

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

审计报告

德皓审字[2026]00001460号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-87

审计报告

德皓审字[2026]00001460号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称大龙地产）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大龙地产 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于大龙地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 收入的确认
2. 存货跌价准备

(一) 收入确认事项

1. 事项描述

销售收入确认相关的会计政策及会计估计、账面金额请参阅财务报表附注三、（三十五）“收入”及附注五注释 27. “营业收入和营业成本”。

大龙地产 2025 年度营业收入 66,534.66 万元，其中房地产开发销售收入 15,060.97 万元，占营业收入比重 22.64%；工程承包合同收入 48,203.17 万元，占营业收入比重 72.45%。由于收入是重要的财务指标之一，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此我们将销售收入的确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入确认所实施的重要审计程序包括：

（1）了解公司与房地产开发销售的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性；

（2）检查了公司标准销售合同条款，以评价公司有关房地产开发销售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) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入政策确认。

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件以及交付证据，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

我们对于工程承包合同收入的确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解、测试并评估了工程承包合同收入确认流程相关的内部控制，包括合同预计总收入和合同预计总成本的编制，履约进度的确定，以及按照履约进度计算收入的关键内部控制；

(2) 选取工程承包合同样本，检查管理层预计总收入和预计总成本所依据的工程承包合同和成本预算资料，评价管理层所作估计是否合理、依据是否充分；

(3) 选取重大的在建项目现场查看工程进度，并与账面记录进行比较，评估履约进度的合理性。

(4) 根据已发生合同成本和合同预计总成本重新计算履约进度，并根据预计总收入和履约进度重新计算当期确认的收入，测试其准确性。

(5) 选取部分重大工程项目，对结算产值和履约进度执行函证程序。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在编制财务报表中采用的假设和方法是可接受的、管理层对内部控制的有效性的总体评估是可以接受的、管理层对收入确认的相关判断及估计是合理的。

(二) 存货跌价准备

1. 事项描述

存货跌价准备的确认相关的会计政策及会计估计、账面金额请参阅财务报表附注三、（十七）“存货”及附注五注释 6. “存货”。

存货账面余额为 226,592.47 万元，存货跌价准备为 68,592.91 万元。由于存货对财务报表整体的重要性，且存货可变现净值的确定，涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于存货跌价准备的确认所实施的重要审计程序包括：

（1）了解、评价管理层与“存货减值测试”相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问这些存货项目的进度，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；

（3）取得公司存货跌价准备计算表及依据的相关资料，执行存货减值测试，分析存货可变现净值的合理性，以及存货跌价准备计提是否充分；

（4）在无法取得可变现净值的计算依据时，利用专家的工作，对存货项目的价值进行评估。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在编制财务报表中采用的假设和方法是可接受的、管理层对内部控制的有效性的总体评估是可以接受的、管理层对存货跌价准备的确认相关判断及估计是合理的。

四、其他信息

大龙地产管理层对其他信息负责。其他信息包括 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

大龙地产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，大龙地产管理层负责评估大龙地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大龙地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大龙地产的财务报告过程。

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。

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，就可能对大龙地产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告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大龙地产不能持续经营。

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. 就大龙地产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（如适用）。

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

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

(项目合伙人) 郑志刚

中国·北京

中国注册会计师：_____

裴士宇

二〇二六年四月二十一日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产:			
货币资金	注释1	418,525,082.14	506,032,930.76
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2		3,234,630.00
应收账款	注释3	375,145,738.78	447,629,303.03
应收款项融资			
预付款项	注释4	676,336.06	415,098.86
其他应收款	注释5	11,494,536.53	2,925,071.70
存货	注释6	1,579,995,660.20	1,823,713,496.43
合同资产	注释7	57,079,390.74	26,496,476.32
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释8	70,292,900.52	65,657,969.94
流动资产合计		2,513,209,644.97	2,876,104,977.04
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释9	287,799,738.27	313,622,431.48
固定资产	注释10	51,902,110.00	55,858,938.48
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释11	266,448.64	355,264.84
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释12	75,045,450.36	66,866,031.58
其他非流动资产	注释13	102,648,063.64	32,684,377.49
非流动资产合计		517,661,810.91	469,387,043.87
资产总计		3,030,871,455.88	3,345,492,020.91

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释14	703,182,132.96	641,299,755.64
预收款项	注释15	1,863,357.51	7,807,272.49
合同负债	注释16	48,002,789.93	115,841,248.45
应付职工薪酬	注释17	6,018,753.62	6,920,788.31
应交税费	注释18	9,196,901.44	4,149,451.40
其他应付款	注释19	654,059,841.60	710,806,765.09
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释20	87,715.29	84,179.74
其他流动负债	注释21	59,190,223.49	55,358,633.98
流动负债合计		1,481,601,715.84	1,542,268,095.10
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释22	281,875.51	274,352.70
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		281,875.51	274,352.70
负债合计		1,481,883,591.35	1,542,542,447.80
股东权益：			
股本	注释23	830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释24	343,387,345.38	343,387,345.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释25	40,470,702.21	40,470,702.21
未分配利润	注释26	259,489,029.49	513,338,885.83
归属于母公司股东权益合计		1,473,350,309.08	1,727,200,165.42
少数股东权益		75,637,555.45	75,749,407.69
股东权益合计		1,548,987,864.53	1,802,949,573.11
负债和股东权益总计		3,030,871,455.88	3,345,492,020.91

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

编制单位：北京北大龙伟业房地产开发股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释27	665,346,622.77	752,102,562.26
减：营业成本	注释27	580,731,045.39	683,129,946.12
税金及附加	注释28	20,879,558.87	15,841,326.25
销售费用	注释29	12,095,468.28	11,634,889.56
管理费用	注释30	58,776,757.65	48,740,530.24
研发费用			
财务费用	注释31	-1,045,929.01	-936,559.60
其中：利息费用		377,030.58	2,583,687.51
利息收入		1,448,351.44	3,542,603.44
加：其他收益	注释32	181,642.21	210,643.61
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释33	-88,547,143.25	-55,085,203.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释34	-174,180,055.16	-125,161,114.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释35	15,741,110.89	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-252,894,723.72	-186,343,245.14
加：营业外收入	注释36	390,931.06	1,511,979.46
减：营业外支出	注释37	464,612.76	146,634.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-252,968,405.42	-184,977,899.87
减：所得税费用	注释38	993,303.16	15,533,073.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-253,961,708.58	-200,510,973.63
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-253,961,708.58	-200,510,973.63
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-253,849,856.34	-199,440,273.33
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-111,852.24	-1,070,700.30
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-253,961,708.58	-200,510,973.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		-253,849,856.34	-199,440,273.33
归属于少数股东的综合收益总额		-111,852.24	-1,070,700.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.31	-0.24
（二）稀释每股收益		-0.31	-0.24

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

刘哲印

主管会计工作负责人：

印

会计机构负责人：

印小

合并现金流量表

2025年度

编制单位：北京市龙伟业房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		490,576,997.42	680,071,600.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释39	49,221,084.31	60,430,496.38
经营活动现金流入小计		539,798,081.73	740,502,097.07
购买商品、接受劳务支付的现金		413,592,508.71	605,498,862.69
支付给职工以及为职工支付的现金		62,206,663.53	63,722,665.84
支付的各项税费		40,800,647.02	34,597,831.38
支付其他与经营活动有关的现金	注释39	30,201,018.13	36,615,805.66
经营活动现金流出小计		546,800,837.39	740,435,165.57
经营活动产生的现金流量净额		-7,002,755.66	66,931.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,301,826.58	7,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		13,301,826.58	7,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		153,407.11	306,524.34
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		153,407.11	306,524.34
投资活动产生的现金流量净额		13,148,419.47	-299,324.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		768,194.44	3,007,499.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释39	50,000,000.00	100,000.00
筹资活动现金流出小计		50,768,194.44	3,107,499.97
筹资活动产生的现金流量净额		-50,768,194.44	-3,107,499.97
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			
		-44,622,530.63	-3,339,892.81
加：期初现金及现金等价物余额		448,839,620.01	452,179,512.82
六、期末现金及现金等价物余额			
		404,217,089.38	448,839,620.01

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



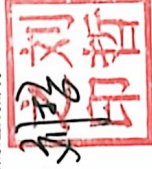
合并股东权益变动表

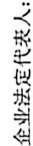
2025年度

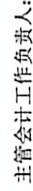
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司股东权益					少数股东权益				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	830,003,232.00		343,387,345.38		40,470,702.21		513,338,885.83	75,749,407.69	1,802,949,573.11	
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	830,003,232.00		343,387,345.38		40,470,702.21		513,338,885.83	75,749,407.69	1,802,949,573.11	
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本										
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										
2. 对股东的分配										
3. 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. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	830,003,232.00		343,387,345.38		40,470,702.21		259,489,029.49	75,637,555.45	1,548,987,884.53	

