	450,391.28	1.33	4,142,134.30	68,936.48	1.66
合 计	65,978,379.66	3,861,340.78	5.85	49,470,553.59	5,846,363.03	11.82

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额				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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	101,479.10

(5) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

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。

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 (%)	应收账款坏账 准备和合同资 产减值准备期 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
无锡望愉 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

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	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) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 45,082,410.82 元，占预付款项期末余额合计数的比例 95.88%。

单位名称	与本公司关系	预付款项 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	关联方	22,573,924.49	48.01	未摊销完毕担保费
鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司	关联方	20,000,000.00	42.54	尚未完工结算
北京亿高索尔科技有限公司	非关联方	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	非关联方	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	非关联方	507,638.50	1.08	未摊销完毕销售费用
合计		45,082,410.82	95.88	

4、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
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

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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
小计	186,876,654.95	264,335,880.00
减：坏账准备	158,307,022.85	144,514,355.30
合计	28,569,632.10	119,821,524.70

② 按款项性质披露

项 目	期末金额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
代垫项目开发款及代垫费用	157,840,326.23	148,321,990.64	9,518,335.59
资金拆借及往来款	1,346,056.16	97,306.16	1,248,750.00
土地相关及其他保证金	16,531,551.93	3,178,288.26	13,353,263.67
其他	11,158,720.63	6,709,437.79	4,449,282.84
合 计	186,876,654.95	158,307,022.85	28,569,632.10

续：

项 目	上年年末金额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
代垫项目开发款及代垫费用	154,614,631.83	134,721,582.40	19,893,049.43
资金拆借及往来款	81,356,016.71	177,306.16	81,178,710.55
土地相关及其他保证金	18,564,589.53	4,036,008.15	14,528,581.38
其他	9,800,641.93	5,579,458.59	4,221,183.34
合 计	264,335,880.00	144,514,355.30	119,821,524.70

③ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	97,628.13	36,479,480.29	107,937,246.88	144,514,355.30
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	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				
期末余额	14,278.50	26,936,611.95	131,356,132.40	158,307,022.85

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

④ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
北京市门头沟 区潭柘寺镇人 民政府	代垫项目开 发款及代垫 费用	107,937,246.88	3 年以上	57.76	107,937,246.88
燕郊高新技 术产业开发 区管理委员 会	土地相关及 其他保证金	12,220,000.00	3 年以上	6.54	12,220.00
北京银泰置 业有限公司	押金	198,601.20	2-3 年	1.52	2,740,691.34
		2,651,122.20	3 年以上		
		406,856.48	1 年以内		
中国新兴保 信建设总公 司	代垫项目开 发款及代垫 费用	539,913.90	1-2 年	1.52	1,515,399.22
		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	押金	2,314,665.75	3 年以上	1.24	1,099,466.23
合 计		128,166,138.44		68.58	113,305,023.67

5、存货

(1) 存货分类

项 目	账面余额	期末余额	
		跌价准备/合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	639,260.11		639,260.11
周转材料	12,896.76		12,896.76
消耗性生物资产	580,065.33		580,065.33
开发产品	12,999,668,363.72	465,404,133.56	12,534,264,230.16
开发成本	28,299,419,378.91	923,296,045.33	27,376,123,333.58
合 计	41,300,319,964.83	1,388,700,178.89	39,911,619,785.94

续：

项 目	账面余额	上年年末余额	
		跌价准备/合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	8,007.41		8,007.41
周转材料	16,250.94		16,250.94
消耗性生物资产	580,065.33		580,065.33

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面余额	上年年末余额	账面价值
		跌价准备/合同履约成本减值准备	
开发产品	8,680,521,714.19	440,280,190.12	8,240,241,524.07
开发成本	36,690,618,365.66	190,667,375.29	36,499,950,990.37
合 计	45,371,744,403.53	630,947,565.41	44,740,796,838.12

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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

注：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。

(3) 存货余额中含有借款费用资本化金额

本报告期，存货新增借款费用资本化金额为 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。

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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·俾郡项目	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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(5) 开发成本

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	上年年末余额	期末跌价准备
已开发项目:						
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·俾郡项目	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
拟开发项目:						
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

6、合同资产

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

(1) 合同资产减值准备计提情况

类 别	账面余额		期末余额 减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	79,867,920.24	100.00	79,867.92	0.10	79,788,052.32
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
合计	79,867,920.24	100.00	79,867.92	0.10	79,788,052.32

续:

类 别	账面余额		上年年末余额 减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按信用风险特征组合计提坏账准备	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
合计	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70

按组合计提减值准备：

组合计提项目：应收购房款

	期末余额			上年年末余额		
	合同资产	减值准备	预期信用损失率(%)	合同资产	减值准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	2,113,200.00	2,113.20	0.10			
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	77,754,720.24	77,754.72	0.10	85,830,351.06	84,330.36	0.10
合计	79,867,920.24	79,867.92	0.10	85,830,351.06	84,330.36	0.10

7、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的非流动资产		4,999,691,569.20
减：信用损失准备		-555,085,098.35
合计		4,444,606,470.85

8、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
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
合同取得成本	147,587,683.38	224,658,941.64
合计	986,778,562.54	1,002,910,540.24

9、债权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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
小计				723,216,997.23	723,217.00	722,493,780.23
减：一年内到期的债权投资						
合计				723,216,997.23	723,217.00	722,493,780.23

