

# 目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—210 页
四、报告附件	第 211—214 页

# 审计报告

天健审〔2026〕8760号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）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、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了首开股份 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，我们独立于首开股份，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。

## （一）收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十七）和附注五（二）1。

首开股份的营业收入主要来自于房地产销售收入，属于在某一时点履行履约义务。2025年度，首开股份的营业收入为人民币3,009,709.53万元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币2,902,193.32万元，占营业收入的96.43%。

由于营业收入是首开股份关键业绩指标之一，可能存在首开股份管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；

（3）检查首开股份的房产销售合同条款，以评价首开股份有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（4）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况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首开股份的收入确认政策确认；

（5）获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房产销售收入被完整记录；

（6）对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，以评价营业收入是否在恰当期间确认；

（7）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## （二）存货可变现净值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十三）和附注五（一）5。

截至 2025 年 12 月 31 日，首开股份存货账面余额为人民币 9,213,761.51 万元，跌价准备为人民币 558,886.82 万元，账面价值为人民币 8,654,874.69 万元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照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可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）对重要存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项项目总开发成本预算及项目预售情况；

（3）选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等一致；

（4）选取样本，就首开股份以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性；

（5）获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的准确性；

（6）对于聘请外部专家进行评估的项目，评价由管理层聘请的评估师的胜任能力、专业素质和客观性；

（7）获取独立评估师出具的存货可变现净值评估报告，对评估方法、评估参数和关键假设进行复核，检查可变现净值计算过程的准确性；

（8）对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；

（9）检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **四、其他信息**

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估首开股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

首开股份治理层（以下简称治理层）负责监督首开股份的财务报告过程。

#### **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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能对首开股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致首开股份不能持续经营。

（五）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。

（六）就首开股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二六年四月二十一日



# 合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	15,101,060,458.24	18,837,368,857.17	短期借款	22	59,023,611.11	59,009,166.67
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	845,851,236.48	669,836,673.52	应付账款	23	7,970,885,493.86	8,689,126,444.78
应收款项融资				预收款项	24	86,987,976.35	68,323,923.27
预付款项	3	454,650,785.31	412,483,930.98	合同负债	25	14,073,211,268.45	27,819,633,662.07
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	41,727,387,027.22	46,765,171,582.15	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	26	39,493,934.75	36,697,205.70
存货	5	86,548,746,853.38	109,272,844,840.87	应交税费	27	1,515,904,964.48	897,508,151.68
其中：数据资源				其他应付款	28	17,331,094,513.66	18,512,561,388.07
合同资产	6		7,608,055.50	应付手续费及佣金			
持有待售资产	7		44,825,145.89	应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债	29		919,247.97
其他流动资产	8	4,203,661,433.29	5,439,215,564.25	一年内到期的非流动负债	30	22,391,976,178.86	16,523,296,729.47
流动资产合计		148,881,357,793.92	181,449,354,650.33	其他流动负债	31	3,574,472,256.63	5,907,575,448.81
				流动负债合计		67,043,050,198.15	78,514,651,368.49
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	32	23,326,540,858.53	32,336,186,101.34
债权投资				应付债券	33	51,501,511,726.94	58,968,653,637.41
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款	9	1,901,004,400.06	2,204,840,410.73	永续债			
长期股权投资	10	28,470,486,435.70	29,910,402,868.97	租赁负债	34	263,505,824.71	389,301,620.94
其他权益工具投资				长期应付款	35	9,748,868,884.17	8,309,784,456.00
其他非流动金融资产	11	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	12	8,265,184,220.09	8,789,084,799.90	预计负债	36	1,350,000.00	2,777,870.00
固定资产	13	2,287,390,346.49	2,422,351,462.24	递延收益	37	54,325,046.96	55,173,514.21
在建工程	14		14,596,373.72	递延所得税负债	19	200,588,449.40	230,075,896.33
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		85,096,690,790.71	100,291,953,096.23
使用权资产	15	315,364,598.58	421,803,103.50	负债合计		152,139,740,988.86	178,806,604,464.72
无形资产	16	13,659,956.92	14,620,218.86	所有者权益(或股东权益)：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)	38	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
开发支出				其他权益工具	39	6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉	17	18,620,669.81	18,620,669.81	永续债		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
长期待摊费用	18	202,250,217.36	289,502,385.87	资本公积	40	8,039,384,234.51	7,851,744,808.83
递延所得税资产	19	1,902,715,264.77	2,106,674,195.78	减：库存股			
其他非流动资产	20	1,011,734,689.82	298,494,023.40	其他综合收益	41	-2,835,882.50	1,599,993.10
非流动资产合计		45,910,943,452.59	48,419,744,889.55	专项储备			
资产总计		194,792,301,246.51	229,869,099,539.88	盈余公积	42	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42
				一般风险准备			
				未分配利润	43	-9,400,118,499.46	-2,556,078,328.71
				归属于母公司所有者权益合计		9,910,741,140.97	13,571,577,761.64
				少数股东权益		32,741,819,116.68	37,490,917,313.52
				所有者权益合计		42,652,560,257.65	51,062,495,075.16
				负债和所有者权益总计		194,792,301,246.51	229,869,099,539.88

法定代表人：

李浩

主管会计工作的负责人：

王旭

会计机构负责人：

马婧

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2025年12月31日

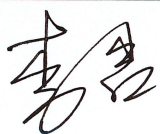
会企01表

单位:人民币元

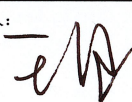
编制单位:北京首都开发股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		4,539,089,735.72	4,463,498,580.13	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	35,076,834.21	27,651,789.27	应付账款		114,967,813.79	106,531,001.14
应收款项融资				预收款项		2,463,774.28	2,401,847.32
预付款项		2,383,774.52	1,074,406.69	合同负债		25,593,237.76	54,968,050.72
其他应收款	2	61,459,349,657.99	64,228,880,736.11	应付职工薪酬		6,459,542.27	6,273,624.65
存货		962,548,465.99	1,043,174,469.36	应交税费		26,714,142.14	33,971,786.44
其中:数据资源				其他应付款		42,883,573,565.15	49,976,019,373.09
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产			123,182,758.12	一年内到期的非流动负债		20,150,603,247.24	8,477,523,833.02
一年内到期的非流动资产				其他流动负债		9,764,726.63	8,623,022.95
其他流动资产		41,932,799.99	45,348,249.26	流动负债合计		63,220,140,049.26	58,666,312,539.33
流动资产合计		67,040,381,268.42	69,932,810,988.94	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款		9,749,159,132.57	9,551,487,836.57
债权投资				应付债券		51,501,511,726.94	58,968,653,637.41
其他债权投资				其中:优先股			
长期应收款		1,901,004,400.06	2,804,234,264.40	永续债			
长期股权投资	3	72,749,248,816.79	73,968,207,008.86	租赁负债		51,225,675.29	
其他权益工具投资				长期应付款		1,805,319,075.71	4,331,022,381.26
其他非流动金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		3,025,354,133.38	3,104,139,574.42	预计负债			
固定资产		4,027,444.91	4,608,574.71	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		63,107,215,610.51	72,851,163,855.24
使用权资产		51,954,684.05	3,555,613.33	负债合计		126,327,355,659.77	131,517,476,394.57
无形资产		1,065,428.31	1,419,634.01	所有者权益(或股东权益):			
其中:数据资源				实收资本(或股本)		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
开发支出				其他权益工具		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中:数据资源				其中:优先股			
商誉				永续债		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
长期待摊费用				资本公积		9,976,267,910.25	9,976,267,910.25
递延所得税资产				减:库存股			
其他非流动资产		11,067,572.18	11,517,778.54	其他综合收益			
非流动资产合计		77,745,222,479.68	79,899,182,448.27	专项储备			
资产总计		144,785,603,748.10	149,831,993,437.21	盈余公积		1,385,592,329.80	1,385,592,329.80
				未分配利润		-2,243,177,393.72	613,091,560.59
				所有者权益合计		18,458,248,088.33	18,314,517,042.64
				负债和所有者权益总计		144,785,603,748.10	149,831,993,437.21

法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



# 合并利润表

2025年度

会合02表

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		30,097,095,345.15	24,213,068,048.89
其中：营业收入	1	30,097,095,345.15	24,213,068,048.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		32,122,831,220.84	28,430,143,424.19
其中：营业成本	1	26,002,010,205.02	23,051,848,285.20
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,064,300,324.05	189,370,736.08
销售费用	3	925,971,816.41	1,004,417,184.22
管理费用	4	949,036,893.71	1,037,905,384.37
研发费用	5	3,706,084.12	11,351,037.79
财务费用	6	3,177,805,897.53	3,135,250,796.53
其中：利息费用		3,490,751,383.20	3,588,500,915.77
利息收入		362,856,708.09	495,757,416.70
加：其他收益	7	1,077,351.49	38,987,260.25
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-725,347,300.23	-402,599,068.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-920,337,074.90	-684,797,637.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	-222,636,181.63	-837,412,119.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-471,814,402.76	-486,079,516.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-2,857,687,699.97	-3,083,809,366.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	2,634,058.97	236,726.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,299,510,049.82	-8,987,751,460.18
加：营业外收入	13	91,738,624.16	74,889,419.78
减：营业外支出	14	32,141,435.53	78,895,873.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,239,912,861.19	-8,991,757,913.49
减：所得税费用	15	816,899,906.13	427,590,796.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,624,696,170.79	-8,140,775,786.43
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-432,116,596.53	-1,278,572,923.57
六、其他综合收益的税后净额		-4,435,875.60	1,212,744.67
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,435,875.60	1,212,744.67
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
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		-4,435,875.60	1,212,744.67
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			1,212,744.67
7. 其他		-4,435,875.60	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-7,061,248,642.92	-9,418,135,965.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,629,132,046.39	-8,139,563,041.76
归属于少数股东的综合收益总额		-432,116,596.53	-1,278,572,923.57
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-2.6532	-3.2411
（二）稀释每股收益		-2.6532	-3.2411

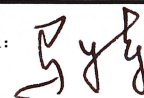
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





# 母 公 司 利 润 表

2025年度

会企02表

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本 期 数	上 年 同 期 数
一、营业收入	1	184,989,351.96	213,654,570.94
减：营业成本	1	198,856,619.17	267,306,401.64
税金及附加		16,627,362.68	28,837,691.40
销售费用		10,512,470.84	6,264,295.40
管理费用		261,123,407.35	312,554,230.96
研发费用	2	2,872,627.52	8,092,552.40
财务费用		2,337,030,569.68	2,395,659,771.22
其中：利息费用		3,316,438,526.17	3,647,695,911.74
利息收入		1,000,820,652.88	1,268,158,663.78
加：其他收益		48,524.33	120,637.52
投资收益（损失以“-”号填列）	3	388,036,799.26	873,433,905.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-335,716,284.60	-401,144,546.30
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）		-384,420,142.76	-296,824,325.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		152,588.56	-5,291.13
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,638,215,935.89	-2,228,335,445.70
加：营业外收入		1,301,053.94	691,476.83
减：营业外支出		10,072.40	253,707.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
（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. 其他			
六、综合收益总额		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2025年度