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 





合并股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	343,387,345.38	40,470,702.21	712,779,159.16	76,820,107.99	2,003,460,546.74		
一、上年年末余额	830,003,232.00			343,387,345.38	40,470,702.21	712,779,159.16	76,820,107.99	2,003,460,546.74		
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	830,003,232.00			343,387,345.38	40,470,702.21	712,779,159.16	76,820,107.99	2,003,460,546.74		
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额						-189,440,273.33	-1,070,700.30	-200,510,973.63		
(二) 股东投入和减少资本										
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										
2. 对股东的分配										
3. 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. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	830,003,232.00			343,387,345.38	40,470,702.21	513,338,885.83	75,749,407.69	1,802,949,573.11		

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注十五	期末余额	上期期末余额
流动资产:			
货币资金		5,350,975.91	6,922,401.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释1	331,183,824.82	331,183,824.82
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		336,534,800.73	338,106,226.07
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	899,119,666.26	899,119,666.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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			
非流动资产合计		899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计		1,235,654,466.99	1,237,225,892.33

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	附注十五	期末余额	上期期末余额
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		39,705.87	39,705.87
其他应付款		200,000.00	150,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		239,705.87	189,705.87
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		239,705.87	189,705.87
负债合计		239,705.87	189,705.87
股东权益：			
股本		830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,470,702.21	40,470,702.21
未分配利润		18,752,442.91	20,373,868.25
股东权益合计		1,235,414,761.12	1,237,036,186.46
负债和股东权益总计		1,235,654,466.99	1,237,225,892.33

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2025年度

编制单位：北京大龙伟业房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1.47	
销售费用			
管理费用		1,786,859.04	1,844,538.18
研发费用			
财务费用		-31,591.92	-83,476.83
其中：利息费用			
利息收入		33,408.52	82,116.83
加：其他收益		794.12	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,754,474.47	-1,761,061.35
加：营业外收入		133,049.13	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,621,425.34	-1,761,061.35
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,621,425.34	-1,761,061.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,621,425.34	-1,761,061.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-1,621,425.34	-1,761,061.35
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：北京巨龙伟业房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		167,251.77	82,116.83
经营活动现金流入小计		167,251.77	82,116.83
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		409,333.39	476,015.31
支付的各项税费		39,707.34	39,705.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,289,636.38	1,727,457.00
经营活动现金流出小计		1,738,677.11	2,243,178.18
经营活动产生的现金流量净额		-1,571,425.34	-2,161,061.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-1,571,425.34	-2,161,061.35
加：期初现金及现金等价物余额		6,922,401.25	9,083,462.60
六、期末现金及现金等价物余额			
		5,350,975.91	6,922,401.25

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



编制单位: 北京中远置业房地产开发有限公司

项目	本期金额				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具 — 优先股 — 永续债 — 其他	资本公积	减: 库存股					
一、上年年末余额	830,003,232.00		346,188,384.00			40,470,702.21	20,373,868.25	1,237,036,186.46	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	830,003,232.00		346,188,384.00			40,470,702.21	20,373,868.25	1,237,036,186.46	
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
(二) 股东投入和减少资本									
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									
2. 对股东的分配									
3. 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. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年期末余额	830,003,232.00		346,188,384.00			40,470,702.21	18,752,442.91	1,235,414,761.12	

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





母公司股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额								
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	830,003,232.00		346,188,384.00				40,470,702.21	22,134,929.60	1,238,797,247.81
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	830,003,232.00		346,188,384.00				40,470,702.21	22,134,929.60	1,238,797,247.81
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额								-1,761,061.35	-1,761,061.35
(二) 股东投入和减少资本								-1,761,061.35	-1,761,061.35
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									
2. 对股东的分配									
3. 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. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	830,003,232.00		346,188,384.00				40,470,702.21	20,373,868.25	1,237,036,186.46

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)



企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）前身为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，于 1998 年 4 月经内蒙古自治区人民政府内政股批字[1997]49 号文批准，由内蒙古宁城集团公司独家发起、以募集方式设立的股份有限公司。1998 年 5 月 26 日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

2005 年 11 月 11 日，根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公字[2005]101 号）和本公司 2005 年度第二次临时股东大会决议，本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产 3 家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 830,003,232 股，注册资本为 83,000.32 万元，统一社会信用代码为 91110000783954328P，法定代表人：刘哲，注册地址：北京市顺义区府前东街甲 2 号，总部地址：北京市顺义区府前东街甲 2 号，母公司为北京顺义大龙城乡建设开发有限公司，实际控制人为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑行业，主要服务和产品为建筑施工承包以及房地产开发和销售。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 2 户，详见本附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比减少 1 户，合并范围变更主体的具体信息见附注六、合并范围的变更。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 21 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

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

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 具体会计政策和会计估计提示

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法（附注三、十七）、应收账款坏账准备计提的方法（附注三、十四）、固定资产折旧和无形资产摊销（附注三、二十二，附注三、二十六）、投资性房地产的计量模式（附注三、二十一）、收入的确认时点（附注三、三十五）。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(五) 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(六) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额 \geq 1000 万元以上
重要的 1 年以上的其应付款项	金额 \geq 1000 万元以上
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入 \geq 10%或资产总额占集团资产总额 \geq 10%

(七) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(八)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

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

2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的

相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（九）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(十) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十一) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的

记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十二)金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发

生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近

期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当

视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值,除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产,按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司在上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。

(1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 预期信用损失的确定

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

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十三) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十二）6. 金融资产减值。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	银行承兑汇票承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，经测试未发生减值的，不计提坏账准备

组合名称	确定组合的依据	计提方法
商业承兑汇票	相较于银行承兑汇票，信用损失风险较高	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十四) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十二）6. 金融资产减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值和客户信用出现严重违约的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 信用风险组合	客户信用风险特征	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
组合 2	合并范围内关联方	不计算预期信用损失

(十五) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注（十二）金融工具。

(十六) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十二）6. 金融资产减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值和信用严重违约的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 信用风险组合	客户信用风险特征	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
组合 2	合并范围内关联方	不计算预期信用损失

(十七) 存货

1. 存货的分类

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

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法或个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一次计入成本费用

6. 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的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 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。

(十八) 合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十二）6. 金融资产减值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	质保金组合	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
组合 2	已完工未结算工程款组合	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

(十九) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(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，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司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。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利

(二十)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（七）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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，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。

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在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司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，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的

公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(二十一) 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，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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	8-40	4-5	2.38-11.9

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公

司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

(二十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	8-40	4-5	2.38-11.9
机器设备	年限平均法	5-20	2-4	4.8-19.2
运输设备	年限平均法	7-10	2-4	9.6-13.7
其他设备	年限平均法	5-10	2-4	9.6-19.2

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）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。

（二十三）在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（二十四）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。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十五)使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；

2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3. 本公司发生的初始直接费用；

4. 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十六) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利权及非专利技术等。

1. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2. 无形资产的后续计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

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

命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证登记的年限
软件	3-10 年	估计的使用寿命
版权	合同年限	合同规定年限
专利及非专利技术	合同年限	合同规定年限

每期末，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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(二十七)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

(二十八) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(二十九) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(三十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(三十二) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十三) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

(三十四) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

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

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(三十五) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 销售商品房
- (2) 提供工程项目建造服务

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

2. 收入确认的具体方法

(1) 销售商品房

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控制权时点后确认收入。

(2) 建筑施工业务

本公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

根据合同约定，客户会根据最终验收结果对合同约定的金额进行调整，本公司根据历史经验对合同金额进行调整后确定交易价格。

(三十六) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但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。

(三十七) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见附注五、注释 36. 营业外收入。

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。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与收益相关
采用净额法核算的政府补助类别	与资产相关

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期

计入损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用;与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用;取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

(三十八)递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日,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。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1)该交易不是企业合并;(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括:

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项发生时既不影响会计利润,也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、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。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十九) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。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的租赁。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注三（二十五）和（三十二）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

5. 售后租回交易

- (1) 本公司为卖方兼承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司为买方兼出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

(四十) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(四十一) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更

2. 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%、9%，征收率3%、5%
城市维护建设税	实缴增值税	5%、7%
教育费附加	实缴增值税	5%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠政策及依据

本公司无税收优惠政策。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2025 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，上期期末指 2024 年 12 月 31 日，本期是指 2025 年度，上期指 2024 年度。)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	16,896.01	21,747.68
银行存款	404,200,193.37	448,817,872.33
其他货币资金	14,307,992.76	57,193,310.75
合计	418,525,082.14	506,032,930.76
其中：存放在境外的款项总额		