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 债权投资减值准备本期变动情况

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	

(2) 本期计提、收回或转回的减值准备情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
期初余额	723,217.00			723,217.00
期初余额 在本期				
-- 转入第 二阶段				
-- 转入第 三阶段				
-- 转回第 二阶段				
-- 转回第 一阶段				
本期计提				
本期转回	723,217.00			723,217.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额				

10、长期股权投资

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	追加/ 新增 投资	减少 投资	本期增减变动					期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额	
					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
①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	
北京潭柘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	
②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	

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 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，具体情况详见附注六、4 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五、20 所有权或使用权受限资产。

11、其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
北京基石创业投资基金（有限合伙）	13,643,865.30	38,557,609.99
北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）	146,735,648.31	150,122,787.25
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	79,095,760.87	78,821,930.65
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	58,517,927.36	60,406,733.80
北京基石信创创业投资中心（有限合伙）	121,953,126.58	111,449,698.85
北京中轨交通研究院有限公司	250,000.00	250,000.00
合 计	420,196,328.42	439,608,760.54

(1) 其他权益工具投资情况

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		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
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		
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	78,821,930.65			273,830.22			79,095,760.87		42,499,923.82		
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		
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		
北京中轨道交通研究院有限公司	250,000.00						250,000.00				
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		

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
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
二、累计折旧和累计摊销				
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) 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	236,574,167.79	512,303.11		237,086,470.90
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他增加				
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

本报告期存货、固定资产转入投资性房地产合计 1,932,579,515.48 元。明细如下：

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。

13、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
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

(1) 固定资产

① 固定资产情况

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（转投资性房地产）	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) 其他增加				
(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（转投资性房地产）	4,173,021.13			4,173,021.13

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	合 计
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				
(2) 其他增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报 废				
(2) 其他减少				
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 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
定都峰茶室	2,451,901.93	报批报建手续未完成

(2) 固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额	转入清理的原因
运输工具		40,883.55	固定资产出售
合 计		40,883.55	

14、使用权资产

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			
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			
4. 期末余额	3,416,011.85	90,749,560.04	94,165,571.89
三、减值准备			

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	房屋及建筑物	合 计
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
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

15、无形资产

(1) 无形资产情况

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
(4) 其他增加					
3.本期减少金额	72,264.96				72,264.96
(1) 处置	72,264.96				72,264.96
(2)失效且终止确 认的部分					
(3) 其他减少					
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
(2)失效且终止确 认的部分					
(3) 其他减少					
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					

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	电脑软件	专利权	特许经营使用权	土地使用权	合 计
(2) 其他增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他减少					
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

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成	本期减少 处置	期末余额
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

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 计提	本期减少 处置	期末余额
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

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

其他说明：

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

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		/	/	/

其他说明：

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、26 商誉。

注：包含商誉的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。

17、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
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

18、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资 产/负债
递延所得税资产：				
可抵扣亏损	1,072,377,497.16	268,094,374.30	1,658,185,210.48	414,546,302.62
存货计税差异	374,958,789.16	93,739,697.29	484,142,078.74	121,035,519.68
应付及预收款项	4,204,929.48	1,051,232.37	63,008,011.67	15,752,002.92
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
减值准备	195,155,364.46	48,705,978.28	108,040,491.31	26,959,287.22

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
租赁负债	10,233,152.86	2,469,657.93	25,505,537.87	6,109,201.25
小 计	2,103,260,424.28	525,643,612.96	2,793,259,766.75	697,996,922.86
递延所得税负债：				
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
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
使用权资产	13,450,169.38	3,280,300.85	27,854,673.54	6,799,185.36
小 计	1,855,163,801.46	463,708,708.87	1,721,895,291.99	430,287,464.19

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	2,763,215,616.60	2,194,254,611.80
可抵扣暂时性差异	1,769,488,038.84	953,592,583.89

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年	—	154,774,483.65	
2026 年	206,072,782.84	201,786,972.15	
2027 年	882,026,626.75	880,103,978.15	
2028 年	614,718,882.98	469,099,684.47	
2029 年	490,785,633.45	488,489,493.38	
2030 年	569,611,690.58	—	
合 计	2,763,215,616.60	2,194,254,611.80	

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、其他非流动资产

项 目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
往来资金拆借（注 1）	7,194,345,745.99	181,480,015.57	7,012,865,730.42
信托保障基金（注 2）	26,100,000.00	26,100.00	26,073,900.00
合 计	7,220,445,745.99	181,506,115.57	7,038,939,630.42

续：

项 目	上年年末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
往来资金拆借（注 1）	3,251,572,549.51	3,251,572.55	3,248,320,976.96
信托保障基金（注 2）	30,000,000.00	30,000.00	29,970,000.00
合 计	3,281,572,549.51	3,281,572.55	3,278,290,976.96

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。

20、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	13,852,580.39	13,852,580.39	冻结	注 1
存货	13,410,217,371.53	13,007,083,471.21	抵押	注 2
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
其他权益工具投资	225,831,409.18	225,831,409.18	质押	注 6

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期 末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
合 计	18,368,172,346.26	17,965,038,445.94		

续：

项 目	上年年末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	7,129,409.27	7,129,409.27	冻结	注 7
存货	15,744,436,942.39	15,515,730,708.93	抵押	注 8
长期股权投资	1,933,209,498.07	1,933,209,498.07	质押	注 9
其他权益工具投资	228,944,717.90	228,944,717.90	质押	注 10
合 计	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“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 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。

(1) 本公司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房地产有限公司（以下简称“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北京潭柘兴业房地产开发有限公司（以下简称“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）及无锡望榆地铁生态置业有限公司（以下简称“无锡望榆”）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 0、“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 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。