会合03表

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		16,729,068,185.56	23,942,511,492.96
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		789,500,630.84	579,709,253.32
收到其他与经营活动有关的现金	2(1)	10,198,613,116.90	15,598,521,903.87
经营活动现金流入小计		27,717,181,933.30	40,120,742,650.15
购买商品、接受劳务支付的现金		7,595,138,549.91	12,187,790,964.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		867,035,430.56	993,926,682.97
支付的各项税费		2,066,141,361.65	3,645,527,504.47
支付其他与经营活动有关的现金	2(2)	9,306,948,909.68	15,911,633,577.92
经营活动现金流出小计		19,835,264,251.80	32,738,878,729.46
经营活动产生的现金流量净额		7,881,917,681.50	7,381,863,920.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		524,817,293.62	346,209,312.73
取得投资收益收到的现金		223,669,660.79	126,539,116.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		171,861.92	163,966.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1(1)		452,329,830.05
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		748,658,816.33	925,242,225.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		255,664,219.87	190,929,462.02
投资支付的现金		550,888,158.00	391,549,700.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1(2)		785,895,488.09
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		806,552,377.87	1,368,374,650.11
投资活动产生的现金流量净额		-57,893,561.54	-443,132,424.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	4,339,235,998.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			4,339,235,998.64
取得借款收到的现金		26,100,106,699.87	25,386,726,899.90
收到其他与筹资活动有关的现金	2(3)	83,488,328.82	105,288,905.50
筹资活动现金流入小计		29,183,595,028.69	29,831,251,804.04
偿还债务支付的现金		36,398,853,259.74	35,120,158,112.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,295,384,902.54	4,704,323,861.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			46,863,256.49
支付其他与筹资活动有关的现金	2(4)	160,684,839.93	204,723,955.30
筹资活动现金流出小计		40,854,923,002.21	40,029,205,929.33
筹资活动产生的现金流量净额		-11,671,327,973.52	-10,197,954,125.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-14,302.50	802,197.26
五、现金及现金等价物净增加额		-3,847,318,156.06	-3,258,420,431.96
加：期初现金及现金等价物余额		18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
六、期末现金及现金等价物余额		14,358,708,388.84	18,206,026,544.90

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2025年度

会企03表

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		146,613,778.52	187,182,216.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		23,831,619,392.23	37,063,402,284.36
经营活动现金流入小计		23,978,233,170.75	37,250,584,501.34
购买商品、接受劳务支付的现金		158,568,818.81	429,216,048.20
支付给职工以及为职工支付的现金		228,929,640.36	203,547,143.18
支付的各项税费		29,640,129.27	60,138,620.36
支付其他与经营活动有关的现金		24,876,150,901.81	30,401,928,149.28
经营活动现金流出小计		25,293,289,490.25	31,094,829,961.02
经营活动产生的现金流量净额		-1,315,056,319.50	6,155,754,540.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		326,658,527.12	400,989,248.66
取得投资收益收到的现金		462,135,902.73	141,812,281.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,789.40	3,555.85
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		788,796,219.25	542,805,086.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,701,708.62	29,895,535.45
投资支付的现金		1,903,988,158.00	1,560,433,507.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,908,689,866.62	1,590,329,042.80
投资活动产生的现金流量净额		-1,119,893,647.37	-1,047,523,956.56
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	
取得借款收到的现金		22,748,700,000.00	17,055,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		83,488,328.82	105,288,905.50
筹资活动现金流入小计		25,832,188,328.82	17,160,508,905.50
偿还债务支付的现金		20,354,454,630.00	21,815,823,744.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,077,464,638.09	3,208,122,745.56
支付其他与筹资活动有关的现金		113,047,000.27	16,579,792.23
筹资活动现金流出小计		23,544,966,268.36	25,040,526,282.44
筹资活动产生的现金流量净额		2,287,222,060.46	-7,880,017,376.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
			188,756.46
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-147,727,906.41	-2,771,598,036.72
加：期初现金及现金等价物余额		4,423,447,653.38	7,195,045,690.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		4,275,719,746.97	4,423,447,653.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

第 12 页 共 214 页

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：北京首都开发股份有限公司 2023年度 单位：人民币元

	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益				
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计		
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	7,851,744,808.83	1,599,993.10	3,700,000,000.00	1,934,746,046.42		-2,556,078,238.71	37,499,917,313.52	51,062,495,075.16	2,579,565,242.00	7,847,615,250.34	1,212,744.67		1,934,746,046.42		5,804,642,400.14	38,128,472,744.60	59,855,428,931.93		
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	2,579,565,242.00	7,851,744,808.83	1,599,993.10	3,700,000,000.00	1,934,746,046.42		-2,556,078,238.71	37,499,917,313.52	51,062,495,075.16	2,579,565,242.00	7,847,615,250.34	1,212,744.67		1,934,746,046.42		5,804,642,400.14	38,128,472,744.60	59,855,428,931.93		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		187,639,425.68	-4,435,875.60	3,000,000,000.00			-6,844,000,170.75	-4,749,998,196.84	-8,409,934,817.51		204,126,558.49				-8,369,720,728.95		-637,555,431.08	-8,792,933,856.77		
(一)综合收益总额			-4,435,875.60				-6,624,696,170.79	-82,116,596.53	-7,981,248,642.92							-8,140,775,786.43		-1,278,572,923.57		
(二)所有者投入和减少资本		187,639,425.68		3,000,000,000.00				-3,841,851,340.98	-654,211,915.30		204,126,558.49							2,029,821,848.38		
1.所有者投入的普通股																				
2.其他权益工具持有者投入资本																				
3.股份支付计入所有者权益的金额																				
4.其他		187,639,425.68		3,000,000,000.00				-3,841,851,340.98	-654,211,915.30		204,126,558.49							2,563,351,537.64		
(三)利润分配																				
1.提取盈余公积																				
2.提取一般风险准备																				
3.对所有者(或股东)的分配																				
4.其他																				
(四)所有者权益内部结转																				
1.资本公积转增股本(或股本)																				
2.盈余公积转增股本(或股本)																				
3.盈余公积弥补亏损																				
4.设定受益计划变动额结转留存收益																				
5.其他综合收益结转留存收益																				
6.其他																				
(五)专项储备																				
1.本期提取																				
2.本期使用																				
(六)其他																				
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	8,039,384,234.51	-2,835,882.50	6,700,000,000.00	1,934,746,046.42		-9,400,118,409.46	32,749,919,116.68	42,652,560,257.65	2,579,565,242.00	7,851,744,808.83	1,599,993.10		1,934,746,046.42		-2,356,078,238.71	37,499,917,313.52	51,062,495,075.16		

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

李

M

李



# 母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：北京首都开发股份有限公司 单位：人民币元

项 目	本期数						上年同期数					
	实收资本(或股本)		资本公积		其他权益工具		其他权益工具		其他权益工具		其他权益工具	
	优先股	永续债	其他	其他	永续债	其他	优先股	永续债	其他	优先股	永续债	其他
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	3,730,000,000.00	9,976,267,910.25	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64	2,579,565,242.00	3,730,000,000.00	9,890,605,466.68	1,385,592,329.80	3,000,894,178.95	20,676,698,217.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,579,565,242.00	3,730,000,000.00	9,976,267,910.25	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64	2,579,565,242.00	3,730,000,000.00	9,890,605,466.68	1,385,592,329.80	3,000,894,178.95	20,676,698,217.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		3,000,000,000.00			-2,856,208,954.31	143,731,046.69	2,579,565,242.00				-3,447,842,618.36	-2,382,181,174.79
(一) 综合收益总额					-2,636,924,954.35	3,000,000,000.00						-2,227,897,675.94
(二) 所有者投入和减少资本												85,661,443.57
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积					-219,343,999.96	3,000,000,000.00						
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	2,579,565,242.00	6,730,000,000.00	9,976,267,910.25	1,385,592,329.80	-2,243,177,393.72	19,458,248,089.33	2,579,565,242.00	3,730,000,000.00	9,976,267,910.25	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





# 北京首都开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

北京首都开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文及北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 152 号批准，由北京市房地产开发经营总公司（现北京首开天鸿集团有限公司）、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院共同发起设立，于 1993 年 12 月 29 日在北京市工商行政管理局注册登记，总部位于北京市东城区。公司现持有统一社会信用代码为 91110000101309074C 的营业执照，注册资本 2,579,565,242 元，股份总数 2,579,565,242 股（每股面值 1 元），均为无限售条件的流通股份 A 股。公司股票于 2001 年 3 月在上海证券交易所挂牌交易。

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 21 日第十届董事会第六十一次董事会批准对外报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
转回或收回金额重要的坏账准备	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项账龄超过 1 年的预收款项占预收款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
重要的投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 100,000 万元
重要的非全资子公司	子公司总资产占合并总资产的 5%以上或子公司资产总额大于 700,000 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占合并报表资产总额 1%以上
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的或有事项

重要的资产负债表日后事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的资产负债表日后事项
--------------	------------------------------

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(七) 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

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## （九）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （十）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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/交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

## （十一）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（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）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交

易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的后续计量方法

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (3) 金融负债的后续计量方法

### 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）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同, 以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: ① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额; ② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

② 金融资产已转移, 且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时, 相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

##### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 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; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 分别下列情况处理: (1) 未保留对该金融资产控制的, 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, 按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。

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) 所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债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分, 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) 终止确认部分的账面价值; (2) 终止确认部分的对价, 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债务工具投资)之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、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或不属于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的财务担保合同进行减值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,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认

后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）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）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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### （十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

#### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——关联方组合	款项性质	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
应收账款——信用风险组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质	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

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收关联公司组合		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
其他应收款——应收少数股东款项组合		
其他应收款——其他信用风险组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——房地产销售	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——项目管理		
合同资产——物业服务		

## 2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

### (十三) 存货

#### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

#### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

#### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 4. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

#### 5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### (十四) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

##### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(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，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

##### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

###### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于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。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外,由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额,计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

#### 3. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营:

- (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。

#### 4. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

#### (十五) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

##### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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，按照原持有的股权投资的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。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把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,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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,公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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,通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”:

- 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) 不属于“一揽子交易”的会计处理

##### 1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

## 2) 合并财务报表

在丧失控制权之前,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(资本溢价),资本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时,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或合并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,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

### (3) 属于“一揽子交易”的会计处理

#### 1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额,在个别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。

#### 2) 合并财务报表

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。

## (十六) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## (十七) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧,终

止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	3-10	4.85-1.80
机器设备	10	3-10	9.70-9.00
运输工具	5-6	3-10	19.40-15.00
其他设备	5-10	3-10	19.40-9.00