货币资金说明：

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司存在质押、冻结等使用权受限制的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	2,261,840.83	2,245,326.13
农民工工资保证金	11,017,179.43	54,947,984.62
司法冻结资金	1,028,972.50	
合计	14,307,992.76	57,193,310.75

注释2. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		3,234,630.00
商业承兑汇票		
合计		3,234,630.00

2. 期末公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

3. 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

注释3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	167,146,068.00	186,133,174.40
1—2 年	52,298,734.44	112,075,719.84
2—3 年	89,288,246.85	167,104,228.91
3—4 年	167,066,228.91	33,070,760.41
4—5 年	29,313,055.77	7,333,140.22
5 年以上	98,555,233.37	91,222,093.15
小计	603,667,567.34	596,939,116.93
减：坏账准备	228,521,828.56	149,309,813.90
合计	375,145,738.78	447,629,303.03

说明：无。

2. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	67,335,681.12	11.15	59,749,292.52	88.73	7,586,388.60
按组合计提坏账准备的应收账款	536,331,886.22	88.85	168,772,536.04	31.47	367,559,350.18
其中：账龄组合	536,331,886.22	88.85	168,772,536.04	31.47	367,559,350.18
合计	603,667,567.34	100.00	228,521,828.56	37.86	375,145,738.78

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	16,655,365.70	2.79	16,655,365.70	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	580,283,751.23	97.21	132,654,448.20	22.86	447,629,303.03
其中：账龄组合	580,283,751.23	97.21	132,654,448.20	22.86	447,629,303.03
合计	596,939,116.93	100.00	149,309,813.90	25.01	447,629,303.03

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京市顺义区市场监督管理中心	37,931,942.98	30,345,554.38	80	工程款估计无法全部收回
北京百顺达房地产开发有限公司	15,940,365.70	15,940,365.70	100	工程款估计无法收回
北京市顺义区旺泉街道办事处	4,660,773.76	4,660,773.76	100	工程款估计无法收回
首创天顺基础设施投资有限公司	4,251,259.83	4,251,259.83	100	工程款估计无法收回
北京市顺义区杨镇第一中学	1,477,726.50	1,477,726.50	100	工程款估计无法收回
北京鑫浩供热服务有限责任公司	950,000.00	950,000.00	100	工程款估计无法收回
北京黑鸪动力体育发展有限公司	924,271.16	924,271.16	100	房屋租金估计无法收回
北京非达基业商贸有限公司	715,000.00	715,000.00	100	工程款估计无法收回
北京市顺义区市政重点工程建设领导小组办公室	483,036.95	483,036.95	100	工程款估计无法收回
国家广播电视总局研修学院	1,304.24	1,304.24	100	工程款估计无法收回
合计	67,335,681.12	59,749,292.52		

4. 按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	152,517,946.80	11,149,061.90	7.31
1—2 年	52,298,734.44	9,486,990.43	18.14
2—3 年	83,892,660.86	22,701,354.03	27.06
3—4 年	167,066,228.91	64,621,217.34	38.68
4—5 年	29,313,055.77	17,769,574.41	60.62
5 年以上	51,243,259.44	43,044,337.93	84.00
合计	536,331,886.22	168,772,536.04	

按组合计提坏账的确认标准及说明：应收账款以款项实际发生的月份为基准进行账龄分析，先发生的款项，在资金周转的时候优先结清。

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	16,655,365.70	43,093,926.82				59,749,292.52
按组合计提坏账准备的应收账款	132,654,448.20	36,118,087.84				168,772,536.04
其中：账龄组合	132,654,448.20	36,118,087.84				168,772,536.04
合计	149,309,813.90	79,212,014.66				228,521,828.56

6. 本期无实际核销的应收账款

7. 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名的单位情况

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
北京天竺房地产开发有限公司	210,912,202.89	19,371,037.62	230,283,240.51	34.34	89,593,444.62
北京天房银地房地产开发有限公司	126,217,714.05	948,716.08	127,166,430.13	18.96	9,801,626.59
北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司	107,774,583.34	70,605.72	107,845,189.06	16.08	25,443,462.11
北京市顺义区市场经营管理中心	37,931,942.98		37,931,942.98	5.66	30,345,554.38
北京市顺义区人民法院	27,217,817.33		27,217,817.33	4.06	22,862,966.56
合计	510,054,260.59	20,390,359.42	530,444,620.01	79.10	178,047,054.26

8. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

9. 转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额：无

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	676,336.06	100.00	415,098.86	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上				
合计	676,336.06	100.00	415,098.86	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
北京住房公积金管理中心	非关联方	367,608.00	54.35	1 年以内	业务未完成
北京市住宅产业化集团股份有限公司	非关联方	258,113.20	38.16	1 年以内	业务未完成
中国联合网络通信有限公司北京市分公司	非关联方	30,614.86	4.53	1 年以内	业务未完成
中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	非关联方	20,000.00	2.96	1 年以内	业务未完成
合计		676,336.06	100.00		

注释5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,494,536.53	2,925,071.70
合计	11,494,536.53	2,925,071.70

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	18,766,299.21	1,174,223.03
1—2 年	370,573.04	530,808.00
2—3 年	500,000.00	44,751.00
3—4 年	24,021.00	813,967.10
4—5 年	813,967.10	
5 年以上	8,587,286.45	8,593,804.25
小计	29,062,146.80	11,157,553.38
减：坏账准备	17,567,610.27	8,232,481.68
合计	11,494,536.53	2,925,071.70

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	24,198,290.10	5,762,530.00
押金、备用金、保证金	1,790,881.06	2,316,610.38
代垫公共维修基金	3,072,975.64	3,078,413.00
小计	29,062,146.80	11,157,553.38
减：坏账准备	17,567,610.27	8,232,481.68
合计	11,494,536.53	2,925,071.70

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	13,949,029.69	4,484,610.58	9,464,419.11	6,195,023.38	3,269,951.68	2,925,071.70
第二阶段						
第三阶段	15,113,117.11	13,082,999.69	2,030,117.42	4,962,530.00	4,962,530.00	
合计	29,062,146.80	17,567,610.27	11,494,536.53	11,157,553.38	8,232,481.68	2,925,071.70

4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	15,113,117.11	52.00	13,082,999.69	86.57	2,030,117.42
按组合计提坏账准备的其他应收款	13,949,029.69	48.00	4,484,610.58	32.15	9,464,419.11
其中：组合 1：账龄组合	13,949,029.69	48.00	4,484,610.58	32.15	9,464,419.11
组合 2：合并范围内关联方组合					
合计	29,062,146.80	100.00	17,567,610.27	60.45	11,494,536.53

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	4,962,530.00	44.48	4,962,530.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,195,023.38	55.52	3,269,951.68	52.78	2,925,071.70
其中：组合 1：账龄组合	6,195,023.38	55.52	3,269,951.68	52.78	2,925,071.70
组合 2：合并范围内关联方组合					

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	11,157,553.38	100.00	8,232,481.68	73.78	2,925,071.70

5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京市顺义区市场经营管理中心	10,150,587.11	8,120,469.69	80	预计无法全部收回
北京隆兴畅泰新材料科技有限公司	4,962,530.00	4,962,530.00	100	预计无法收回
合计	15,113,117.11	13,082,999.69	86.57	

6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	8,615,712.10	354,105.76	4.11
1—2 年	370,573.04	42,393.56	11.44
2—3 年	500,000.00	94,600.00	18.92
3—4 年	24,021.00	6,456.84	26.88
4—5 年	813,967.10	366,285.20	45.00
5 年以上	3,624,756.45	3,620,769.22	99.89
合计	13,949,029.69	4,484,610.58	

按组合计提坏账的确认标准及说明：其他应收款以款项实际发生的月份为基准进行账龄分析，先发生的款项，在资金周转的时候优先结清。

用于确定本期坏账准备计提金额所采用的输入值、假设等信息的说明：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，计算预期信用损失率。

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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	3,269,951.68		4,962,530.00	8,232,481.68
期初余额在本期				
—转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,214,658.90		8,120,469.69	9,335,128.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,484,610.58		13,082,999.69	17,567,610.27

本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

8. 本期无实际核销的其他应收款

9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市顺义区市场经营管理中心	工程款利息	10,150,587.11	1 年以内	34.93	8,120,469.69
北京隆兴畅泰新材料科技有限公司	货款	4,962,530.00	5 年以上	17.08	4,962,530.00
北京市顺义区房屋征收事务中心	拆迁补偿款	8,184,523.00	1 年以内	28.16	336,383.90
纳博华远（北京）科技有限公司	保证金	800,000.00	4-5 年	2.75	360,000.00
北京龙腾世纪投资管理中心	保证金	500,000.00	2-3 年	1.72	94,600.00
合计		24,597,640.11		84.64	13,873,983.59