（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。

（1）京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01” 20 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。

期初所有权或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。

（1）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）本公司之子公司瀛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) 京投公司为本公司 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：其他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。

21、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	17,000,000.00	
保证借款	5,000,000.00	
合 计	22,000,000.00	

22、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
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
货款	13,245,679.48	5,511,051.65
保修款	728,292.95	
其他	21,720,506.86	7,000,067.82

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	2,547,373,112.78	2,459,315,413.80

23、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	15,851,291.39	17,429,412.15
合 计	15,851,291.39	17,429,412.15

24、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
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

(1) 本期合同负债账面价值的重大变动

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	

(2) 合同负债中主要项目预售房产收款情况列示如下：

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
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。

25、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	18,916,287.20	170,627,360.86	165,045,068.85	24,498,579.21
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
辞退福利	542,257.80	1,163,959.65	1,642,569.45	63,648.00
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

(1) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
职工福利费		9,167,995.47	9,151,435.47	16,560.00
社会保险费	817,988.47	11,675,637.05	11,399,404.26	1,094,221.26
其中：1. 医疗保险费	773,965.23	11,229,836.03	10,969,781.93	1,034,019.33
2. 工伤保险费	42,840.73	414,186.81	408,421.61	48,605.93
3. 生育保险费	1,182.51	31,614.21	21,200.72	11,596.00
住房公积金	25,810.00	13,669,965.80	13,382,085.80	313,690.00
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
短期带薪缺勤		2,358,412.54	2,174,596.35	183,816.19
合 计	18,916,287.20	170,627,360.86	165,045,068.85	24,498,579.21

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：基本养老保险费	1,272,737.72	18,702,624.66	18,134,526.56	1,840,835.82
失业保险费	39,858.33	598,136.00	575,235.55	62,758.78
合 计	1,312,596.05	19,300,760.66	18,709,762.11	1,903,594.60

26、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
土地增值税	406,535,225.12	579,617,162.68
企业所得税	28,148,212.78	18,532,983.02
增值税	19,182,251.27	4,311,493.15

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 项	期末余额	上年年末余额
代扣代缴个人所得税	1,146,721.57	2,332,179.69
城市维护建设税	1,527,131.71	624,198.81
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

27、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
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

(1) 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
划分为权益工具的永续债股利	5,108,583.33	9,790,000.00
其中：永续债股利-永续信托贷款	717,750.00	5,399,166.67
永续债股利-债权投资计划	4,390,833.33	4,390,833.33
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
合 计	7,748,346.11	12,429,762.78

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。

(2) 其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
关联方拆借款	131,167,587.97	100,450,000.00
非关联方往来款及其他	257,871,770.16	212,666,874.53
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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
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	未到偿还时点
合 计	237,722,154.28	

28、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款（注 1）	13,185,955,882.35	4,000,000,000.00
一年内到期的应付债券	1,998,244,746.63	1,769,893,560.64
一年内到期的应付利息（注 2）	80,402,280.37	104,692,339.52
一年内到期的长期应付款	40,000,000.00	
一年内到期的租赁负债	11,090,881.33	17,405,437.52
合 计	15,315,693,790.68	5,891,991,337.68

注 1：1 年内到期的长期借款年利率从 0.00%-5.00%。

注 2：一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 3：用于质押的资产详见附注五、20 所有权或使用权受限资产。

（1）一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	10,771,437,500.00	2,400,000,000.00
抵押借款	40,000,000.00	
信用借款	2,374,518,382.35	1,600,000,000.00
合 计	13,185,955,882.35	4,000,000,000.00

29、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
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

30、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	7,721,600,000.00	8,681,923,382.35
抵押借款	6,440,900,036.68	4,586,912,027.94
质押借款	11,582,400,000.00	19,307,532,500.00
合 计	25,744,900,036.68	32,576,367,910.29

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。

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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五、20 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。

31、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
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

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

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额
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”）	100.00	3.27	2022-03-09	3 年	884,000,000.00
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”）	100.00	3.10	2022-07-12	3 年	441,000,000.00
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”）	100.00	2.86	2022-08-19	3 年	446,000,000.00
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”）	100.00	3.07	2023-8-15	3 年	2,000,000,000.00
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”）	100.00	2.07	2024-12-20	3 年	700,000,000.00
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”）	100.00	2.43	2025-3-3	3 年	884,000,000.00
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”）	100.00	2.00	2025-7-1	3 年	441,000,000.00
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”）	100.00	2.00	2025-8-12	3 年	860,000,000.00
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”）	100.00	2.09	2025-12-26	3 年	440,000,000.00
小 计					7,096,000,000.00

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	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）（简称“22 京发 01”）	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）（简称“22 京发 02”）	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（简称“22 京投发展 MTN001”）	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）（简称“23 京发 01”）	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（简称“24 京投发展 MTN001”）	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）（简称“25 京发 01”）		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）（简称“25 京发 02”）		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（简称“25 京投发展 MTN001”）		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（简称“25 京投发展 MTN002”）		440,000,000.00	75,583.56	-1,316,922.66		438,683,077.34	否
小 计	4,463,192,058.94	2,625,000,000.00	125,375,499.18	-2,517,820.35	1,771,000,000.00	5,314,674,238.59	
减：一年内到期的应付债券	1,769,893,560.64					1,998,244,746.63	
合 计	2,693,298,498.30	2,625,000,000.00	125,375,499.18	-2,517,820.35	1,771,000,000.00	3,316,429,491.96	-