#### （十八）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

#### （十九）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息

金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

#### （二十）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件等。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为 40-70 年	直线法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 10 年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

#### （二十一）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对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。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### （二十二）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （二十三）职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (二十四) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在

资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债等金融工具，公司依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，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配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。

#### (二十六) 质量保证金核算方法

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。

#### (二十七) 收入

##### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别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，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

##### 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的,公司于合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3. 收入确认的具体方法

本公司在进行房地产项目销售时,以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续或视同交付为时点,确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后,由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易,待收款金额确定后,比照销售商品确认收入。

#### (二十八) 合同取得成本、合同履约成本

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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年,在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本,不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源;

3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本,公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产

减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

#### （二十九）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、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列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### （三十）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

##### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

##### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相

关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### （三十一）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司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）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。

### （三十二）租赁

#### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

#### （1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1）租赁负债的初始计量金额；2）在

租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;  
3) 承租人发生的初始直接费用; 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地  
或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,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,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。

## (2) 租赁负债

在租赁期开始日,公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用,并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值,如使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日,公司将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划分为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

#### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，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。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

#### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### (三十三) 使用权资产

#### 1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 3 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### 2. 使用权资产的折旧方法

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

3. 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三(二十一) 部分长期资产减值。

#### (三十四) 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

#### (三十五) 资产证券化业务

本公司将基础资产对应的收款权、债权等证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本公司已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；

②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；

③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按土地增值额的超率累进税率 30%-60%

税 种	计税依据	税 率
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、20%、25%

## (二) 税收优惠

根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。子公司北京首开乐尚住房租赁有限公司本年度符合小型微利企业认定条件，其当期应纳税所得额适用上述优惠税率。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	468,066.39	746,363.27
银行存款	15,063,934,428.52	18,560,241,037.88
其他货币资金	36,657,963.33	276,381,456.02
合 计	15,101,060,458.24	18,837,368,857.17

##### (2) 其他说明

本公司期末受限资金包括监管存款 102,425,384.59 元，冻结资金 503,593,150.61 元，保证金 136,333,534.20 元，共计 742,352,069.40 元。

#### 2. 应收账款

##### (1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	457,818,617.45	111,408,671.54
1-2 年	14,941,051.68	206,165,435.37

账 龄	期末数	期初数
2-3 年	138,460,413.21	372,577,225.07
3 年以上	627,980,416.98	291,541,132.54
账面余额小计	1,239,200,499.32	981,692,464.52
减：坏账准备	393,349,262.84	311,855,791.00
账面价值合计	845,851,236.48	669,836,673.52

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				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	297,363,178.76	24.00	187,501,895.13	63.05	109,861,283.63
按组合计提坏账准备	941,837,320.56	76.00	205,847,367.71	21.86	735,989,952.85
合 计	1,239,200,499.32	100.00	393,349,262.84	31.74	845,851,236.48

(续上表)

种 类	期初数				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	297,398,937.12	30.29	139,377,982.15	46.87	158,020,954.97
按组合计提坏账准备	684,293,527.40	69.71	172,477,808.85	25.21	511,815,718.55
合 计	981,692,464.52	100.00	311,855,791.00	31.77	669,836,673.52

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
顺义区住房和城乡建设委	220,903,393.37	62,882,438.40	219,722,567.27	109,861,283.64	50.00	预期部分无法收回
北京市顺义区民政局	31,259,663.98	31,259,663.98	31,259,663.98	31,259,663.98	100.00	预期无法收回
北京顺义新城建设开发有限公司	25,350,100.00	25,350,100.00	25,350,100.00	25,350,100.00	100.00	预期无法收回
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	预期无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	预期无法收回
厦门市万安堡文化传播有限公司	2,316,100.08	2,316,100.08	2,316,100.08	2,316,100.08	100.00	预期无法收回
北京恒昌吉利物业管理有限公司	1,507,727.42	1,507,727.42	1,507,727.42	1,507,727.42	100.00	预期无法收回
个人	1,404,770.00	1,404,770.00	1,404,770.00	1,404,770.00	100.00	预期无法收回
北京造极体育有限公司			629,949.80	629,949.80	100.00	预期无法收回
北京欣鑫华文化传媒有限公司	589,839.99	589,839.99	589,839.99	589,839.99	100.00	预期无法收回
云南城投众和建设集团有限公司	562,429.30	562,429.30	562,429.30	562,429.30	100.00	预期无法收回
北京睿思捷教育咨询有限公司			243,842.00	243,842.00	100.00	预期无法收回
杭州锦衣玉食餐饮科技有限公司	186,598.21	186,598.21	186,598.21	186,598.21	100.00	预期无法收回
北京席艳众仁堂诊所有限公司			181,130.94	181,130.94	100.00	预期无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	167,059.63	167,059.63	100.00	预期无法收回

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
北京华宝盛川餐饮管理有限公司			92,595.00	92,595.00	100.00	预期无法收回
北京金祥兄弟餐饮管理有限公司			49,729.00	49,729.00	100.00	预期无法收回
中科联创股份有限公司	39,121.22	39,121.22	39,121.22	39,121.22	100.00	预期无法收回
新兴(北京)工程建筑房地产开发公司	32,035.00	32,035.00	32,035.00	32,035.00	100.00	预期无法收回
其他小额款项	29,953.92	29,953.92	17,774.92	17,774.92	100.00	预期无法收回
国网江苏省电力有限公司苏州供电公司	40,000.00	40,000.00				预期无法收回
小 计	297,398,937.12	139,377,982.15	297,363,178.76	187,501,895.13	63.05	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险组合	926,741,036.07	205,847,367.71	22.21
合并范围外关联方组合	15,096,284.49		
小 计	941,837,320.56	205,847,367.71	21.86

4) 采用信用风险组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	455,628,902.19		
1-2年	5,704,735.59	570,473.56	10.00
2-3年	137,204,083.60	41,161,225.08	30.00
3年以上	328,203,314.69	164,115,669.07	50.00
小 计	926,741,036.07	205,847,367.71	22.21

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	139,377,982.15	48,176,091.98	-52,179.00			187,501,895.13
按组合计提坏账准备	172,477,808.85	33,369,558.86				205,847,367.71
合 计	311,855,791.00	81,545,650.84	-52,179.00			393,349,262.84

(4) 本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			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
	应收账款	合同资产	小计		
北京午亭商业管理有限公司	320,490,100.00		320,490,100.00	25.86	
北京市顺义区住房和城乡建设委员会	219,722,567.27		219,722,567.27	17.73	109,861,283.64

单位名称	期末账面余额			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
	应收账款	合同资产	小计		
福州市鼓楼区建设投资管理中心	156,433,149.14		156,433,149.14	12.62	78,230,586.30
温州市瓯海建设集团有限公司	126,537,066.00		126,537,066.00	10.21	37,961,119.80
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	123,837,804.00		123,837,804.00	9.99	61,918,902.00
小 计	947,020,686.41		947,020,686.41	76.42	287,971,891.74

### 3. 预付款项

#### (1) 账龄分析

##### 1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	60,169,933.18	13.23		60,169,933.18	86,603,486.87	21.00		86,603,486.87
1-2 年	69,315,641.27	15.25		69,315,641.27	3,459,311.44	0.84		3,459,311.44
2-3 年	3,120,639.34	0.69		3,120,639.34	2,689,897.89	0.65		2,689,897.89
3 年以上	322,044,571.52	70.83		322,044,571.52	319,731,234.78	77.51		319,731,234.78
合 计	454,650,785.31	100.00		454,650,785.31	412,483,930.98	100.00		412,483,930.98

##### 2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
北京市密云区密云镇人民政府	392,727,211.99	项目未结算
小 计	392,727,211.99	

##### (2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
北京市密云区密云镇人民政府	392,727,211.99	86.38

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
江苏江安集团有限公司	12,715,492.32	2.80
北京首开鸿城实业有限公司	10,543,657.85	2.32
北京阳光美景园林绿化工程有限公司	3,359,184.10	0.74
福建麦田房地产经纪有限公司	2,836,427.15	0.62
小 计	422,181,973.41	92.86

#### 4. 其他应收款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	230,049,214.47	217,521,877.54
其他应收款	41,497,337,812.75	46,547,649,704.61
合 计	41,727,387,027.22	46,765,171,582.15

##### (2) 应收股利

##### 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	430,098,428.79
北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	
首开文投（北京）文化科技有限公司		2,472,663.07
小 计	445,098,428.79	432,571,091.86
减：坏账准备	215,049,214.32	215,049,214.32
合 计	230,049,214.47	217,521,877.54

##### 2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及 其判断依据
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	3 年以上	资金紧张	是，预计存在收 回风险

##### 3) 坏账准备计提情况

项 目	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）	

项 目	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）	
期初数			215,049,214.32	215,049,214.32
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数			215,049,214.32	215,049,214.32
期末坏账准备计提 比例（%）			48.31	48.31

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	42,544,862,307.07	46,776,192,824.01
代收代付款	296,806,215.48	168,577,717.84
押金保证金、备用金	794,793,178.51	1,455,948,346.91
应收业务款	17,066,711.68	19,865,347.26
其他	127,729,618.73	20,702,846.29
账面余额小计	43,781,258,031.47	48,441,287,082.31
减：坏账准备	2,283,920,218.72	1,893,637,377.70
账面价值合计	41,497,337,812.75	46,547,649,704.61

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	2,233,460,450.75	6,637,226,853.90

账龄	期末数	期初数
1-2年	3,098,727,900.79	3,765,034,626.24
2-3年	3,594,606,833.31	8,118,238,993.11
3年以上	34,854,462,846.62	29,920,786,609.06
账面余额小计	43,781,258,031.47	48,441,287,082.31
减：坏账准备	2,283,920,218.72	1,893,637,377.70
账面价值合计	41,497,337,812.75	46,547,649,704.61

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种类	期末数				
	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	4,698,527,646.88	10.73	2,078,684,782.20	44.24	2,619,842,864.68
按组合计提坏账准备	39,082,730,384.59	89.27	205,235,436.52	0.53	38,877,494,948.07
合计	43,781,258,031.47	100.00	2,283,920,218.72	5.22	41,497,337,812.75

(续上表)

种类	期初数				
	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	3,558,387,657.38	7.35	1,716,043,285.06	48.23	1,842,344,372.32
按组合计提坏账准备	44,882,899,424.93	92.65	177,594,092.64	0.40	44,705,305,332.29
合计	48,441,287,082.31	100.00	1,893,637,377.70	3.91	46,547,649,704.61