10. 涉及政府补助的其他应收款：无

11. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况：无

12. 转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额：无

13. 因资金集中管理而归集至母公司账户的资金（应收资金集中管理款）：无

14. 通过资金集中管理拆借给所属集团内其他成员单位的资金：无

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	76,645,681.87	29,717,584.32	46,928,097.55	522,340,113.88	223,202,863.39	299,137,250.49
开发产品	2,187,873,515.54	656,211,493.93	1,531,662,021.61	1,850,294,661.09	327,991,737.57	1,522,302,923.52
库存材料	1,405,541.04		1,405,541.04	2,273,322.42		2,273,322.42
合计	2,265,924,738.45	685,929,078.25	1,579,995,660.20	2,374,908,097.39	551,194,600.96	1,823,713,496.43

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	327,991,737.57	144,747,677.21	193,485,279.07		10,013,199.92		656,211,493.93
开发成本	223,202,863.39					193,485,279.07	29,717,584.32
合计	551,194,600.96	144,747,677.21	193,485,279.07		10,013,199.92	193,485,279.07	685,929,078.25

其他说明：本年中山裕龙臻曦苑竣工，从开发成本转入到开发产品，计提的减值准备一并转入到开发产品。

存货跌价准备及合同履约成本减值准备说明：

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
开发产品	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	本年形成销售
开发成本	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确定	

3. 按项目计提存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
中山裕龙皓泽苑	207,354,442.83	91,143,258.04		9,802,646.73		288,695,054.14
中山裕龙雍翰府	85,726,173.02	23,095,442.10				108,821,615.12
中山裕龙臻曦苑	193,485,279.07	26,282,723.43				219,768,002.50
满洲里裕龙园区南区	18,879,459.94			58,492.19		18,820,967.75
满洲里裕龙园区一期	29,717,584.32					29,717,584.32
胡各庄保障房项目	5,400,432.92	4,226,253.64				9,626,686.56
中山裕龙君汇	10,631,228.86			152,061.00		10,479,167.86
合计	551,194,600.96	144,747,677.21		10,013,199.92		685,929,078.25

4. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
胡各庄保障房项目	6,864,678.90				6,864,678.90	
中山裕龙君悦	5,367,588.17		2,094,407.77		3,273,180.40	
裕龙花园三区续建	56,981.85				56,981.85	
中山裕龙君汇	468,598.31		67,260.21		401,338.10	
东楼广场项目	1,808,628.17		73,001.37		1,735,626.80	
中山裕龙皓泽苑	6,916,887.04		253,845.90		6,663,041.14	
中山裕龙雍翰府	3,155,950.04				3,155,950.04	
其他小区	153,677.33		153,677.33			
合计	24,792,989.81		2,642,192.58		22,150,797.23	

5. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
满洲里裕龙园区一期	2006年7月		76,101,231.53	544,450.34	
中山裕龙臻曦苑	2022年7月	2025年9月	446,238,882.35	15,662,928.88	461,901,811.23
合计			522,340,113.88	16,207,379.22	461,901,811.23

续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
满洲里裕龙园区一期		76,645,681.87			
中山裕龙臻曦苑					
合计		76,645,681.87			

6. 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	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
满洲里裕龙园区南区	2011年12月	144,593,467.57		447,982.88	144,145,484.69		
胡各庄保障房项目	2019年7月	551,658,783.41			551,658,783.41	6,864,678.90	
中山裕龙君悦	2019年6月	140,394,602.53		72,921,674.04	67,472,928.49	3,273,180.40	
裕龙花园三区续建	2015年9月	1,014,916.97			1,014,916.97	56,981.85	
中山裕龙君汇	2014年12月	34,699,346.19		11,294,302.07	23,405,044.12	401,338.10	
东楼广场项目	2021年8月	40,191,034.66		4,050,235.37	36,140,799.29	1,735,626.80	
中山裕龙皓泽苑	2022年12月	697,775,795.57		33,373,257.66	664,402,537.91	6,663,041.14	
中山裕龙雍翰府	2022年12月	235,912,992.98			235,912,992.98	3,155,950.04	
中山裕龙臻曦苑	2025年9月		461,901,811.23		461,901,811.23		
其他小区		4,053,721.21		2,235,504.76	1,818,216.45		
合计		1,850,294,661.09	461,901,811.23	124,322,956.78	2,187,873,515.54	22,150,797.23	

7. 存货受限情况

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在使用权受限的存货。

注释7. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未到期质量保证金	431,748.26	71,043.38	360,704.88	342,814.77	20,861.08	321,953.69
已完工未结算工程款	66,493,696.41	9,775,010.55	56,718,685.86	29,095,612.53	2,921,089.90	26,174,522.63
合计	66,925,444.67	9,846,053.93	57,079,390.74	29,438,427.30	2,941,950.98	26,496,476.32

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算工程款	30,582,914.42	合同履行进度大于合同结算
合计	30,582,914.42	

3. 本期合同资产按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	66,925,444.67	100.00	9,846,053.93	14.71	57,079,390.74
其中：未到期质量保证金	431,748.26	0.65	71,043.38	16.45	360,704.88
已完工未结算工程款	66,493,696.41	99.35	9,775,010.55	14.70	56,718,685.86
合计	66,925,444.67	100.00	9,846,053.93	14.71	57,079,390.74

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	29,438,427.30	100.00	2,941,950.98	9.99	26,496,476.32
其中：未到期质量保证金	342,814.77	1.16	20,861.08	6.09	321,953.69
已完工未结算工程款	29,095,612.53	98.84	2,921,089.90	10.04	26,174,522.63
合计	29,438,427.30	100.00	2,941,950.98	9.99	26,496,476.32

4. 按组合计提的坏账准备的合同资产

(1) 账龄组合

账龄组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	39,542,092.92	2,890,526.99	7.31
1—2 年	8,721,414.07	1,582,064.51	18.14
2—3 年	17,668,875.90	4,781,197.82	27.06
3—4 年	44,345.70	17,152.92	38.68
4—5 年	948,716.08	575,111.69	60.62
5 年以上			84.00
合计	66,925,444.67	9,846,053.93	

5. 本期合同资产计提减值准备情况

项目	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	转回	转销或核销	其他变动	
未到期质量保证金	20,861.08	50,182.30				71,043.38
已完工未结算工程款	2,921,089.90	6,853,920.65				9,775,010.55
合计	2,941,950.98	6,904,102.95				9,846,053.93

本期计提主要是已完工未结算及未到期质保金增加。

注释8. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	60,448,888.45	55,268,896.13
预缴营业税	582,352.74	584,490.30
预缴城建税	58,113.71	66,806.30
预缴教育费附加	199,270.95	202,996.31
预缴地方教育费附加	26,520.45	29,004.02
预缴土地增值税	8,668,409.53	7,937,347.33
预缴企业所得税	204,206.32	263,913.74
预缴堤围防护费	103,256.99	103,256.99
合同取得成本		900,142.00
其他	1,881.38	301,116.82
合计	70,292,900.52	65,657,969.94

注释9. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	421,558,023.07	421,558,023.07
2. 本期增加金额		
外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
其他原因增加		
3. 本期减少金额	1,579,169.56	1,579,169.56
处置	1,579,169.56	1,579,169.56
处置子公司		
其他原因减少		
4. 期末余额	419,978,853.51	419,978,853.51
二. 累计折旧（摊销）		
1. 期初余额	91,964,452.99	91,964,452.99
2. 本期增加金额	13,236,651.49	13,236,651.49
本期计提	13,236,651.49	13,236,651.49
存货\固定资产\在建工程转入		
其他原因增加		
3. 本期减少金额	534,861.58	534,861.58
处置	534,861.58	534,861.58
处置子公司		
其他原因减少		
4. 期末余额	104,666,242.90	104,666,242.90
三. 减值准备		
1. 期初余额	15,971,138.60	15,971,138.60
2. 本期增加金额	11,541,733.74	11,541,733.74
本期计提	11,541,733.74	11,541,733.74
存货\固定资产\在建工程转入		
其他原因增加		
3. 本期减少金额		
处置		
其他原因减少		
4. 期末余额	27,512,872.34	27,512,872.34
四. 账面价值		

项目	房屋建筑物	合计
1. 期末账面价值	287,799,738.27	287,799,738.27
2. 期初账面价值	313,622,431.48	313,622,431.48