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付债券利息的增减变动

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
小 计	58,656,973.69	125,375,499.18	131,223,400.00	52,809,072.87

32、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
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

33、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	71,680,409.60	16,904,369.10

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	71,680,409.60	16,904,369.10

(1) 长期应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
人民防空工程使用费	11,680,409.60	16,904,369.10
其他	100,000,000.00	
小 计	111,680,409.60	16,904,369.10
减：一年内到期长期应付款	40,000,000.00	
合 计	71,680,409.60	16,904,369.10

34、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未实现利息收入（注）	127,671,906.05			127,671,906.05	
政府补助	220,000.00		210,000.00	10,000.00	
合 计	127,891,906.05		210,000.00	127,681,906.05	

注：未实现利息收入系公司对合营企业潭柘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。

35、其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
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

36、股本

项 目	期初余额	本期增减（+、-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	740,777,597.00					740,777,597.00	

37、其他权益工具

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格（万元）	金额（万元）	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%	130,000.00	130,000.00	5+N		

发行在外的 金融工具	发行 时间	会计 分类	股利率 或利息 率	发行 价格 (万元)	金额 (万元)	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%	60,000.00	60,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021年12月	权益工具	4.79%	110,000.00	110,000.00	5+N		
永续信托贷款-中原信托	2025年6月	权益工具	2.90%	81,000.00	81,000.00	5+N		
合计				381,000.00	381,000.00			

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

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。

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况

发行在外的 金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	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

38、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

39、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项目	期初余额 (1)	本期发生额		期末余额 (4) = (1) + (2) - (3)
		税后归属于母公司 (2)	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益 (3)	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	149,252,044.38	-14,559,324.10		134,692,720.28
1.其他权益工具投资公允价值变动	149,252,044.38	-14,559,324.10		134,692,720.28
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				

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项目	本期所得税前发生额 (1)	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益 (2)	本期发生额		税后归属于母公司 (5) = (1) - (2) - (3) - (4)
			减：所得税费用 (3)	减：税后归属于少数股东 (4)	
一、不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期所得税前发 生额 (1)	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益 (2)	本期发生额		税后归属于母公 司 (5) = (1) - (2) - (3) - (4)
			减：所得税费 用 (3)	减：税后归 属于少数股 东 (4)	
3.其他权益工具投资 公允价值变动	-19,412,432.12		-4,853,108.02		-14,559,324.10
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					
其他综合收益合计	-19,412,432.12		-4,853,108.02		-14,559,324.10

其他综合收益的税后净额本期发生额为-14,559,324.10 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-14,559,324.10 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为 0.00 元。

40、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	270,073,118.57			270,073,118.57
合 计	270,073,118.57			270,073,118.57

41、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或 分配比例
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：本期归属于母公司股东的净 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			

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
应付普通股股利			
应付其他权益工具股利	258,611,722.23	325,739,999.96	
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	-2,555,283,873.14	-1,068,541,250.77	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额			

42、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

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

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	/

一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。

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

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。

与主营业务无关的业务收入小计

888,233.69

518,411.36

二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。

2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。

3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。

4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。

5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。

6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。

不具备商业实质的收入小计

三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入

营业收入扣除后金额

5,714,894,341.36

1,416,094,153.26

(3) 营业收入、营业成本的分解信息

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	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
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	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
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	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	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
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

(4) 履约义务的说明

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) 与剩余履约义务有关的信息

分摊至尚未履行的履约义务的交易价格为 5,265,416,602.17 元，截止 2025 年 12 月 31 日，对于上述金额确认为收入的预计时间如下：

年 度	2026 年	2027 年	2028 年	合计
合同预计将确认的收入	4,625,522,530.61	639,894,071.56	—	5,265,416,602.17

(6) 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、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。

43、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,345,640.14	-16,894,236.19
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
印花税	2,384,702.63	2,940,937.33
环保税	1,366,661.55	1,030,356.24
房产税	7,317,491.94	6,594,389.34
土地使用税	2,364,090.00	2,348,382.17
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四、税项。

44、销售费用

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

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	77,055.48	404,758.72
差旅交通费	16,764.91	16,692.59
车辆使用费	688.50	83,452.72
业务招待费		47,218.54
其他	10,080,814.82	9,732,220.82
合 计	189,339,651.34	114,886,170.71

45、管理费用

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	
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
差旅交通费	725,336.62	1,294,129.77
会议费	333,547.55	1,083,042.88
车辆使用费	283,741.58	1,018,437.34
业务招待费	26,749.27	2,758,623.84
其他	11,468,629.48	8,653,923.84
合 计	166,913,206.21	158,190,124.26

46、财务费用

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

注：利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 3.44%（上期：5.25%）

47、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
三代手续费返还	282,647.33	956,064.47
政府补助	89,101.60	96,141.26
增值税减免等	5,974.66	

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减		13,425.44
合 计	377,723.59	1,065,631.17

注：政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

48、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-30,282,629.39	-22,378,220.18
债权投资持有期间取得的利息收入	16,761,218.93	20,644,965.93
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	34,155,504.27	43,507,142.68
合 计	20,634,093.81	41,773,888.43

49、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
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

50、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-490,871,658.61	-542,762,908.86
预付账款坏账损失		-24,227,653.00
合同资产减值损失	-3,613.20	
合 计	-490,875,271.81	-566,990,561.86

51、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
使用权资产		20,096.62
固定资产	803,329.98	157,214.64
合 计	803,329.98	177,311.26

52、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,094,252.71	4,077,516.08	1,094,252.71
报废、毁损资产处置收入	323,996.24	23,965.01	323,996.24