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	912,295,496.58	497,613,545.42	842,295,496.58	497,613,545.42	59.08	预期存在收回风险
厦门煊泰置业有限公司	803,498,042.62	545,515,944.98	754,498,042.62	545,515,944.98	72.30	预期存在收回风险
北京友泰房地产开发有限公司			724,818,450.66	122,652,845.81	16.92	预期存在收回风险
北京万龙华开房地产开发有限公司			537,138,769.60	219,353,307.93	40.84	预期存在收回风险
金科集团苏州房地产开发有限公司	473,211,081.95	141,963,324.59	472,379,481.95	141,713,844.59	30.00	预期存在收回风险
福州中泓盛实业有限公司	426,272,000.00	185,423,546.70	418,272,000.00	185,423,546.70	44.33	预期存在收回风险
顺义区李桥镇人民政府	250,000,000.00		250,000,000.00			预期无损失
武汉明泰置业有限公司	262,738,611.11	106,610,635.02	242,738,611.11	126,905,825.66	52.28	预期存在收回风险
北京美驰建筑材料有限责任公司	172,691,702.35		205,956,438.83			预期无损失
厦门跃泰置业有限公司	95,662,585.85	82,399,084.33	87,822,585.85	82,399,084.33	93.82	预期存在收回风险
京澳有限公司	57,825,299.19	57,825,299.19	57,825,299.19	57,825,299.19	100.00	预期无法收回
深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40	83.39	预期存在收回风险
个人	21,347,185.13	21,347,185.13	21,808,191.56	21,808,191.56	100.00	预期无法收回
北京市通县城关镇杨庄装卸队	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预期无法收回

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
北京北方泓泰投资集团有限公司	14,679,724.05	14,679,724.05	14,679,724.05	14,679,724.05	100.00	预期无法收回
文登市第二建筑工程有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预期无法收回
高豪企业有限公司	2,771,471.17	2,771,471.17	2,771,471.17	2,771,471.17	100.00	预期无法收回
北京元培新民教育科技有限公司	863,327.59	863,327.59	863,327.59	863,327.59	100.00	预期无法收回
其他	8,403,017.49	8,403,017.49	8,531,643.82	8,531,643.82	100.00	预期无法收回
小 计	3,558,387,657.38	1,716,043,285.06	4,698,527,646.88	2,078,684,782.20	44.24	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金、保证金及备用金	795,504,931.72		
应收关联公司款项	13,588,802,504.22		
应收少数股东款项	23,982,552,844.87		
其他信用风险组合	715,870,103.78	205,235,436.52	28.67
小 计	39,082,730,384.59	205,235,436.52	0.53

4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项 目	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）	
期初数	177,594,092.64		1,716,043,285.06	1,893,637,377.70
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶 段				
--转入第三阶 段	-158,829.75		158,829.75	
--转回第二阶 段				
--转回第一阶 段				
本期计提	27,838,263.53		362,494,274.88	390,332,538.41
本期收回或转 回			11,607.49	11,607.49
本期核销	38,089.90			38,089.90
其他变动				
期末数	205,235,436.52		2,078,684,782.20	2,283,920,218.72
期末坏账准备 计提比例 (%)	0.53		44.24	5.22

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	期末坏账准备
金茂投资管理（天津）有限公司	往来款	2,741,552,514.98	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	6.26	
北京祐泰通达房地产开发有限公司	往来款	1,859,462,494.61	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	4.25	
北京龙湖中佰置业有限公司	往来款	1,291,942,690.84	3 年以上	2.95	
北京保利营房地产开发有限公司	往来款	1,291,678,217.52	3 年以上	2.95	
深圳联新投资管理有限公司	往来款	1,291,678,217.51	3 年以上	2.95	
小 计		8,476,314,135.46		19.36	

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	57,992,660,223.04	1,035,690,080.03	56,956,970,143.01	76,198,234,632.80	1,215,966,998.87	74,982,267,633.93
开发产品	34,140,077,718.68	4,553,178,151.27	29,586,899,567.41	37,974,313,347.00	3,688,704,148.92	34,285,609,198.08
其他商品及耗材	4,877,142.96		4,877,142.96	4,968,008.86		4,968,008.86
合 计	92,137,615,084.68	5,588,868,231.30	86,548,746,853.38	114,177,515,988.66	4,904,671,147.79	109,272,844,840.87

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转销	其他	
开发成本	1,215,966,998.87	397,924,474.09			578,201,392.93	1,035,690,080.03
开发产品	3,688,704,148.92	2,464,607,281.38	578,201,392.93	2,178,334,671.96		4,553,178,151.27
合 计	4,904,671,147.79	2,862,531,755.47	578,201,392.93	2,178,334,671.96	578,201,392.93	5,588,868,231.30

注：开发成本存货跌价准备本期其他减少，其中 578,201,392.93 元系开发成本完工转入开发产品。

2) 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的原因说明

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回 存货跌价准备的原因	本期转销 存货跌价准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	价格上涨	实现销售
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入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	价格上涨	实现销售

(3) 借款费用资本化情况

存货中当期借款费用资本化金额为 54,222.58 万元。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计 总投资	期初数	期末数	期末跌价准备
分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目	2013 年		113 亿元	8,722,088,882.59	8,977,094,477.73	
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2016 年	2026 年	145.48 亿元	6,844,820,555.61	7,387,053,009.83	
君礼家园	2023 年	2026 年	49.28 亿元	4,363,737,432.31	4,694,798,380.39	
梧桐星宸	2023 年	2026 年	44.97 亿元	3,894,151,722.39	4,216,060,664.43	
延庆下屯村棚改项目	2019 年	2027 年	51.48 亿元	3,013,720,593.57	3,907,298,888.04	
梧桐雅苑	2023 年	2026 年	46 亿元	3,320,088,790.82	3,591,790,329.52	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	期末跌价准备
建国门外华侨村二期5号地	2018年	2027年	56.19亿元	2,744,812,614.47	2,881,669,761.06	
首开紫郡	2021年	2026年	83.22亿元	2,372,613,022.52	2,511,159,903.35	31,131,398.78
平湖如院	2021年	2026年	42.76亿元	3,629,364,058.62	1,987,475,393.55	217,675,393.55
云洲郡(B/C)	2021年	2025年	60.60亿元	1,781,567,305.42	1,938,758,928.37	
首开国风海岸项目	2013年	2027年	84.04亿元	1,587,448,648.48	1,595,557,108.28	
云启东方	2023年	2027年	17.34亿元	1,422,567,682.59	1,525,543,420.67	243,843,420.67
时代上城	2018年	2025年	65.12亿元	1,488,176,714.20	1,488,568,231.83	
东港H10地块	2021年	2026年	19.12亿元	1,301,152,082.12	1,339,629,176.07	89,128,523.16
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2016年	2026年	35.89亿元	1,159,208,005.41	1,277,728,070.91	
廊安土2017-4地块	2020年	2026年	15亿元	1,101,200,765.86	1,101,764,304.99	189,940,000.00
臻礼著	2024年	2026年	12.21亿元	843,906,009.74	933,055,084.29	
时代紫芳(六区)	2011年		40.63亿元	915,380,885.29	930,186,823.08	
首开·紫郡项目	2020年	2026年	30.84亿元	885,461,914.33	898,809,738.99	
通州区宋庄镇保障房项目	未开工		16.58亿元	804,534,866.10	804,534,866.10	
首开仙海龙湾	2012年		40亿元	558,231,955.38	558,231,955.38	
呼家楼项目	2026年	2029年			446,007,649.06	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	期末跌价准备
回龙观项目	未开工			428,279,910.85	427,898,438.25	
熙悦晴翠	2021年	2026年	90.52亿元	404,243,845.67	404,243,845.67	70,476,227.37
端礼著	2022年	2025年	64.43亿元	5,223,866,542.48		
崔各庄奶西村项目（志茂嘉园）	2022年	2025年	56.72亿元	4,994,816,145.94		
首开第五大道	2021年	2025年	40.82亿元	3,790,094,645.79		
璞润嘉园	2023年	2025年	40.83亿元	2,750,381,858.20		
其他				5,852,317,176.05	2,167,741,773.20	193,495,116.50
小计				76,198,234,632.80	57,992,660,223.04	1,035,690,080.03

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
熙悦晴翠-熙悦晴翠	2024年	4,572,645,965.68		1,334,289,213.14	3,238,356,752.54	524,323,973.36
盈瑞家园	2023年	2,973,162,665.90		463,012,810.67	2,510,149,855.23	580,445,555.23
首开第五大道	2025年		4,093,595,039.25	2,036,754,109.23	2,056,840,930.02	499,337,530.58
尚城家园	2023年	1,804,755,096.86		3,543,143.31	1,801,211,953.55	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
PM202104190072/H10 地块 A 区（大连东港 H10 地块）	2024 年	1,701,103,578.40		258,181,395.83	1,442,922,182.57	79,167,933.52
香开万里（商品房）	2023 年	1,721,018,162.20	-16,831,985.99	333,795,244.93	1,370,390,931.28	181,699,700.26
和锦薇棠	2021 年	1,372,473,829.51		48,751,391.69	1,323,722,437.82	190,107,254.08
首开紫郡	2023 年	1,630,674,422.54	50,047,629.90	377,192,699.58	1,303,529,352.86	187,782,668.01
湖尚逸品花园	2024 年	2,125,277,206.56	-9,577,873.02	815,393,835.83	1,300,305,497.71	278,433,173.57
首开紫樾花园	2023 年	1,267,246,054.77	2,308,079.82	267,475,807.04	1,002,078,327.55	379,847,150.82
云洲郡（B/C）	2025 年	1,362,829,992.73	2,178,357.00	394,627,209.17	970,381,140.56	310,294,016.52
香开万里（酒店）	2025 年		957,858,047.64		957,858,047.64	
首开国风海岸项目	2019 年	949,033,310.37		5,319,658.80	943,713,651.57	23,508,205.26
璞润嘉园	2025 年		3,521,785,088.28	2,604,499,435.82	917,285,652.46	
平湖如院	2025 年		1,992,447,354.35	1,242,757,327.57	749,690,026.78	164,978,338.47
中晟新城	2019 年	743,291,964.66	980,690.30	14,776,302.43	729,496,352.53	
端礼著	2025 年		5,578,515,261.40	4,959,583,428.49	618,931,832.91	
棠前如苑	2023 年	613,134,991.81		14,255,487.96	598,879,503.85	
熙悦观湖	2022 年	582,016,080.26		40,258,508.53	541,757,571.73	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
晟品景园	2020年	447,163,801.64		10,338,097.06	436,825,704.58	102,584,425.97
安澜如院	2024年	667,038,391.22		255,638,631.03	411,399,760.19	166,673,005.15
蠡湖金茂府	2019年	111,082,411.84	1,250,241,973.62	957,768,007.88	403,556,377.58	
杨柳郡	2023年	405,241,866.08	1,156,909.89	32,381,271.21	374,017,504.76	
首开香颂花园	2023年	592,824,638.28	6,436,277.86	282,834,913.05	316,426,003.09	65,691,342.27
时代上城	2020年	356,051,824.54	3,082,811.67	46,566,646.71	312,567,989.50	
缙香郡	2016年	306,469,673.43			306,469,673.43	
时代紫芳-璞琨	2025年	91,244,624.78	340,012,868.98	147,733,637.39	283,523,856.37	
首开熙江玥庭	2025年		1,039,142,407.79	766,554,432.29	272,587,975.50	150,030,504.73
首开国风尚城	2023年	350,026,178.00		84,945,242.00	265,080,936.00	41,079,711.00
香开连天广场	2020年	261,662,523.41	2,800,493.57	4,610,170.60	259,852,846.38	
太原国风榔樾、国风上官	2022年	317,605,127.14		70,755,883.27	246,849,243.87	82,494,039.26
云著	2023年	376,503,802.28	-26,090,728.72	111,152,812.29	239,260,261.27	
金悦郡	2022年	330,835,903.05		102,369,598.01	228,466,305.04	
和悦华锦	2020年	227,156,436.69	4,475,934.61	4,484,427.82	227,147,943.48	42,756,342.55
首开仙海龙湾	2020年	278,023,944.94	282,987.72	52,698,012.67	225,608,919.99	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
首开·紫郡项目	2022年	330,415,337.56	-40,255,451.35	64,798,941.58	225,360,944.63	
璀璨平江如苑	2023年	341,723,929.92		120,499,197.21	221,224,732.71	
棠颂璟庐	2020年	217,847,764.23			217,847,764.23	
首开·领翔上郡	2018年	207,936,062.83		18,765,427.94	189,170,634.89	52,770,723.37
金茂府	2023年	222,277,212.20	-9,769,830.89	37,236,439.38	175,270,941.93	
润雅苑	2016年	185,273,305.83		30,541,537.79	154,731,768.04	2,039,084.82
首开·如院	2021年	205,949,495.00		58,161,934.00	147,787,561.00	18,450,852.01
首开·紫宸江湾	2021年	163,462,650.51	-9,072,230.21	6,792,358.48	147,598,061.82	2,783,085.86
缙香郡	2021年	145,152,083.14		5,537,193.55	139,614,889.59	
九珑岸	2022年	1,110,215,851.90	-12,965,245.95	964,793,678.98	132,456,926.97	84,181,525.01
乐活小镇	2021年	169,503,826.35		37,720,932.00	131,782,894.35	15,817,796.96
国樾天晟府	2022年	130,099,809.26			130,099,809.26	
白云天奕	2020年	122,872,729.76			122,872,729.76	
熙悦丽博	2024年	362,436,206.76	142,034.37	244,944,936.70	117,633,304.43	
紫雲府	2023年	137,985,224.54	4,656,911.61	34,643,325.77	107,998,810.38	
景粼原著	2019年	170,241,969.78		66,727,560.15	103,514,409.63	29,625,551.26