2. 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

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
商贸 AB 座	76,302,282.21	100,250,176.00		市场法	评估销售单价 3276 元/平方米, 销售费用为销售收入的 3.5%	售价确定依据: 评估人员对满洲里市区在售商业用房进行了市场调查, 并根据房地产用途、位置、性质等情况选择适合的三个案例, 进行修正计算销售单价、销售费用通常为销售收入的 2%-3%, 该项目销售进度较慢, 本次评估按销售收入的 3.5% 计算销售费用。
南区地下车位	14,981,202.49	16,286,484.00		收益法	车位年租金 6000 元	售价确定依据: 车位租金 6000 元, 按剩余收益期 20 年测试。
酒店	128,256,310.74	116,714,577.00	11,541,733.74	市场法	市场售价	售价确定依据: 按评估价格*折扣率计算、销售费用通常为销售收入的 2%-3%, 该项目销售进度较慢, 本次评估按销售收入的 3.5% 计算销售费用。
合计	219,539,795.44	233,251,237.00	11,541,733.74			

3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况: 无

注释10. 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	84,548,431.25	2,806,752.61	8,859,775.85	5,903,987.07	102,118,946.78
2. 本期增加金额			106,017.70	47,389.41	153,407.11
购置			106,017.70	47,389.41	153,407.11
在建工程转入					
其他增加					
3. 本期减少金额	248,312.75	5,700.00	188,122.17	497,315.36	939,450.28
处置或报废	248,312.75	5,700.00	188,122.17	497,315.36	939,450.28
其他减少					
4. 期末余额	84,300,118.50	2,801,052.61	8,777,671.38	5,454,061.12	101,332,903.61
二. 累计折旧					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
1. 期初余额	34,749,141.46	2,530,576.79	4,269,574.97	4,710,715.08	46,260,008.30
2. 本期增加金额	3,145,554.17	112,980.48	511,250.10	149,588.20	3,919,372.95
本期计提	3,145,554.17	112,980.48	511,250.10	149,588.20	3,919,372.95
其他增加					
3. 本期减少金额	135,528.30	5,472.00	130,164.60	477,422.74	748,587.64
处置或报废	135,528.30	5,472.00	130,164.60	477,422.74	748,587.64
其他减少					
4. 期末余额	37,759,167.33	2,638,085.27	4,650,660.47	4,382,880.54	49,430,793.61
三. 减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
本期计提					
其他增加					
3. 本期减少金额					
处置或报废					
其他减少					
4. 期末余额					
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	46,540,951.17	162,967.34	4,127,010.91	1,071,180.58	51,902,110.00
2. 期初账面价值	49,799,289.79	276,175.82	4,590,200.88	1,193,271.99	55,858,938.48

2. 期末暂时闲置的固定资产：无

3. 通过经营租赁租出的固定资产：无

4. 期末未办妥产权证书的固定资产：无

注释11. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	444,081.04	444,081.04
2. 本期增加金额		
租赁		
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
其他减少		

项目	房屋及建筑物	合计
4. 期末余额	444,081.04	444,081.04
二. 累计折旧		
1. 期初余额	88,816.20	88,816.20
2. 本期增加金额	88,816.20	88,816.20
本期计提	88,816.20	88,816.20
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
其他减少		
4. 期末余额	177,632.40	177,632.40
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
本期计提		
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
其他减少		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	266,448.64	266,448.64
2. 期初账面价值	355,264.84	355,264.84

注释12. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	221,020,417.78	55,255,104.45	138,363,326.37	34,590,831.61
资产减值准备	32,928,324.27	8,232,081.06	33,177,177.92	8,294,294.48
可抵扣亏损			31,790,696.89	7,947,674.22
未票应付款			19,077,353.36	4,769,338.34
内部交易未实现利润	45,733,059.40	11,433,264.85	44,555,571.71	11,138,892.93
其他	500,000.00	125,000.00	500,000.00	125,000.00
合计	300,181,801.45	75,045,450.36	267,464,126.25	66,866,031.58

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	182,535,370.86	45,633,842.72	155,559,483.44	38,889,870.86
可抵扣暂时性差异	763,848,177.81	190,962,044.45	605,771,498.67	151,442,874.67
其中：未票应付款	36,724,329.37	9,181,082.33	37,049,582.09	9,262,395.52
坏账准备	22,122,556.26	5,530,639.07	19,177,768.16	4,794,442.04
存货及投资性房地产减值准备	705,001,292.18	176,250,323.05	549,544,148.42	137,386,037.11
合计	946,383,548.67	236,595,887.17	761,330,982.11	190,332,745.53

3. 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	期初余额	备注
2025		3,455,245.89	
2026	39,306,065.59	40,367,867.45	
2027	45,161,075.38	45,676,643.56	
2028	28,027,878.62	28,027,878.62	
2029	38,024,087.62	38,031,847.92	
2030	32,016,263.65		
合计	182,535,370.86	155,559,483.44	

注释13. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	125,730,333.98	23,082,270.34	102,648,063.64	44,780,106.57	12,095,729.08	32,684,377.49
合计	125,730,333.98	23,082,270.34	102,648,063.64	44,780,106.57	12,095,729.08	32,684,377.49

注释14. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	540,669,419.16	463,147,687.01
材料款及其他	162,512,713.80	178,152,068.63
合计	703,182,132.96	641,299,755.64

说明：账龄超过一年的重要应付账款：无

注释15. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
中山裕龙君悦购房定金	10,000.00	626,782.35
预收房租	1,853,357.51	7,180,490.14
合计	1,863,357.51	7,807,272.49

2. 账龄超过一年的重要预收款项：无

注释16. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
滨河加建项目房款	8,363,248.00	8,363,248.00
中山裕龙君悦项目房款	95,295.24	7,578,977.14
东楼广场项目房款	23,412.87	6,276,654.17
裕龙皓泽苑项目房款		1,685,039.45
合同结算	39,520,833.82	91,937,329.69
合计	48,002,789.93	115,841,248.45

2. 合同负债账面价值在本期内发生的重大变动

项目	变动金额	变动原因
预收项目房款	-15,421,962.65	本期结转收入金额大于预收房款金额
合同结算	-52,416,495.87	预收工程款项目已按合同履行
合计	-67,838,458.52	

注释17. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	6,804,772.79	58,027,717.30	58,933,716.73	5,898,773.36
离职后福利-设定提存计划	116,015.52	7,813,128.61	7,809,163.87	119,980.26
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	6,920,788.31	65,840,845.91	66,742,880.60	6,018,753.62

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,696,750.30	44,508,342.62	45,448,094.24	5,756,998.68
职工福利费		1,842,638.38	1,842,638.38	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
社会保险费	44,926.88	4,561,439.55	4,560,497.67	45,868.76
其中：基本医疗保险费	44,926.88	4,197,332.08	4,196,390.20	45,868.76
工伤保险费		364,107.47	364,107.47	
生育保险费				
住房公积金		6,081,644.00	6,081,644.00	
工会经费和职工教育经费	63,095.61	1,033,652.75	1,000,842.44	95,905.92
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬				
合计	6,804,772.79	58,027,717.30	58,933,716.73	5,898,773.36

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	108,366.24	7,541,731.36	7,537,999.84	112,097.76
失业保险费	7,649.28	271,397.25	271,164.03	7,882.50
合计	116,015.52	7,813,128.61	7,809,163.87	119,980.26

注释18. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	69,400.67	357,368.99
企业所得税	8,885,302.96	3,463,840.18
城建税	78,969.57	118,046.92
教育费附加	34,243.82	53,906.23
个人所得税	61,151.59	59,719.94
地方教育附加	22,877.76	35,986.03
其他税费	44,955.07	60,583.11
合计	9,196,901.44	4,149,451.40

注释19. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		402,222.22
应付股利		
其他应付款	654,059,841.60	710,404,542.87
合计	654,059,841.60	710,806,765.09

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款应付利息		402,222.22
合计		402,222.22

(二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来	3,231,303.17	54,908,430.53
质量保证金	26,669,029.05	31,453,702.12
备用金、押金	501,734,433.94	498,361,930.00
其他往来	72,308,468.14	75,802,218.37
计提土地增值税	50,116,607.30	49,878,261.85
合计	654,059,841.60	710,404,542.87

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京德源兴业投资管理有限公司	230,010,544.00	未结算
北京市西城区房屋土地经营管理中心	87,774,804.00	未结算
北京大栅栏投资有限责任公司	43,887,402.00	未结算
北京顺政大龙供热有限公司	41,989,763.01	未结算
北京宣房投资管理集团有限公司	36,278,424.00	未结算
北京市西城区房屋征收事务中心	58,779,500.00	未结算
北京华融基础设施投资有限责任公司	29,812,120.00	未结算
北京天桥衡融投资有限公司	10,419,136.00	未结算
合计	538,951,693.01	

注释20. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	87,715.29	84,179.74
合计	87,715.29	84,179.74

注释21. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	59,190,223.49	55,358,633.98
合计	59,190,223.49	55,358,633.98

注释22. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	369,590.80	358,532.44
减：一年内到期的租赁负债	87,715.29	84,179.74
合计	281,875.51	274,352.70

本期确认租赁负债利息费用 11,058.36 元。

注释23. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	830,003,232.00						830,003,232.00