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
其中：固定资产处置利得	323,996.24	23,965.01	323,996.24
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

注 1：政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

注 2：作为经常性损益的政府补助，具体原因见附注七、1。

53、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
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	
资产报废、毁损损失	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
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

54、所得税费用

（1）所得税费用明细

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

（2）所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-1,353,993,632.01	-1,281,173,349.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	-338,498,408.00	-320,293,337.34
某些子公司适用不同税率的影响	-1,267,308.27	200,749.66
对以前期间当期所得税的调整	1,218,786.32	-3,470,492.06
归属于合营企业和联营企业的损益	16,897,241.98	5,594,555.05
不可抵扣的费用	803,254.97	957,596.59
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	244,996,158.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-5,986,048.78	-8,910,320.20
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	273,699,179.93	285,282,194.52

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
研发费用等费用项目加计扣除		
其他	107,185,659.13	-41,674,562.64
所得税费用合计	181,657,693.32	162,682,541.71

55、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收押金、保证金及诚意金	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

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

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

(3) 收到的重要的投资活动有关的现金

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

(4) 收到其他与投资活动有关的现金

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	

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(5) 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付联营、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）股份有限公司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

(6) 支付其他与投资活动有关的现金

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）股份有限公司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

(7) 收到其他与筹资活动有关的现金

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

(8) 支付其他与筹资活动有关的现金

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

(9) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

56、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,535,651,325.33	-1,443,855,891.08
加：资产减值损失	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、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,342,117.26	16,868,577.27
使用权资产折旧	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“-”号填列）	-3,311,273,919.49	473,596,897.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	678,828,645.59	-6,211,162,548.97
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 本期支付的取得子公司的现金流量净额

项 目	本期发生额
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) 本期支付的取得现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
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		

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
受限资金	13,852,580.39	7,129,409.27	详见“附注五、（二十）所有权或使用权受到限制的资产”
合 计	13,852,580.39	7,129,409.27	

57、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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

58、租赁

（1）作为承租人

项 目	本期发生额
租赁负债的利息费用	1,054,814.51
计入当期损益的短期租赁费用	1,136,806.75
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
与租赁相关的现金流出总额	23,853,723.07
合 计	26,045,344.33

（2）作为出租人

经营租赁

①租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	38,258,162.51
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	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	2,000,000.00	北京	北京	房地产	100.00		收购
2.北京京投银泰 置业有限公司 (注1)	10,000.00	北京	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)	10,000.00	北京	北京	房地产		51.00	设立
4.北京京投兴业 置业有限公司 (注2)	10,000.00	北京	北京	房地产		51.00	设立
5.北京京投瀛德 置业有限公司 (注2、注5)	5,000.00	北京	北京	房地产		51.00	设立
6.北京京投兴平 置业有限公司 (注2)	85,000.00	北京	北京	房地产		51.00	设立

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册 地	业务性 质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
7.北京京投兴檀 房地产有限公司	100,000.00	北京	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	5,000.00	廊坊	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)	2,000.00	北京	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、注6)	10,000.00	北京	北京	房地产		51.00	设立
11.北京京投润德 置业有限公司 (注4)	10,000.00	北京	北京	房地产		60.00	设立
12.北京京投隆德 置业有限公司 (注4)	10,000.00	北京	北京	房地产		60.00	设立
13.北京潭栢投资 发展有限公司	41,000.00	北京	北京	房地产	100.00		设立
14.北京宸景商业 管理有限公司 (注7)	1,000.00	北京	北京	服务业		100.00	设立
15.宁波华联房地 产开发有限公司	2,100.00	宁波	宁波	房地产	100.00		设立
16.宁波京发物业 服务有限公司	500.00	宁波	宁波	服务业	100.00		设立
17.无锡嘉仁花园 酒店管理有限公司	43,000.00	无锡	无锡	酒店管 理	100.00		收购
18.无锡惠澄实业 发展有限公司	12,000.00	无锡	无锡	房地产		100.00	收购
19.京投科技（北 京）有限公司	2,000.00	北京	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	2,000.00	北京	北京	服务业	100.00		设立
21.京投发展商业 管理（北京）有 限公司	1,000.00	北京	北京	服务业	100.00		设立
22.上海礼仕酒店 有限公司	58,525.821	上海	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	3,000.00	鄂尔 多斯	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。

其他说明：

注 5：2025 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。

注 6：2025 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。

注 7：2025 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 1,000.00 万元减少至 600.00 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

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 (万元)	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额 (万元)
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

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六、1、（1）企业集团的构成。

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					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	
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
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

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	期末余额					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	
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
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
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
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
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
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

续（1）：

子公司名称	上年年末余额					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	
1.北京京投银泰尚德置业有限公司	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	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	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	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	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	97,245.71	26.06	97,271.77	115,726.26		115,726.26

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	上年年末余额					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	
7.北京京投隆德置业有限公司	670,788.06	1,654.01	672,442.07	139,474.76	534,018.04	673,492.80

续（2）：

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				

2、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

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

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
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

注 1: 截至 2025 年 12 月 04 日本公司取得上海礼仕酒店有限公司 100% 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: 截至 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

项 目	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
合并成本:		
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		
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		

说明: 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。

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	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	
	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		
预付账款	448,551.15	448,551.15	20,000,000.00	20,000,000.00
其它应收款	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		
应付账款	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				
合并取得的净 资产	-557,971,888.30	-1,725,996,322.69	-1,437,266,803.38	-1,588,510,049.70