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
天青里合院	2021年	155,052,599.70		52,002,319.99	103,050,279.71	
首开铂郡	2017年	40,208,238.72	62,701,211.81	257,745.12	102,651,705.41	9,568,751.41
崔各庄奶西村项目 (志茂嘉园)	2025年		5,379,304,266.53	5,276,660,985.53	102,643,281.00	
中环云樾	2023年	454,152,477.04	-40,938,824.46	313,022,206.53	100,191,446.05	
毓润嘉园	2022年	113,492,602.86		14,837,556.29	98,655,046.57	
中寰花园	2020年	90,227,543.22		1,184,483.31	89,043,059.91	29,122,967.54
香悦嘉园	2023年	173,727,534.98	2,507,252.07	93,667,031.75	82,567,755.30	19,387,537.38
丰茂悦园	2021年	83,372,500.25		4,976,232.67	78,396,267.58	25,896,030.57
福州端礼著	2024年	279,599,718.14	380,150,406.19	584,378,742.40	75,371,381.93	
和悦华玺	2021年	73,180,224.23		2,193,969.85	70,986,254.38	
望京A4区	2001年	68,273,439.90			68,273,439.90	21,930,639.90
花满庭	2024年	83,160,216.92	838,968.76	16,745,831.02	67,253,354.66	
其他		3,598,878,321.90	31,824,042.41	2,181,817,403.84	1,448,884,960.47	190,368,734.57
小计		37,974,313,347.00	24,543,971,136.81	28,378,206,765.13	34,140,077,718.68	4,553,178,151.27

3) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
智汇广场	319,280,337.63	218,444,553.13	16,590,068.87	521,134,821.89
华鼎世家	25,497,568.31		845,293.28	24,652,275.03
曙光乙区会所	23,610,823.75		1,180,541.19	22,430,282.56
回七期经适房	10,388,656.26		26,719.12	10,361,937.14
回迁区底商 -1-1-39	9,341,623.91		353,536.09	8,988,087.82
惠润园及惠生园	7,027,765.72		221,279.93	6,806,485.79
小 计	395,146,775.58	218,444,553.13	19,217,438.48	594,373,890.23

6. 合同资产

项 目	期末数			期初数		
	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				9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50
建筑工程施 工				2,764,000.00		2,764,000.00
合 计				12,452,111.00	4,844,055.50	7,608,055.50

7. 持有待售资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售的处 置组中的资产：						
货币资金				44,799,134.38		44,799,134.38
固定资产				23,003.89		23,003.89
其他应收款				2,460.00		2,460.00
其他流动资产				547.62		547.62
合 计				44,825,145.89		44,825,145.89

8. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
预缴土地增值税	1,450,130,244.31		1,450,130,244.31	1,939,623,803.96		1,939,623,803.96
进项税额	1,246,761,661.83		1,246,761,661.83	1,277,358,093.52		1,277,358,093.52
多缴或预缴的增 值税额	1,157,905,854.24		1,157,905,854.24	1,510,311,609.17		1,510,311,609.17
合同取得成本	240,213,065.97		240,213,065.97	362,134,898.89		362,134,898.89
预缴所得税	72,468,084.53		72,468,084.53	305,473,779.52		305,473,779.52
预缴其他税费	33,320,781.73		33,320,781.73	34,212,981.26		34,212,981.26
预付保险费、维 护费、修缮费等	1,102,905.53		1,102,905.53	947,988.58		947,988.58
其他	1,758,835.15		1,758,835.15	9,152,409.35		9,152,409.35
合 计	4,203,661,433.29		4,203,661,433.29	5,439,215,564.25		5,439,215,564.25

## 9. 长期应收款

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏 账 准 备	账面价值	账面余额	坏 账 准 备	账面价值
往来款	1,901,004,400.06		1,901,004,400.06	2,204,840,410.73		2,204,840,410.73
合 计	1,901,004,400.06		1,901,004,400.06	2,204,840,410.73		2,204,840,410.73

### (2) 坏账准备计提情况

#### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,901,004,400.06	100.00			1,901,004,400.06
合 计	1,901,004,400.06	100.00			1,901,004,400.06

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,204,840,410.73	100.00			2,204,840,410.73
合 计	2,204,840,410.73	100.00			2,204,840,410.73

2) 采用组合计提坏账准备的长期应收款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	1,901,004,400.06		
小 计	1,901,004,400.06		

3) 本期无实际核销的长期应收款情况。

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	1,279,239,458.07		1,279,239,458.07	1,308,194,414.75		1,308,194,414.75
对联营企业投资	27,191,246,977.63		27,191,246,977.63	28,602,208,454.22		28,602,208,454.22
合 计	28,470,486,435.70		28,470,486,435.70	29,910,402,868.97		29,910,402,868.97

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业						
北京住总首开置业有限公司	677,785,830.13				20,218.48	
北京润和信通房地产开发有限公司	567,935,073.09				-34,759,206.51	
北京首开野村不动产管理有限公司	40,739,916.71				8,260,110.77	
北京俊泰房地产开发有限公司	21,733,594.82				-73,756.92	
北京首开美驰房地产开发有限公司					4,480,202.62	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
小 计	1,308,194,414.75				-22,072,431.56	
联营企业						
常熟虞茂置业有限公司	3,443,857,239.89				-300,394,931.30	
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,947,613,687.60				-46,163,949.72	
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	1,414,185,366.98				-14,825,729.15	
北京和信金泰房地产开发有限公司	1,428,612,387.32				-35,508,263.73	
开茂置业(杭州)有限公司	1,025,977,552.09				5,249,628.06	
苏州隆泰置业有限公司	1,020,562,081.99				855,784.34	
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,004,846,736.54				45,966.52	
福州中泰投资有限公司	999,029,279.84				451,977.64	
北京怡和置业有限公司	876,899,912.01				48,264,671.04	
北京怡城置业有限公司	859,880,750.96				410,558.03	
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	959,767,811.07				-110,812,625.60	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
藏山新融壹号城市发展股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)	815,594,536.30				-3,481,706.47	
北京朗泰房地产开发有限公司	746,779,588.24				8,124.51	
北京中海盈璟房地产开发有限公司	488,622,057.49				125,280,179.95	
北京碧和信泰置业有限公司	613,273,428.30				-10,948,304.55	
厦门沧珩实业有限公司	565,324,876.23				2,013,848.55	
北京和信丰泰置业有限公司	546,567,527.15				19,926,958.75	
台州兆裕恒企业管理有限公司	559,082,682.81				-34,632,106.68	
杭州浙行企业管理有限公司	507,120,180.98				1,610,148.06	
北京卓华房地产开发有限公司	484,611,562.74				-8,716,340.12	
北京诺德兴泰置业有限公司			475,094,650.00		-1,900,264.99	
广州市君庭房地产有限公司	437,279,045.59				-12,960,281.34	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
苏州首龙置业有限公司	449,606,942.35				-26,362,350.60	
上海众承房地产开发有限公司	371,777,737.19				4,776,857.75	
北京怡畅置业有限公司	355,125,724.19				-7,032,045.48	
南京嘉泰筑茂置业有限公司	253,478,121.71				87,062,692.90	
台州环茂置业有限公司	370,202,786.74				-44,968,443.00	
北京城志置业有限公司	390,125,631.58				-79,894,748.29	
北京兴和航泰置业有限公司	285,985,715.66				1,115,392.48	
北京和信仁泰置业有限公司	284,563,668.72				195,257.63	
北京首开万科置业有限公司	264,025,159.42				-738,760.55	
苏州安茂置业有限公司	235,612,338.83				5,145,091.91	
无锡润泰置业有限公司	253,645,634.01				-34,749,312.99	
福建省大广汽车城发展有限公司	201,933,739.90				-1,206,954.55	
北京金旭开泰房地产开	474,325,491.13			206,000,000.00	-98,000.56	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
发有限公司						
常熟耀泰房地产有限公司	180,046,137.88				-1,339,782.53	
北京腾泰亿远置业有限公司	195,523,269.94				-37,744,390.00	
北京首城置业有限公司	303,626,333.82				-150,837,141.18	
北京祥晟辉年置业有限公司	151,782,994.84				21,140.71	
北京金良兴业房地产开发有限公司	144,801,759.48				-312,902.64	
北京首开万科和泰置业有限公司	134,358,998.71				1,205,993.07	
北京祥之源置业有限公司	118,050,628.31				16,299,885.81	
北京厚泰房地产开发有限公司	118,166,297.15				9,039,524.98	
国奥投资发展有限公司	39,565,920.98		29,793,508.00	137,624,819.59	76,640,392.63	
厦门莹泰置业有限公司	154,307,848.26				-34,485,951.10	
台州兆汇禾企业管理有限公司	115,993,202.03				2,046,253.67	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京祥鼎置业有限公司	118,099,456.94				-8,792,100.79	
厦门兆淳置业有限公司	110,099,161.10				-17,276,871.25	
北京尚泰信华房地产开发有限公司	91,314,086.70				-87,478.68	
成都辰启置业有限公司	84,224,872.59				-606,049.39	
厦门璋泰置业有限公司	70,664,141.15				1,753,221.86	
北京国家速滑馆经营有限责任公司	77,820,948.31				-15,568,821.58	
北京城安辉泰置业有限公司	61,444,825.99				-5,586,840.88	
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	48,770,314.26				2,924,263.18	
北京金谷创信置业有限责任公司	41,353,732.37				11,321.89	
北京金开连泰房地产开发有限公司	630,387,426.33			560,000,025.00	-29,120,491.14	
天津海景实业有限公司	81,700,484.78				-42,572,448.36	
北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,583,076.02				2,104,454.02	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京毓锦置业有限公司	29,546,491.28				26,039.52	
成都辰华置业有限公司	30,621,880.84				-1,450,506.02	
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,720,684.63				-1,927.74	
南京筑浦振业房地产开发有限公司	23,432,217.71				253,722.58	
苏州侨仁置业有限公司	94,966,459.85			66,000,000.00	-6,293,157.40	
北京龙万华开房地产开发有限公司	26,784,820.92				-4,825,019.82	
北京万城永辉置业有限公司	36,766,313.73				-16,882,105.94	
武汉首茂城置业有限公司	98,048,721.39				-79,105,744.38	
北京祐泰通达房地产开发有限公司	57,395,219.19				-44,072,708.00	
首开文投(北京)文化科技有限公司	12,014,902.71				-1,252,036.58	
北京昌信硕泰置业有限公司	36,145,181.18				-26,151,668.86	
芜湖首开高和投资管理有限公司	5,013,867.61				-2,698.84	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京首开方庄物业服务 有限公司	3,525,873.67				-141,254.07	
苏州屿秀房地产开发有 限公司	65,050,135.71			59,085,038.27	-3,385,544.24	
首开文投新华(北京)文 化发展有限公司	4,639,366.94				-3,565,346.97	
北京首开万科物业服务 有限公司	2,786,544.52				-2,410,572.72	
北京滨湖恒兴房地产开 发有限公司						
北京远和置业有限公司	3,729,906.29				-3,729,906.29	
北京骏泰置业有限公司			46,000,000.00	46,000,000.00		
北京首开丝路企业管理 中心(有限合伙)	436,964.56				-7,408.32	
北京万龙华开房地产开 发有限公司						
北京潭栢兴业房地产开 发有限公司						
北京永安广盈置业有限 公司						
北京首开新禾运营管理						