注释24. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	343,387,345.38			343,387,345.38
合计	343,387,345.38			343,387,345.38

注释25. 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	40,470,702.21			40,470,702.21
合计	40,470,702.21			40,470,702.21

注释26. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	513,338,885.83	712,779,159.16
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	513,338,885.83	712,779,159.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-253,849,856.34	-199,440,273.33
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		

项目	本期	上期
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	259,489,029.49	513,338,885.83

注释27. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、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	632,641,402.49	566,382,669.65	736,245,183.67	669,062,354.85
其他业务	32,705,220.28	14,348,375.74	15,857,378.59	14,067,591.27
合计	665,346,622.77	580,731,045.39	752,102,562.26	683,129,946.12

2. 营业收入和成本的分解信息

合同分类	本期发生额	
	营业收入	营业成本
一、商品类型		
房地产开发	150,609,693.25	113,396,815.88
建筑工程施工	482,031,709.24	452,985,853.77
租金收入	14,795,710.93	13,304,067.76
其他收入	17,909,509.35	1,044,307.98
二、按经营地区分类		
北京市顺义区	533,185,256.78	463,555,058.99
广东省中山市	131,679,130.04	106,724,258.47
内蒙古满洲里	482,235.95	10,451,727.93
三、按商品转让的时间分类		
在某一时点转让	168,519,202.60	114,441,123.86
在某一时段内转让	496,827,420.17	466,289,921.53
合计	665,346,622.77	580,731,045.39

续：

合同分类	上期发生额	
	营业收入	营业成本
一、商品类型		
房地产开发	99,397,120.65	63,080,898.15
建筑工程施工	636,848,063.02	605,981,456.70
租金收入	15,857,378.59	14,067,591.27
其他收入		
二、按经营地区分类		
北京市顺义区	657,345,311.72	612,091,805.59
广东省中山市	92,873,348.39	58,506,882.61
内蒙古满洲里	1,883,902.15	12,531,257.92
三、按商品转让的时间分类		
在某一时点转让	99,397,120.65	63,080,898.15
在某一时段内转让	652,705,441.61	620,049,047.97
合计	752,102,562.26	683,129,946.12

3. 履约义务的说明

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

建筑施工收入，本公司按照投入法，根据合同履约成本的投入确定履约进度，按履约进度确认收入。

4. 分摊至剩余履约义务的说明：无

5. 主营业务收入前五名

客户	本期发生额	占主营业务收入比例（%）
北京天房银地房地产开发有限公司	283,943,080.94	44.88
北京市顺义区高丽营镇人民政府	25,779,184.34	4.07
北京市顺义区杨镇人民政府	21,302,235.76	3.37
湖北鑫盛基建筑工程有限公司	19,674,117.08	3.11
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	16,888,636.01	2.67
合计	367,587,254.13	58.10

注释28. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,959.43	1,959.43
城建税	964,588.51	751,951.34
教育费附加	804,118.28	631,630.34
资源税	25,057.20	32,600.20
房产税	5,223,842.12	5,455,109.15
土地使用税	527,959.07	528,446.89
车船使用税	26,654.42	27,204.92
印花税	258,989.13	216,612.43
土地增值税	13,041,806.55	8,181,994.58
其他	4,584.16	13,816.97
合计	20,879,558.87	15,841,326.25

注释29. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传费	110,315.05	545,799.19
销售佣金	8,271,706.68	5,279,414.69
销售人员薪酬	1,234,275.00	1,247,380.00
其他销售费用	2,476,671.55	4,557,098.76
办公费	2,500.00	5,196.92
合计	12,095,468.28	11,634,889.56

注释30. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,314,943.05	1,586,248.05
机动车开支	333,778.20	427,266.70
差旅费	191,424.15	237,947.76
福利费	1,503,550.60	1,998,846.74
工会经费	899,062.75	807,899.13
职工教育经费	133,797.13	92,266.20
折旧费	3,984,741.94	4,000,005.82
工资	28,303,300.25	21,432,274.41
业务招待费	3,853.50	6,186.53

项目	本期发生额	上期发生额
职工社会保险	6,717,606.38	5,540,834.97
职工住房费用	2,867,302.00	2,518,803.00
其他费用	10,920,190.16	9,111,196.21
中介机构服务费	1,603,207.54	980,754.72
合计	58,776,757.65	48,740,530.24

注释31. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	377,030.58	2,583,687.51
减：利息收入	1,448,351.44	3,542,603.44
银行手续费	25,391.85	22,356.33
合计	-1,045,929.01	-936,559.60

注释32. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	12,403.78	29,777.67
稳岗补贴	169,238.43	171,065.94
社保补助		9,800.00
合计	181,642.21	210,643.61

2. 计入其他收益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
其他收益	181,642.21	210,643.61	与收益相关
合计	181,642.21	210,643.61	

注释33. 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	-79,212,014.66	-55,454,015.03
其他应收款坏账损失	-9,335,128.59	368,811.14
合计	-88,547,143.25	-55,085,203.89

注释34. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-144,747,677.21	-105,323,659.50
合同资产减值损失	-17,890,644.21	-3,866,316.45
投资性房地产减值损失	-11,541,733.74	-15,971,138.60
合计	-174,180,055.16	-125,161,114.55

注释35. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	15,741,110.89	
合计	15,741,110.89	

注释36. 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
违约赔偿收入	93,952.43	794,693.13	93,952.43
不需支付的款项	137,790.65		137,790.65
其他	159,187.98	717,286.33	159,187.98
合计	390,931.06	1,511,979.46	390,931.06

注释37. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	210.68	4,298.18	210.68
赔偿款	441,489.53		441,489.53
其他	22,912.55	142,336.01	22,912.55
合计	464,612.76	146,634.19	464,612.76

注释38. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,172,721.94	6,895,284.08
递延所得税费用	-8,179,418.78	8,637,789.68
合计	993,303.16	15,533,073.76

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-252,968,405.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	-63,242,101.36
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	571,360.08
非应税收入的影响	-449,691.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,460,333.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-830,946.72
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	47,731,452.50
合并抵消的内部投资损失对所得税的影响	-802,554.61
前期确认递延资产转回的影响	16,555,450.99
所得税费用	993,303.16

注释39. 现金流量表附注

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
利息收入	1,448,351.44	3,542,603.44
保证金及押金	44,542,059.39	52,321,009.65
代收款项	2,795,890.86	1,063,530.55
其他收入	434,782.62	1,005,336.74
诚意金		2,498,016.00
合计	49,221,084.31	60,430,496.38

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
业务宣传费	110,315.05	545,799.19
业务招待费	3,853.50	6,186.53
办公费	1,317,443.05	1,591,444.97
差旅费	191,424.15	237,947.76
车辆开支	333,778.20	427,266.70
销售佣金	8,271,706.68	5,279,414.69
其他费用	15,191,739.61	14,025,588.83
支付代付款项	3,013,183.39	1,699,459.69
保证金及押金	1,767,574.50	12,802,697.30
合计	30,201,018.13	36,615,805.66

3. 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
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	50,000,000.00	
支付租赁费		100,000.00
合计	50,000,000.00	100,000.00

(1) 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	
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	50,402,222.22		365,972.22	50,768,194.44		
合计	50,402,222.22		365,972.22	50,768,194.44		

4. 净额列报：无

5. 供应商融资安排：无

注释40. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-253,961,708.58	-200,510,973.63
加：信用减值损失	88,547,143.25	55,085,203.89
资产减值准备	174,180,055.16	125,161,114.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,156,024.44	17,484,201.53
使用权资产折旧	88,816.20	88,816.20
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-19,799,766.63	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	624.11	4,298.18
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	377,030.58	2,583,687.51
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,179,418.78	8,637,789.68
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	108,983,358.94	-34,239,462.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-144,731,826.39	18,459,395.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	30,336,912.04	7,312,860.29
其他		

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-7,002,755.66	66,931.50
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		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	404,217,089.38	448,839,620.01
减：现金的期初余额	448,839,620.01	452,179,512.82
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	-44,622,530.63	-3,339,892.81

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	404,217,089.38	448,839,620.01
其中：库存现金	16,896.01	21,747.68
可随时用于支付的银行存款	404,200,193.37	448,817,872.33
可随时用于支付的其他货币资金		
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	404,217,089.38	448,839,620.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注：不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	本期金额	上期金额	理由
货币资金	14,307,992.76	57,193,310.75	保函保证金、农民工工资保证金及司法冻结资金
合计	14,307,992.76	57,193,310.75	

3. 应收票据贴现、背书等交易对现金流量的影响：无

注释41. 股东权益变动表项目注释：无

注释42. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末 账面余额	期末 账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	14,307,992.76	14,307,992.76	保证金	保函保证金、农民工工资保证金及司法冻结资金
合计	14,307,992.76	14,307,992.76		