说明：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。

(4) 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失

被购买方名称	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 按公允价值 重新计量产 生的利得/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 (注 1)				协议定价	
鄂尔多斯市泽瑞恒基房地 产开发有限责任公司(注 2)				协议定价	

注 1：本公司原持有上海礼仕酒店有限公司 55% 股权，采用权益法核算，合并日账面价值为零，股权公允价值为零。

注 2：本公司原持有鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司 49% 股权，采用权益法核算，合并日账面价值为零，股权公允价值为零。

3、其他原因导致的合并范围变动

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。

4、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	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		无锡望榆地铁生态置业有限公司	
	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)
流动资产		111,891.42		4,370.92	920,811.92	937,644.89
其中：现金和现金等价物		72.65		3,415.65	21,358.12	13,515.14
非流动资产		2.54		123,532.16	6,874.09	2,463.48
资产合计		111,893.96		127,903.08	927,686.01	940,108.37
流动负债		211,986.24		21,666.81	708,916.94	735,089.22
非流动负债				229,486.74	174,325.07	151,056.91
负债合计		211,986.24		251,153.55	883,242.01	886,146.13
净资产		-100,092.28		-123,250.47	44,444.00	53,962.24
其中：少数股东权益						
归属于母		-100,092.28		-123,250.47	44,444.00	53,962.24

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	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		无锡望榆地铁生态 置业有限公司	
	期末余额 (万元)	上年年末余 额 (万元)	期末余额 (万元)	上年年末余 额 (万元)	期末余额 (万元)	上年年末余 额 (万元)
公司的所有者权益						
按持股比例计算的 净资产份额		-49,045.22		-67,787.76	22,222.00	26,981.12
调整事项		-49.65			-20,508.96	-17,530.71
其中：商誉						
未实现内 部交易损益		-49.65			-20,508.96	-17,530.71
减值准备						
其他						
对合营企业权益投 资的账面价值					1,751.51	9,450.41
存在公开报价的权 益投资的公允价值						

续：

项 目	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		无锡望榆地铁生态 置业有限公司	
	本期发生 额	上期发生额	本期发生 额	上期发生 额	本期发生 额	上期发生额
营业收入				18,127.34	56,938.87	112,613.95
财务费用		7,107.84		9,412.77	-56.84	3.01
所得税费用					-3,172.75	-847.66
净利润		-7,158.25		-12,467.59	-9,518.24	-7,084.81
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额		-7,158.25		-12,467.59	-9,518.24	-7,084.81
企业本期收到的来 自合营企业的股利						

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	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	
	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)
流动资产	29,261.17	29,253.20	3,442.21	194.21
非流动资产	0.02	274.70	13,556.72	16,286.16
资产合计	29,261.19	29,527.90	16,998.93	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	4,281.03	153.68	633.34
净资产	26,765.37	25,246.87	16,845.25	15,847.03
其中：少数股东权益				

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	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	
	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)	期末余额 (万元)	上年年末余额 (万元)
归属于母公司的所有者权益	26,765.37	25,246.87	16,845.25	15,847.03
按持股比例计算的净资产份额	13,115.03	12,370.93	3,260.37	3,067.17
调整事项				
其中：商誉				
未实现内部交易损益				
减值准备				
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	13,115.03	12,370.93	3,260.37	3,067.17
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续：

项 目	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	
	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)
营业收入				
净利润	1,518.50	6.23	998.21	-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	6.23	998.21	-7,598.46
企业本期收到的来自联营企业的股利				

(4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/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

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
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		

七、政府补助

1、计入递延收益的政府补助

分 类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助	220,000.00		210,000.00	10,000.00

2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与资产相关的政府补助：	239,101.60	96,141.26	其他收益、营业外收入
与收益相关的政府补助：	944,252.71	4,077,516.08	营业外收入
合 计	1,183,354.31	4,173,657.34	

八、金融工具风险管理

本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六相关项目。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。

1、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信用风险、市场风险及流动性风险。

（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

2025 年 12 月 31 日

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融	合计
		资产	资产	
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

2024 年 12 月 31 日

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	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融	合计
		资产	资产	
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

2025 年 12 月 31 日

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	其他金融负债	合计
	负债		
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

2024 年 12 月 31 日

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六的相关披露。

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、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：

项 目	2025年12月31日			合计
	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	
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：

项 目	2024年12月31日			合计
	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	
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

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察

输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 债务工具投资				
2. 权益工具投资				
3. 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				
4.其他				
（二）衍生金融资产				
（三）应收款项融资				
（四）一年内到期的非流动资产				
（五）其他债权投资				
（六）其他权益工具投资			420,196,328.42	420,196,328.42
（七）其他非流动金融资产				
（八）投资性房地产				
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地 使用权				
（九）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总 额			420,196,328.42	420,196,328.42
（十）交易性金融负债				
1. 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				
2.其他				
（十一）衍生金融负债				
持续以公允价值计量的负债总 额				
二、非持续的公允价值计量				
持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产 总额				

项 目	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
非持续以公允价值计量的负债 总额				

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比 例%
北京市基础设施投资有限公司	北京	国有独 资	20,506,571.41	40.00	40.00

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

报告期内，母公司注册资本（万元）变化如下：

期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
17,315,947.49	3,190,623.92		20,506,571.41

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注六、4、（1）重要的合营企业或联营企业。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
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
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
银泰百货宁波海曙有限公司	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）关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
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	239.57
北京市基础设施投资有限公司	施工配合服务	235.09	574.53
北京市轨道交通运营管理有限公司	施工配合服务		90.99
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费		1.32
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	