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
有限公司						
北京辉广企业管理有限公司						
北京友泰房地产开发有限公司						
北京开创金润置业有限公司						
北京房地钧洋房地产开发有限公司						
北京首开寸草养老服务有限公司						
深圳市熙梁投资发展有限公司						
常州悦府房地产开发有限公司						
厦门跃泰置业有限公司						
厦门煊泰置业有限公司						
武汉明泰置业有限公司						
福州中泓盛实业有限公司						

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
小 计	28,602,208,454.22		550,888,158.00	1,074,709,882.86	-898,264,643.34	
合 计	29,910,402,868.97		550,888,158.00	1,074,709,882.86	-920,337,074.90	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
合营企业						
北京住总首开置业有限公司					677,806,048.61	
北京润和信通房地产开发有限公司					533,175,866.58	
北京首开野村不动产管理有限公司		6,882,525.12			42,117,502.36	
北京俊泰房地产开发有限公司					21,659,837.90	
北京首开美驰房地产开发有限公司					4,480,202.62	
小 计		6,882,525.12			1,279,239,458.07	
联营企业						
常熟虞茂置业有限公司					3,143,462,308.59	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京和信兴泰房地产开发有限公司					1,901,449,737.88	
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司					1,399,359,637.83	
北京和信金泰房地产开发有限公司					1,393,104,123.59	
开茂置业（杭州）有限公司					1,031,227,180.15	
苏州隆泰置业有限公司		14,700,000.00			1,006,717,866.33	
北京知泰房地产开发有限责任公司					1,004,892,703.06	
福州中泰投资有限公司					999,481,257.48	
北京怡和置业有限公司		660,000.00			924,504,583.05	
北京怡城置业有限公司					860,291,308.99	
北京首开龙湖盈泰置业有限公司					848,955,185.47	
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）					812,112,829.83	
北京朗泰房地产开发有限公司					746,787,712.75	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京中海盈璟房地产开发有限 公司					613,902,237.44	
北京碧和信泰置业有限 公司					602,325,123.75	
厦门沧珩实业有限公司					567,338,724.78	
北京和信丰泰置业有限 公司					566,494,485.90	
台州兆裕恒企业管理有 限公司					524,450,576.13	
杭州浙行企业管理有限 公司					508,730,329.04	
北京卓华房地产开发有 限公司					475,895,222.62	
北京诺德兴泰置业有限 公司					473,194,385.01	
广州市君庭房地产有限 公司					424,318,764.25	
苏州首龙置业有限公司					423,244,591.75	
上海众承房地产开发有 限公司					376,554,594.94	
北京怡畅置业有限公司					348,093,678.71	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
南京嘉泰筑茂置业有限公司					340,540,814.61	
台州环茂置业有限公司					325,234,343.74	
北京城志置业有限公司					310,230,883.29	
北京兴和航泰置业有限公司					287,101,108.14	
北京和信仁泰置业有限公司					284,758,926.35	
北京首开万科置业有限公司					263,286,398.87	
苏州安茂置业有限公司					240,757,430.74	
无锡润泰置业有限公司					218,896,321.02	
福建省大广汽车城发展有限公司					200,726,785.35	
北京金旭开泰房地产开发有限公司		74,710,688.73			193,516,801.84	
常熟耀泰房地产有限公司					178,706,355.35	
北京腾泰亿远置业有限公司					157,778,879.94	
北京首城置业有限公司					152,789,192.64	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京祥晟辉年置业有限公司					151,804,135.55	
北京金良兴业房地产开发有限公司					144,488,856.84	
北京首开万科和泰置业有限公司					135,564,991.78	
北京祥之源置业有限公司					134,350,514.12	
北京厚泰房地产开发有限公司					127,205,822.13	
国奥投资发展有限公司				107,831,311.58	116,206,313.60	
厦门莹泰置业有限公司					119,821,897.16	
台州兆汇禾企业管理有限公司		5,786,175.00			112,253,280.70	
北京祥鼎置业有限公司					109,307,356.15	
厦门兆淳置业有限公司					92,822,289.85	
北京尚泰信华房地产开发有限公司					91,226,608.02	
成都辰启置业有限公司					83,618,823.20	
厦门瑋泰置业有限公司					72,417,363.01	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京国家速滑馆经营有限责任公司					62,252,126.73	
北京城安辉泰置业有限公司					55,857,985.11	
宁波金郡房地产信息咨询有限公司					51,694,577.44	
北京金谷创信置业有限责任公司					41,365,054.26	
北京金开连泰房地产开发有限公司					41,266,910.19	
天津海景实业有限公司					39,128,036.42	
北京中开盈泰房地产开发有限公司					38,687,530.04	
北京毓锦置业有限公司					29,572,530.80	
成都辰华置业有限公司					29,171,374.82	
成都龙湖锦祥置业有限公司					26,718,756.89	
南京筑浦振业房地产开发有限公司					23,685,940.29	
苏州侨仁置业有限公司					22,673,302.45	
北京龙万华开房地产开					21,959,801.10	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
发有限公司						
北京万城永辉置业有限公司					19,884,207.79	
武汉首茂城置业有限公司					18,942,977.01	
北京祐泰通达房地产开发有限公司					13,322,511.19	
首开文投（北京）文化科技有限公司		420,000.00			10,342,866.13	
北京昌信硕泰置业有限公司					9,993,512.32	
芜湖首开高和投资管理有限公司					5,011,168.77	
北京首开方庄物业服务 有限公司					3,384,619.60	
苏州屿秀房地产开发有 限公司					2,579,553.20	
首开文投新华（北京）文 化发展有限公司					1,074,019.97	
北京首开万科物业服务 有限公司					375,971.80	
北京滨湖恒兴房地产开						

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
发有限公司						
北京远和置业有限公司						
北京骏泰置业有限公司						
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）				-429,556.24		
北京万龙华开房地产开发有限公司						
北京潭栢兴业房地产开发有限公司						
北京永安广盈置业有限公司						
北京首开新禾运营管理有限公司						
北京辉广企业管理有限公司						
北京友泰房地产开发有限公司						
北京开创金润置业有限公司						
北京房地钧洋房地产开发有限公司						

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京首开寸草养老服务 有限公司						
深圳市熙梁投资发展有 限公司						
常州悦府房地产开发有 限公司						
厦门跃泰置业有限公司						
厦门煊泰置业有限公司						
武汉明泰置业有限公司						
福州中泓盛实业有限公 司						
小 计		96,276,863.73		107,401,755.34	27,191,246,977.63	
合 计		103,159,388.85		107,401,755.34	28,470,486,435.70	

注 1：北京友泰房地产开发有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京潭柘兴业房地产开发有限公司、北京房地钧洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司、深圳市熙梁投资发展有限公司、武汉明泰置业有限公司、福州中泓盛实业有限公司、厦门跃泰置业有限公司、厦门煊泰置业有限公司，北京远和置业有限公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至零

注 2：北京城安辉泰置业有限公司、北京首开美驰房地产开发有限公司、北京万龙华开房地产开发有限公司、北京永安广盈置业有限公司、北京首开新禾运营管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司、北京开创金润置业有限公司和北京骏泰置业有限公司截至期末尚未实际出资

11. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
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	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77
其中：非上市权益工具投资	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77
合 计	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77

12. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	9,901,663,828.14	9,901,663,828.14
本期增加金额	63,944,900.23	63,944,900.23
(1) 外购	5,099,415.52	5,099,415.52
(2) 存货\在建工程转入	58,845,484.71	58,845,484.71
本期减少金额	392,393,273.78	392,393,273.78
(1) 处置	330,045,834.39	330,045,834.39
(2) 其他转出	62,347,439.39	62,347,439.39
期末数	9,573,215,454.59	9,573,215,454.59
累计折旧和累计摊销		
期初数	1,109,562,134.20	1,109,562,134.20
本期增加金额	261,688,397.50	261,688,397.50
(1) 计提或摊销	261,688,397.50	261,688,397.50
本期减少金额	66,236,191.24	66,236,191.24
(1) 处置	62,265,460.44	62,265,460.44
(2) 其他转出	3,970,730.80	3,970,730.80
期末数	1,305,014,340.46	1,305,014,340.46
减值准备		
期初数	3,016,894.04	3,016,894.04
本期增加金额		
(1) 计提		

项 目	房屋及建筑物	合 计
本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
期末数	3,016,894.04	3,016,894.04
账面价值		
期末账面价值	8,265,184,220.09	8,265,184,220.09
期初账面价值	8,789,084,799.90	8,789,084,799.90

### 13. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	3,278,183,791.95	63,557,243.08	30,616,739.95	171,401,905.26	3,543,759,680.24
本期增加金额	22,766,387.76	41,880.47	146,575.29	4,078,075.39	27,032,918.91
(1) 购置	22,766,387.76	41,880.47	146,575.29	4,078,075.39	27,032,918.91
本期减少金额	67,815,359.08	73,523.12	2,959,239.39	8,261,953.60	79,110,075.19
处置或报废	67,815,359.08	73,523.12	2,959,239.39	8,261,953.60	79,110,075.19
期末数	3,233,134,820.63	63,525,600.43	27,804,075.85	167,218,027.05	3,491,682,523.96
累计折旧					
期初数	926,287,817.73	34,688,000.64	26,768,075.99	124,518,845.88	1,112,262,740.24
本期增加金额	85,294,413.18	3,036,744.24	888,804.36	16,699,106.59	105,919,068.37
(1) 计提	85,294,413.18	3,036,744.24	888,804.36	16,699,106.59	105,919,068.37
本期减少金额	12,285,982.91	69,846.96	2,840,833.71	7,838,445.32	23,035,108.90
处置或报废	12,285,982.91	69,846.96	2,840,833.71	7,838,445.32	23,035,108.90
期末数	999,296,248.00	37,654,897.92	24,816,046.64	133,379,507.15	1,195,146,699.71
减值准备					
期初数	8,578,612.39	566,865.37			9,145,477.76
本期增加金额					
计提					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合 计
本期减少金额					
处置或报废					
期末数	8,578,612.39	566,865.37			9,145,477.76
账面价值					
期末账面价值	2,225,259,960.24	25,303,837.14	2,988,029.21	33,838,519.90	2,287,390,346.49
期初账面价值	2,343,317,361.83	28,302,377.07	3,848,663.96	46,883,059.38	2,422,351,462.24

#### 14. 在建工程

##### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修改造工程				14,596,373.72		14,596,373.72
合 计				14,596,373.72		14,596,373.72

##### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入 投资性房地产	其他减少	期末 数
装修改造工程	23,046,865.78	14,596,373.72	6,517,066.44	21,113,440.16		
小 计	23,046,865.78	14,596,373.72	6,517,066.44	21,113,440.16		

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本化 累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
装修改造工程	91.61	100.00				自有资金

#### 15. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地	合 计
账面原值			
期初数	752,091,632.28	1,091,552.00	753,183,184.28
本期增加金额	18,089,076.35		18,089,076.35
(1) 租入	18,089,076.35		18,089,076.35
本期减少金额	109,344,725.53	1,091,552.00	110,436,277.53

项 目	房屋及建筑物	土地	合 计
(1) 处置	109,344,725.53	1,091,552.00	110,436,277.53
期末数	660,835,983.10		660,835,983.10
累计折旧			
期初数	330,834,304.78	545,776.00	331,380,080.78
本期增加金额	112,348,136.12	545,776.00	112,893,912.12
(1) 计提	112,348,136.12	545,776.00	112,893,912.12
本期减少金额	97,711,056.38	1,091,552.00	98,802,608.38
(1) 处置	97,711,056.38	1,091,552.00	98,802,608.38
期末数	345,471,384.52		345,471,384.52
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
(1) 计提			
本期减少金额			
(1) 处置			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	315,364,598.58		315,364,598.58
期初账面价值	421,257,327.50	545,776.00	421,803,103.50

#### 16. 无形资产

项 目	软件	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	17,575,472.28	18,785,694.36	36,361,166.64
本期增加金额	86,964.60		86,964.60
(1) 购置	86,964.60		86,964.60
本期减少金额	3,095,402.91		3,095,402.91
(1) 处置	3,095,402.91		3,095,402.91

项 目	软件	土地使用权	合 计
期末数	14,567,033.97	18,785,694.36	33,352,728.33
累计摊销			
期初数	14,817,981.32	6,922,966.46	21,740,947.78
本期增加金额	634,864.56	412,361.98	1,047,226.54
(1) 计提	634,864.56	412,361.98	1,047,226.54
本期减少金额	3,095,402.91		3,095,402.91
(1) 处置	3,095,402.91		3,095,402.91
期末数	12,357,442.97	7,335,328.44	19,692,771.41
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	2,209,591.00	11,450,365.92	13,659,956.92
期初账面价值	2,757,490.96	11,862,727.90	14,620,218.86

## 17. 商誉

### (1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60		9,181,088.60	9,181,088.60		9,181,088.60
兴茂置业(杭州)有限公司	8,714,022.17		8,714,022.17	8,714,022.17		8,714,022.17
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63		444,064.63	444,064.63		444,064.63

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州茂泰置业有限公司	281,494.41		281,494.41	281,494.41		281,494.41
合计	18,620,669.81		18,620,669.81	18,620,669.81		18,620,669.81

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他减少	
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60				9,181,088.60
兴茂置业(杭州)有限公司	8,714,022.17				8,714,022.17
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63				444,064.63
苏州茂泰置业有限公司	281,494.41				281,494.41
合计	18,620,669.81				18,620,669.81

18. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修、修理费	255,355,251.32	13,114,936.24	68,157,374.73	4,833,432.59	195,479,380.24
临时建筑、设施	28,600,543.85	121,833.94	17,775,018.02	6,370,975.88	4,576,383.89
其他	5,546,590.70	165,165.67	3,517,303.14		2,194,453.23
合计	289,502,385.87	13,401,935.85	89,449,695.89	11,204,408.47	202,250,217.36

注1：北京东银燕华置业有限公司将售楼处成本按合同约定金额计入长期待摊费用，鉴于实际结算金额与合同金额存在差异，现按实际结算金额对长期待摊费用的余额进行调整，故在25年做其他减少6,370,975.88元

注2：海南民生长流油气储运有限公司租赁海口市滨海大道189号比华利山庄独立别墅11栋和23栋用于办公，期间发生的装修费用计入相关长期待摊费用，2025年因更换办公地址退租，故将账面长期待摊余额做其他减少1,613,870.73元一次性摊销

注 3：北京惠信云锦商业管理有限公司因暂估入账比实际多计长期待摊费用，故在 25 年做其他减少 3,219,561.86 元

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
应付未付款项	2,591,829,805.60	647,957,451.42	2,716,182,341.29	679,045,585.33
预收款项预计利润	2,258,850,409.89	564,712,602.47	3,330,196,705.04	832,549,176.30
可弥补亏损	1,184,146,126.95	296,036,531.74	1,200,654,859.13	300,163,714.78
完工清算成本差异	510,100,343.16	127,525,085.79	732,588,754.66	183,147,188.65
坏账准备	189,265,566.86	47,316,391.73	147,709,485.72	36,927,371.44
存货跌价准备	843,168,773.12	210,792,193.30	426,302,224.17	106,575,556.04
三项期间费用	64,689,318.46	16,172,329.62	125,985,746.66	31,496,436.67
长期待摊费用摊销	8,057,558.52	2,014,389.63	2,881,714.69	720,428.68
租赁负债	697,126,813.39	174,281,703.35	463,334,597.91	115,833,649.46
其他	50,333,131.08	12,583,282.78	28,288,187.53	7,072,046.89
合 计	8,397,567,847.03	2,099,391,961.83	9,174,124,616.80	2,293,531,154.24

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
存货税会差异	238,233,354.93	59,558,338.73	541,966,936.91	135,491,734.23
折旧税会差异			124,201.38	31,050.35
固定资产原值税会差异	67,677,363.36	16,919,340.88	70,122,553.16	17,530,638.32
合同取得成本	163,609,795.92	40,902,448.99	92,557,526.27	23,139,381.56
使用权资产	605,797,349.77	151,449,337.44	403,875,362.31	100,968,840.60
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
预缴土增税	279,649,250.74	69,912,312.68	324,905,417.62	81,226,354.40
其他	129,008,550.96	32,252,137.74	129,094,501.33	32,273,625.33

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合 计	1,589,060,585.68	397,265,146.46	1,667,731,418.98	416,932,854.79

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	196,676,697.06	1,902,715,264.77	186,856,958.46	2,106,674,195.78
递延所得税负债	196,676,697.06	200,588,449.40	186,856,958.46	230,075,896.33

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	12,688,013,054.55	10,951,995,418.16
可抵扣亏损	20,936,409,540.75	18,582,860,750.30
合 计	33,624,422,595.30	29,534,856,168.46

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2025 年		1,618,854,756.96	
2026 年	2,320,705,648.78	2,389,316,274.82	
2027 年	1,557,222,876.71	1,755,380,097.83	
2028 年	5,120,732,927.19	5,176,666,740.62	
2029 年	6,972,038,855.95	7,642,642,880.07	
2030 年	4,965,709,232.12		
合 计	20,936,409,540.75	18,582,860,750.30	

## 20. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
固定资产预付款	508,145,717.64		508,145,717.64	286,976,244.86		286,976,244.86
曙光花园车位	144,297,460.27	133,229,888.09	11,067,572.18	144,747,666.63	133,229,888.09	11,517,778.54
土地售出款	492,521,400.00		492,521,400.00			
合 计	1,144,964,577.91	133,229,888.09	1,011,734,689.82	431,723,911.49	133,229,888.09	298,494,023.40

21. 所有权或使用权受到限制的资产

1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	742,352,069.40	742,352,069.40	冻结或其他受限	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	13,451,631,792.53	12,371,876,206.72	抵押	贷款抵押
应收账款	489,861.51	489,861.51	质押	贷款质押
固定资产	1,291,513,062.15	974,231,942.93	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	3,964,241,201.45	2,996,911,229.74	抵押	贷款抵押
合 计	19,736,267,987.04	17,371,901,310.30		