续：

项目	上年年末 账面余额	上年年末 账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	57,193,310.75	57,193,310.75	保证金	保函保证金及农民工工资 保证金
合计	57,193,310.75	57,193,310.75		

注释43. 政府补助

1. 政府补助基本情况：

会计科目	上期金额	本期金额	与资产相关/与收益相 关
其他收益	210,643.61	181,642.21	与收益相关
合计	210,643.61	181,642.21	

2. 冲减相关资产账面价值的政府补助：无

3. 冲减成本费用的政府补助：无

4. 退回的政府补助：无

六、合并范围的变更：报告期内，公司控股孙公司北京大龙义盛建筑设计所有限公司已完成清算注销。公司自注销之日起对其不再具有控制权，不再将其纳入合并范围。本期已将上述公司期初至注销之日的经营成果及现金流量并入合并财务报表。

七、在其他主体中的权益

(一)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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京市大龙房地产开发有限公司	80,000.00 万元	北京市	北京市	房地产开发、经营	93.30	6.58	同一控制下企业合并
北京大龙顺发建筑工程有限公司	15,000.00 万元	北京市	北京市	施工总承包	98.26		同一控制下企业合并

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因：无

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：无

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：无

(3) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据：无

(4) 确定公司是代理人还是委托人的依据：无

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损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
北京市大龙房地产开发有限公司	0.12	803,441.62		72,131,171.37	
北京大龙顺发建筑工程有限公司	1.74	-915,293.86		3,506,384.08	

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因：无

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额	
	北京市大龙房地产开发有限公司	北京大龙顺发建筑工程有限公司
流动资产	1,912,549,838.24	753,330,089.62
非流动资产	323,544,605.85	250,889,110.02
资产合计	2,236,094,444.09	1,004,219,199.64
流动负债	1,138,844,937.95	802,250,216.74
非流动负债		281,875.51
负债合计	1,138,844,937.95	802,532,092.25

项目	期末余额	
	北京市大龙房地产开发有限公司	北京大龙顺发建筑工程有限公司
营业收入	173,892,766.94	506,983,820.36
净利润	-198,774,427.01	-52,647,675.78
综合收益总额	-198,774,427.01	-52,647,675.78
经营活动现金流量	54,159,333.53	-59,590,663.85

续：

项目	期初余额	
	北京市大龙房地产开发有限公司	北京大龙顺发建筑工程有限公司
流动资产	2,142,767,414.77	894,201,835.19
非流动资产	369,346,627.38	151,386,407.99
资产合计	2,512,114,042.15	1,045,588,243.18
流动负债	1,216,090,109.00	790,979,107.31
非流动负债		274,352.70
负债合计	1,216,090,109.00	791,253,460.01

项目	期初余额	
	北京市大龙房地产开发有限公司	北京大龙顺发建筑工程有限公司
营业收入	114,657,086.67	718,202,248.70
净利润	-168,119,405.46	-30,613,762.39
综合收益总额	-168,119,405.46	-30,613,762.39
经营活动现金流量	-44,477,802.54	46,705,795.39

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易：无

(三)在合营安排或联营企业中的权益：无

(四)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无

八、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信

用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十一所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款主要为公司下属建筑施工企业应收经客户确认的工程款，其他应收款主要为保证金、押金和代垫款。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截止 2025 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	603,667,567.34	228,521,828.56
其他应收款	29,062,146.80	17,567,610.27
合计	632,729,714.14	246,089,438.83

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

（三）市场风险

1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，本年度无重大汇率风险。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换安排来降低利率风险。

本公司期末不存在金融机构借款，本年度无利率风险。

3. 价格风险

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

九、公允价值

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

十、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	北京市顺义区	房地产开发、经营	10,000.00	47.70	47.70

1. 本公司的母公司情况的说明

北京顺义大龙城乡建设开发有限公司成立于 1987 年，隶属北京市顺义区人民政府，注册资本金 1 亿元，由北京大龙控股有限公司 100% 出资，实际控制方为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司最终控制方是北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会

(二)本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

(三)本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（三）在合营安排或联营企业中的权益。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京大龙控股有限公司	母公司的控股股东
北京天竺房地产开发有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京市大龙物资有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京绿茵园林工程有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京市大龙机械工程有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	同受实际控制方控制的企业
北京恒信诚业房地产经纪有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京双峰建材集团	同受实际控制方控制的企业
北京天房银地房地产开发有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京和合华府置业有限公司	其他
北京万科房地产经纪有限公司	其他
北京万科物业服务有限公司	其他
北京大龙得天力广告传媒有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京万科企业有限公司	其他
唯家企业管理有限公司	其他
深圳市万睿智能科技有限公司	其他
上海唯源房地产咨询有限公司	其他
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他
万翼科技有限公司	其他
深圳万科祥盈管理服务有限公司北京分公司	其他
北京天房恒发市政工程有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京市大龙资产管理有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京天房物业管理有限责任公司	同受实际控制方控制的企业
北京大龙科技有限公司	同受实际控制方控制的企业
北京京顺联合轧辊有限公司	同受实际控制方控制的企业

（五）关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	园林绿化施工	16,560,360.37	
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	工程施工	12,826,325.49	30,385,808.44
北京市大龙机械工程有限公司	土方工程	9,968,807.34	12,219,400.00
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	保洁服务	478,062.26	969,057.36
北京万科物业服务服务有限公司	物业服务	138,430.92	1,320,609.20
北京大龙得天力广告传媒有限公司	广告服务	225,002.94	14,043.31
唯家企业管理有限公司	销售代理		25,382.82
北京天房物业管理有限责任公司	物业服务	1,153,436.11	434,120.10
北京天房恒发市政工程有限公司	工程施工	10,045,497.25	
北京天房建筑工程有限公司	渣土消纳		182,216.97
合计		51,395,922.68	45,550,638.20

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	工程劳务	205,150.46	401,411.93
北京天房银地房地产开发有限公司	工程劳务	283,943,080.94	396,411,873.12
北京绿茵园林工程有限公司	工程劳务		17,981.65
北京天竺房地产开发有限公司	工程施工	3,875,358.85	1,825,688.07
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	工程施工		93,119.27
合计		288,023,590.25	398,750,074.04

4. 关联托管情况：无

5. 关联承包情况：无

6. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	办公楼	2,057,142.84	2,057,142.84
北京大龙控股有限公司	办公楼	685,714.32	685,714.32
北京天竺房地产开发有限公司	办公楼	1,974,747.48	1,481,060.61
合计		4,717,604.64	4,223,917.77

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		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
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	房屋建筑物		95,238.10	11,058.36	14,451.40		444,081.04
合计			95,238.10	11,058.36	14,451.40		444,081.04

7. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京大龙顺发建筑工程有限公司	100,000,000.00	2024.10.16	2025.8.1	履行完毕
合计	100,000,000.00			

(2) 本公司作为被担保方：无

8. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	50,000,000.00	2023.3.16	2026.3.15	借款
合计	50,000,000.00			

关联方拆入资金说明：期初未支付利息 402,222.22 元，本期计提应付利息 365,972.22 元，实际支付利息 768,194.44 元，2025 年 3 月 23 日偿还借款本金 50,000,000.00 元，截止 2025 年 12 月 31 日借款本金及利息已还清。

(2) 向关联方拆出资金：无

9. 关联方资产转让、债务重组情况：无

10. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	239.09	257.67

11. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京天竺房地产开发 有限公司	210,912,202.89	85,121,485.21	214,719,907.53	44,064,995.04
应收账款	北京天房银地房地 产开发有限公司	126,217,714.05	9,226,514.90	121,105,325.17	6,055,266.26
合同资产	北京天竺房地产开发 有限公司	19,371,037.62	4,471,959.41	15,445,678.77	1,544,567.88
其他非流动资产	北京天竺房地产开发 有限公司			59,700.00	2,850.00
其他非流动资产	北京天房银地房地 产开发有限公司	36,591,581.90	2,674,844.64	948,716.08	284,614.82
合同资产	北京天房银地房地 产开发有限公司	948,716.08	575,111.69		