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
银泰百货宁波海曙有限公司（注）	物业服务	104.45	250.67
无锡望愉地铁生态置业有限公司	物业及咨询服务	244.48	347.04
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	物业服务	95.49	199.21

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。

（2）关联托管、承包情况

① 公司受托管理、承包

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	托管资产情况	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	股权托管	京投银泰置业 35% 股权	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	股权托管	兴业置业 49% 股权	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	股权托管	尚德置业 49% 股权	2013 年 2 月	2026 年 8 月		

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	托管资产情况	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	股权托管	赢德置业 49%股权	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	股权托管	兴平置业 49%股权	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	股权托管	京投丰德 25%股权	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	股权托管	京投兴海 49%股权	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	股权托管	润德置业 40%股权	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	股权托管	隆德置业 40%股权	2023 年 7 月	2026 年 8 月		

(3) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益（万元）	上期确认的租赁收益（万元）
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

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

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保终止日	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
北京京投赢德置业有限公司（注 4）	61,089.26	2024-01-15	2029-01-14	否

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经 履行完毕
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

关联担保情况说明：

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。

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：公司为子公司隆德置业 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。

② 本公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	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

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经 履行完毕
北京市基础设施投资有限公司（注 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	2028-8-13	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

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。

③ 子公司之间的担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保终止 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

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）关联方资金拆借情况

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%
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	协议贷款，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	协议贷款，年利率 0%

（6）关联方资金占用利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(7) 关键管理人员薪酬

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	459.11	578.34

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		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) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
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	鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司	30,717,587.97	
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司		700,000.00
预收款项	银泰百货宁波海曙有限公司		666,666.67

(3) 关联方债权债务往来补充表

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

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	

其他关联事项:

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，本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司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。

⑤2012 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。

⑥2015 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。

⑦2017 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。

⑧2021 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。

⑨2022 年 4 月 27 日，公司于召开的十一届十三次董事会《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，进行永续信托贷款融资 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% 股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 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% 股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 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%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 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%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 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”）8.6 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 309.60 万元。

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

(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) 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、5、(4) 关联担保情况。

(2) 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。

(3) 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1. 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。

十三、其他重要事项

1、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 4 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- (1) 房地产分部；
- (2) 外贸分部；
- (3) 酒店分部；
- (4) 其他分部

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

- (1) 分部利润或亏损、资产及负债

京投发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房地产分部	外贸分部	酒店分部	其他分部	分部间抵消	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

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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 至 4 年	136,388.45	
小计	34,947,528.99	15,365,346.97
减：坏账准备	471,711.96	216,442.85
合计	34,475,817.03	15,148,904.12

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	143,362.85	0.41	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
其中：					
关联方组合	10,686,809.38	30.58	10,000.00	0.09	10,676,809.38
按信用风险特征组合 计提坏账准备：					
应收租赁款	408,205.00	1.17	5,388.31	1.32	402,816.69
应收其他款项	23,709,151.76	67.84	312,960.80	1.32	23,396,190.96
合计	34,947,528.99	100.00	471,711.96	1.35	34,475,817.03

续：

类别	账面余额		上年年末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	143,362.85	0.93	143,362.85	100.00	
按组合计提坏账准备	15,221,984.12	99.07	73,080.00	0.48	15,148,904.12
其中：					
关联方组合	11,421,984.12	74.34	10,000.00	0.09	11,411,984.12
按信用风险特征组合 计提坏账准备：					
应收租赁款	3,800,000.00	24.73	63,080.00	1.66	3,736,920.00
应收其他款项					
合计	15,365,346.97	100.00	216,442.85	1.41	15,148,904.12

按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	账面余额	坏账准备	期末余额	计提依据
			预期信用损失率 (%)	
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	/

续：

名 称	账面余额	坏账准备	上年年末余额	计提依据
			预期信用损失率 (%)	
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	/

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额				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

(4) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

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。

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%	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
中铁二十二局集团有限公司哈尔滨分公司	23,709,151.76		23,709,151.76	67.84	312,960.80

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%	应收账款坏账 准备和合同资 产减值准备期 末余额
无锡望榆地 铁生态置业 有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	28.61	10,000.00
北京京投丰 德房地产有 限公司	686,809.38		686,809.38	1.97	
北京蕾蒂酒 店管理有限 公司	388,493.41		388,493.41	1.11	5,128.11
宁波伟恒企 业管理咨询 有限公司	122,439.75		122,439.75	0.35	122,439.75
合 计	34,906,894.30		34,906,894.30	99.88	450,528.66

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
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

(1) 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
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
小计	43,194,820.91	43,194,820.91
减：坏账准备		
合 计	43,194,820.91	43,194,820.91

① 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项 目	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			

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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：坏账准备	4,513,142.27	2,639,836.19
合 计	3,814,825,919.57	3,104,818,233.71

② 按款项性质披露

项 目	期末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代垫项目开发款及代垫费用	1,417,983.81	1,379,445.12	38,538.69
资金拆借及往来款	3,814,740,752.45	97,306.16	3,814,643,446.29
其他	3,180,325.58	3,036,390.99	143,934.59
合 计	3,819,339,061.84	4,513,142.27	3,814,825,919.57

续：

项 目	上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代垫项目开发款及代垫费用	1,660,908.86	16,791.45	1,644,117.41
资金拆借及往来款	3,102,603,335.46	97,306.16	3,102,506,029.30
其他	3,193,825.58	2,525,738.58	668,087.00
合 计	3,107,458,069.90	2,639,836.19	3,104,818,233.71