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	北京市大龙物资供销有限公司	7,200,358.19	7,200,358.19
应付账款	北京市大龙机械工程有限公司	44,267,316.95	35,401,316.95
应付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	24,686,661.32	19,115,376.54
应付账款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	11,486,461.19	1,314,268.39
应付账款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	49,454.15	49,454.15
应付账款	北京天竺房地产开发有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
应付账款	北京天房恒发市政工程有限公司	5,824,015.89	3,376,335.41
应付账款	北京和合华府置业有限公司	574,007.35	574,007.35
应付账款	北京天房建筑工程有限公司		198,616.50
合同负债	北京天房银地房地产开发有限公司		56,468,784.15
其他应付款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	1,515,237.48	51,917,459.70
其他应付款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	703,426.51	703,426.51
其他应付款	万翼科技有限公司	15,988.16	15,988.16
其他应付款	北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司		522,097.00
其他应付款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	36,750.97	36,750.97
其他应付款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	15,058.05	24,452.23
其他应付款	北京万科物业服务有限公司	81,982.74	1,808,199.92
其他应付款	北京天房恒发市政工程有限公司	265,259.26	265,259.26
其他应付款	北京天房物业管理有限责任公司	597,600.00	17,019.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
一年内到期的其他流负债	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	87,715.29	84,179.94
租赁负债	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	281,875.51	274,352.70

12. 关联方承诺情况：无

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 与合营企业和联营企业投资相关的或有负债：无

2. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司 2025 年 4 月 28 日收到法院民事起诉状，北京大栅栏投资有限责任公司（原告）因房源使用押金纠纷起诉北京市大龙房地产开发有限公司（被告），原告因实施安徽会馆等六处文物腾退项目需调配使用被告胡各庄两限房房源，双方于 2017 年 12 月 27 日签订《西城区定向安置房调配使用协议》，现原告认为已经符合押金退还条件故提起诉讼，判令被告向原告退回调配房源使用押金 43,887,402.00 元；判令被告向原告支付逾期退还调配房源使用押金的违约金 2,194,370.10 元，法院已驳回起诉。截至目前，原告已上诉，案件正在审理中。

2025 年 6 月 26 日公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司收到法院民事起诉状，内容诉讼类型建设工程施工合同纠纷，原告为沃达建设集团有限公司，被告一北京大龙顺发建筑工程有限公司，被告二北京市大兴区体育局，案由建设工程施工合同纠纷。原告诉讼请求被告支付原告工程款 996,050.12 元及利息 95,079.9 元，截止目前案件正在审理中。

3. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

截止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情况如下：担保类型为阶段性担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。阶段性担保余额为人民币36,551,940.59元。

4. 开出保函

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司为发包方开出的保函余额为 2,261,840.83 元。

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

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

本公司无应披露的重要的非调整事项

(二) 利润分配情况

无

(三) 销售退回

无

(四) 其他资产负债表日后事项说明

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十三、租赁

(一) 作为承租人

1. 租赁活动

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

2. 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁情况

本公司短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。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的租赁。

3. 未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

1) 可变租赁付款额：无

2) 续租选择权：无

3) 终止租赁选择权：无

4) 余值担保：无

5) 承租人已承诺但尚未开始的租赁：无

4. 租赁导致的限制或承诺：无

5. 售后租回：无

（二）作为出租人

1. 租赁活动

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

2. 融资租赁：无

3. 经营租赁

1) 租赁收入

项目	本期金额	上期金额
租赁收入	14,795,710.93	15,857,378.59
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

2) 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

资产负债表日后	期末余额	期初余额
第1年	10,026,750.23	12,189,364.52
第2年	5,255,726.98	4,745,000.33
第3年	3,116,707.82	4,250,367.00
第4年	202,867.63	2,756,629.50
第5年		274,474.96
5年后		
合计	18,602,052.66	24,215,836.31

（三）作为生产商或经销商：无

（四）其他信息：无

十四、其他重要事项说明

（一）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和工程施工及其他共三大报告分部，其中房地产分部又分为北京地区、满洲里地区、中山地区三个部分。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务。

2. 报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额				
	房地产分部	工程施工分部	其他	分部间抵销	合计
一. 营业收入	173,892,766.94	506,983,820.36		-15,529,964.53	665,346,622.77
其中：对外交易收入	173,892,766.94	491,453,855.83			665,346,622.77
分部间交易收入		15,529,964.53		-15,529,964.53	
二. 营业成本及费用	194,759,321.57	489,228,034.95	1,755,268.59	-14,305,723.93	671,436,901.18
其中：折旧费和摊销费	15,341,456.60	2,076,752.32		-173,368.28	17,244,840.64
三. 对联营和合营企业的投资收益					
四. 信用减值损失	-1,986,109.82	-86,561,033.43			-88,547,143.25
五. 资产减值损失	-156,289,410.95	-17,890,644.21			-174,180,055.16
六. 利润总额	-179,482,498.20	-70,640,241.28	-1,621,425.34	-1,224,240.60	-252,968,405.42
七. 所得税费用	19,291,928.81	-17,992,565.50		-306,060.15	993,303.16
八. 净利润	-198,774,427.01	-52,647,675.78	-1,621,425.34	-918,180.45	-253,961,708.58
九. 资产总额	2,236,094,444.09	1,004,219,199.64	1,235,654,466.99	-1,445,096,654.84	3,030,871,455.88
十. 负债总额	1,138,844,937.95	802,532,092.25	239,705.87	-459,733,144.72	1,481,883,591.35
十一. 其他重要的非现金项目					

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	331,183,824.82	331,183,824.82
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		
1—2 年		

账龄	期末余额	期初余额
2—3 年		
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上	331,183,824.82	331,183,824.82
小计	331,183,824.82	331,183,824.82
减：坏账准备		
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方资金往来	331,183,824.82	331,183,824.82
小计	331,183,824.82	331,183,824.82
减：坏账准备		
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

3. 按坏账准备计提方法分类披露：

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 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	331,183,824.82	100.00			331,183,824.82
其中：组合 1：账龄组合					
组合 2：合并范围内关联方组合	331,183,824.82	100.00			331,183,824.82
合计	331,183,824.82	100.00			331,183,824.82

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	331,183,824.82	100.00			331,183,824.82
其中：组合 1：账龄组合					
组合 2：合并范围内关联方组合	331,183,824.82	100.00			331,183,824.82
合计	331,183,824.82	100.00			331,183,824.82

4. 本报告期实际核销的其他应收款：无

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市大龙房地产开发有 限公司	借款	331,183,824.82	5年以上	100.00	
合计		331,183,824.82			

6. 涉及政府补助的其他应收款：无

7. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

8. 转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额：无

9. 因资金集中管理而归集至母公司账户的资金（应收资金集中管理款）：无

10. 通过资金集中管理拆借给所属集团内其他成员单位的资金：无

注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26
对联营、合营企业投资						
合计	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京市大龙房地 产开发有限公司	335,097,742.44	751,173,320.78			751,173,320.78		
北京大龙顺发建 筑工程有限公司	82,777,987.71	147,946,345.48			147,946,345.48		
合计	417,875,730.15	899,119,666.26			899,119,666.26		

十六、补充资料

(一) 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	19,799,766.63	
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	169,238.43	
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		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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	-73,681.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	19,895,323.36	
减：非经常性损益的所得税影响数	4,973,830.84	
非经常性损益净额	14,921,492.52	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	212,511.66	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	14,708,980.86	

(二) 净资产收益率及每股收益

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	-15.86	-0.31	-0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-16.78	-0.32	-0.32

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

(公章)

二〇二六年四月二十一日



营业执照

统一社会信用代码

911101016828529982



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。

(副本)(1-1)



名称 北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵焕琪、李文智

经营范围

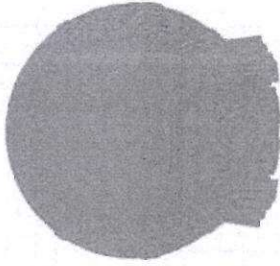
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 4500万元

成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A





会计师事务所

执业证书



名称：北京德众国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：赵焕琪

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010041

批准执业文号：京财会许可[2022]0195号

批准执业日期：2022年8月4日

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》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



2026年2月10日

中华人民共和国财政部制



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

北京兴华会计师事务所
Beijing Xinghua Accounting Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年8月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林分所
Jilin Branch

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年8月8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

北京兴华会计师事务所
Beijing Xinghua Accounting Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年8月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林分所
Jilin Branch

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年8月8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

德信国际会计师事务所
De Xin International Accounting Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年10月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林分所
Jilin Branch

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年10月11日

注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让，不得涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 郑志刚
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1971-12-27
Date of birth

工作单位 北京兴华会计师事务所(特
殊普通合伙)吉林分所
Working unit

身份证号码 220204197112274516
Identity card No.



姓名: 郑志刚
证书编号: 220100600003

证书编号:
No. of Certificate

220100600003

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 01 月 17 日
Date of Issuance



年度检验
Annual Renewal R.



本证书经检验
This certificate is
this renewal.

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

年 月 日
/m /d



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
y / m / d

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 this holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年9月25日
y m d

同意调入
Agree this holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年9月25日
y m d

1010210138258



姓名 裴士宇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1981-05-24
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 110224198105244815
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



裴士宇 110000100339

年 / 月 / 日
y / m / d

证书编号: 110000100339
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022年03月21日
Date of Issuance