③ 坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	第三阶段 整个存续期预期信 用损失(已发生信用 减值)	合计
期初余额	2,696.55	2,637,139.64		2,639,836.19
期初余额 在本期				
--转入第 二阶段				
--转入第 三阶段				
--转回第 二阶段				
--转回第 一阶段				
本期计提		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				
期末余额	1,250.00	4,511,892.27		4,513,142.27

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
北京京投赢德 置业有限公司	资金拆借及 往来款	12,429,999.98	1-2 年	30.70	
		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	资金拆借及 往来款	49,514,253.90	1 年以内	29.96	
		56,014,208.77	1-2 年		
		81,184,528.89	2-3 年		
北京京投兴海 房地产有限公 司	资金拆借及 往来款	957,400,000.00	3 年以上	22.66	
		162,010,152.32	1 年以内		
		97,000,000.00	1-2 年		
北京京投润德 置业有限公司	资金拆借及 往来款	138,000,000.00	2-3 年	10.50	
		468,493,784.73	3 年以上		
		401,122,244.95	1 年以内		

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
北京京投隆德 置业有限公司	资金拆借及 往来款	198,085,641.19	1 年以内	5.19	
合 计		3,781,254,814.73		99.00	

3、长期股权投资

项 目	期末余额		上年年末余额			
	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
对合营企业投资	89,374,009.84		89,374,009.84	148,960,473.80		148,960,473.80
对联营企业投资	36,677,402.03		36,677,402.03	34,768,571.99		34,768,571.99
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

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	计提 减值 准备	其 他		
北京京投置地 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 服务有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
无锡嘉仁花园 酒店管理有限 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

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/新增投资	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
①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	
②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	
无锡望愉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	
合 计	183,729,045.79				-57,677,633.92						126,051,411.87	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

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

注：其他业务收入是母公司收取子公司服务费。

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	房地产分部	
	营业收入	营业成本
商品类型	32,071,446.70	4,779,912.70
房地产业务		
物业租赁	5,544,509.42	4,779,912.70
服务及其他	26,526,937.28	
按经营地区分类	32,071,446.70	4,779,912.70
京津冀	32,071,446.70	4,779,912.70
其他地区		
市场或客户类型	32,071,446.70	4,779,912.70
国内市场	32,071,446.70	4,779,912.70
国际市场		
按商品转让的时间分类	32,071,446.70	4,779,912.70
在某一时点确认	26,526,937.28	
在某一时段确认	5,544,509.42	4,779,912.70
合 计	32,071,446.70	4,779,912.70

5、投资收益

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
债权投资持有期间的利息收入	30,565,564.46	59,620,070.76
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	34,155,504.27	43,507,142.68
合 计	7,043,434.81	41,075,664.18

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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	

京投发展股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	说明
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）
非经常性损益总额	54,777,909.33	
减：非经常性损益的所得税影响数	13,694,477.35	
非经常性损益净额	41,083,431.98	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-807,106.16	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	41,890,538.14	

注：本公司对非经常性损益项目的确认按照《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》（证监会公告（2023）65 号）的规定执行。

2、净资产收益率和每股收益

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。





营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N

(副本)(20-1)



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

此件仅供业务报告使用，复印无效

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙） 出资额 5235 万元

类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2011 年 12 月 22 日

执行事务合伙人 李惠琦

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层



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

登记机关



2025 年 12 月 08 日

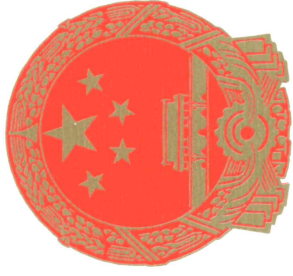
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：李惠琦
 主任会计师：
 经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11010156
 批准执业文号：京财会许可[2011]0130号
 批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：



中华人民共和国财政部制



姓名: 孟庆卓
 Full name: Meng Qingzuo
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1973-01-31
 Date of birth: 1973-01-31
 工作单位: 京都天华会计师事务所有限公司
 Working unit: Jingdu Tianhua Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 152104197301310617
 Identity card No.: 152104197301310617

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
 / /

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2012年 3 月 1 日
 / /

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
 / /



姓名: 孟庆卓
 Certificate No.: 110000302701



年 月 日
 / /

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



登记
 Registration

孟庆卓 - 格, 继续有效一年。
 Meng Qingzuo - This certificate is valid for another year after this renewal.




年 月 日
 / /

证书编号: 110000302701
 No. of Certificate: 110000302701
 北京注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇二年 八月 九 日
 Date of Issuance: 2002 / 8 / 9


 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名: 高天琪
 Full name: 高天琪
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1980-11-12
 Date of birth: 1980-11-12
 工作单位: 北京天大鼎信会计师事务所有限公司
 Working unit: 北京天大鼎信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 15210180112062
 Identity card No.: 15210180112062

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2009年 7月 20日
 年 月 日





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012年 3月 1日
 年 月 日







年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001422055
 No. of Certificate: 110001422055
 批准注册机构: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2007年 11月 25日
 Date of Issuance: 2007-11-25

2007年 11月 25日
 年 月 日




 工作单位变更事项登记
 Change of Working Unit by a CPA

转出 from
 高天琪
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2007年 9月 24日
 年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 李郁玉华 事务所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2007年 9月 24日
 年 月 日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 高天琪 事务所
 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年 6月 29日
 年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 李郁玉华 事务所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年 6月 29日
 年 月 日