2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	631,342,312.27	631,342,312.27	冻结或其他受限	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	21,742,466,965.50	21,714,486,165.25	抵押	贷款抵押
应收账款	6,781,869.95	4,950,930.57	质押	贷款质押
固定资产	907,570,303.47	780,137,802.71	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	4,015,977,895.27	3,140,992,363.11	抵押	贷款抵押
合 计	27,590,179,346.46	26,557,949,573.91		

22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	59,023,611.11	59,009,166.67
合 计	59,023,611.11	59,009,166.67

23. 应付账款

项 目	期末数	期初数
货款、工程款	7,373,682,527.86	8,277,116,267.69
销售代理及服务费	460,861,076.08	398,929,108.73
其他	136,341,889.92	13,081,068.36
合 计	7,970,885,493.86	8,689,126,444.78

#### 24. 预收款项

项 目	期末数	期初数
物业租金	86,987,976.35	68,323,923.27
合 计	86,987,976.35	68,323,923.27

#### 25. 合同负债

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
售房款	12,178,853,658.12	27,777,490,834.32
预收委托管理费	1,839,243,100.00	
工程装修款	10,334,125.92	30,754,356.62
酒店预收款	5,847,787.40	7,370,068.32
其他	38,932,597.01	4,018,402.81
合 计	14,073,211,268.45	27,819,633,662.07

##### (2) 重要预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
梧桐星宸	3,066,378,506.55	2,177,703,330.39	2026/3/30	62.99
君礼家园	2,629,168,294.50	1,924,764,882.57	2026/3/16	58.35
梧桐雅苑	2,241,074,905.01	1,484,838,673.58	2026/3/13	45.58
小 计	7,936,621,706.06	5,587,306,886.54		

#### 26. 应付职工薪酬

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	34,324,341.11	780,371,590.77	782,095,727.41	32,600,204.47
离职后福利—设定 提存计划	2,104,319.83	84,101,339.23	83,804,144.98	2,401,514.08
辞退福利	268,544.76	31,062,547.03	26,838,875.59	4,492,216.20
合 计	36,697,205.70	895,535,477.03	892,738,747.98	39,493,934.75

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴 和补贴	19,637,613.91	483,945,713.82	484,468,773.61	19,114,554.12
职工福利费	43,253.53	33,461,677.42	33,493,305.95	11,625.00
社会保险费	3,917,711.85	56,835,696.74	56,820,156.19	3,933,252.40
其中：医疗保险费 及生育保险	3,902,294.64	43,717,782.19	43,719,992.11	3,900,084.72
工伤保险费	15,363.21	1,695,795.12	1,677,990.65	33,167.68
补充医疗保 险	54.00	11,394,769.43	11,394,823.43	
其他		27,350.00	27,350.00	
住房公积金	900,975.88	56,629,590.26	57,418,719.26	111,846.88
工会经费和职工教 育经费	5,341,048.64	8,561,755.91	8,374,268.25	5,528,536.30
其他短期薪酬	4,483,737.30	140,937,156.62	141,520,504.15	3,900,389.77
小 计	34,324,341.11	780,371,590.77	782,095,727.41	32,600,204.47

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,499,957.51	74,316,718.73	73,904,345.10	1,912,331.14
失业保险费	187,132.83	2,248,221.91	2,246,356.19	188,998.55
企业年金缴费	417,229.49	7,536,398.59	7,653,443.69	300,184.39
小 计	2,104,319.83	84,101,339.23	83,804,144.98	2,401,514.08

27. 应交税费

项 目	期末数	期初数

项 目	期末数	期初数
企业所得税	444,972,750.39	337,871,759.64
增值税	353,590,512.62	146,794,400.18
土地增值税	673,222,040.96	356,844,788.27
个人所得税	18,139,243.30	23,612,630.63
城市维护建设税	8,006,385.05	8,286,094.50
教育费附加及地方教育附加	6,480,551.03	7,359,594.67
土地使用税	2,532,268.16	3,324,115.50
房产税	6,229,594.76	6,626,470.31
其他	2,731,618.21	6,788,297.98
合 计	1,515,904,964.48	897,508,151.68

28. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	51,354,000.00	2,544,000.00
其他应付款	17,279,740,513.66	18,510,017,388.07
合 计	17,331,094,513.66	18,512,561,388.07

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	51,354,000.00	2,544,000.00
小 计	51,354,000.00	2,544,000.00

(3) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
资金往来款	15,449,739,370.55	16,395,325,012.58
购房订金	771,354,273.52	1,056,126,583.25
押金保证金	425,569,374.78	452,124,456.02
代收代付款	399,280,276.33	287,961,623.28
其他	233,797,218.48	318,479,712.94

项 目	期末数	期初数
小 计	17,279,740,513.66	18,510,017,388.07

29. 持有待售负债

项 目	期末数	期初数
持有待售的处置组中的负债：		
应付账款		213,700.00
预计负债		596,021.37
应交税费		213.84
其他应付款		109,312.76
合 计		919,247.97

30. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的应付债券	15,772,797,781.10	6,426,506,200.65
一年内到期的长期应付款	4,126,548,437.50	2,064,050,625.00
一年内到期的长期借款	2,360,111,307.17	7,934,643,360.33
一年内到期的租赁负债	132,518,653.09	98,096,543.49
合 计	22,391,976,178.86	16,523,296,729.47

31. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提工程成本	653,353,140.14	988,274,897.23
预提项目土地增值税	1,528,109,370.75	2,059,893,095.84
待转销项税	1,046,564,685.76	2,501,417,040.70
预计补偿款	134,540,896.68	134,665,696.68
预提费用（展销费、推广费、维护费等）	211,904,163.30	223,324,718.36
合 计	3,574,472,256.63	5,907,575,448.81

### 32. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	12,218,499,764.35	21,237,222,816.60
信用借款	5,777,666,152.42	6,589,520,185.20
抵押借款	4,152,932,962.10	10,697,551,626.55
质押借款	3,537,553,286.83	1,746,534,833.32
小 计	25,686,652,165.70	40,270,829,461.67
减：一年内到期的长期借款	2,360,111,307.17	7,934,643,360.33
合 计	23,326,540,858.53	32,336,186,101.34

### 33. 应付债券

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）26 亿	2,597,569,489.03	2,595,394,815.04
2023 年公司债券第一期（23 首股 01）25 亿	2,499,511,115.46	2,496,043,672.45
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）23.2 亿	2,320,838,276.76	2,319,135,542.86
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）20 亿	1,998,461,805.47	1,996,779,798.63
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）20 亿	1,998,375,406.57	1,996,708,714.80
2025 年度第一期资产支持票据（25 首开 CMBN）19.3 亿	1,922,877,395.33	
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）16.8 亿	1,681,477,487.67	1,679,067,861.37
2023 年度第四期中期票据（23 首开 MTN004）15 亿	1,499,682,328.31	1,498,499,505.85
2023 年度第三期中期票据（23 首开 MTN003）15 亿	1,499,655,244.27	1,498,331,668.69
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）22 亿	1,499,000,000.00	2,198,316,569.06
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）15 亿	1,498,824,806.56	1,497,618,181.36
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005B）15 亿	1,495,779,472.33	1,494,543,526.85
2022 年度第三期中期票据（首开 MTN003）15 亿	1,488,827,096.08	1,499,773,854.01
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006）14 亿	1,399,567,811.22	1,398,467,049.84
2022 年度第二期中期票据（首开 MTN002）25.5 亿	1,324,228,701.37	2,549,682,688.64
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）13 亿	1,299,138,229.05	1,298,065,603.84

项 目	期末数	期初数
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）13 亿	1,298,258,858.91	1,297,196,830.14
2022 年度第五期中期票据（首开 MTN005）12.8 亿	1,275,065,022.19	1,279,304,132.81
2023 年度第五期中期票据（23 首开 MTN005）12 亿	1,199,725,102.41	1,198,793,487.89
2025 年公司债券第三期（25 首股 03）12 亿	1,197,689,809.32	
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003B）11.7 亿	1,167,945,534.25	
2023 年公司债券第二期（23 首股 03）11 亿	1,099,703,147.40	1,098,240,067.40
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）10 亿	999,699,671.32	998,913,527.67
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005A）10 亿	998,725,924.38	
2025 年度第二期资产支持票据（25 首开 CMBN）9 亿	897,611,202.74	
2025 年公司债券第一期（25 首股 01）8.15 亿	813,697,563.28	
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006A）8 亿	798,846,760.00	
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002B）8 亿	798,616,712.33	
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006B）8 亿	798,211,760.00	
2025 年公司债券第七期（25 首股 07）8 亿	798,201,847.67	
2025 年公司债券第八期（25 首股 08）8 亿	798,139,445.48	
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）7.5 亿	749,154,810.48	749,757,989.44
2025 年公司债券第四期（25 首股 04）7.05 亿	703,617,285.21	
2025 年公司债券第六期（25 首股 06）7.01 亿	699,567,267.67	
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）6 亿	598,981,315.89	
2025 年公司债券第九期（25 首股 09）6 亿	598,571,713.97	
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）6 亿	598,298,567.66	
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）20 亿	584,695,738.35	1,999,110,649.76
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）5 亿	499,549,232.88	
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）5 亿	499,377,990.13	498,976,888.49
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004A）5 亿	499,362,962.19	
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）5 亿	499,255,485.48	498,853,671.78
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005B）5 亿	498,967,179.18	
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004B）5 亿	498,959,110.14	
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003A）4.3 亿	429,551,552.88	

项 目	期末数	期初数
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001A）4 亿	399,648,487.67	
2022 年度第四期中期票据（首开 MTN004）17.2 亿	180,000,000.00	1,719,707,542.79
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）34.2 亿		3,420,734,461.44
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）32 亿		3,207,989,314.80
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 CMBN）25 亿		2,378,528,401.45
2023 年度第一期中期票据（23 首开 MTN001）21 亿		2,097,313,829.19
2023 年度第二期中期票据（23 首开 MTN002）20 亿		1,997,396,354.52
2023 年公司债券第一期（23 首股 02）14 亿		1,400,525,150.88
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）12 亿		1,198,289,385.20
2021 年度第五期中期票据（21 首开 MTN005）27 亿		1,114,000,000.00
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）10 亿		999,882,044.73
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）10 亿		999,612,039.50
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）8 亿		799,098,814.24
合 计	51,501,511,726.94	58,968,653,637.41

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

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
2024年度第三期中期票据 （24首开MTN003）26亿	2,600,000,000.00	3.50	2024-03-25	3+2年	2,600,000,000.00	否
2023年公司债券第一期 （23首股01）25亿	2,500,000,000.00	5.00	2023-02-21	3+2年	2,500,000,000.00	否
2022年公司债券第一期 （22首股01）23.2亿	2,320,000,000.00	3.30	2022-04-21	3+2年	2,320,000,000.00	否
2024年度第一期中期票据 （24首开MTN001）20亿	2,000,000,000.00	3.57	2024-01-12	3+2年	2,000,000,000.00	否
2024年度第二期中期票据 （24首开MTN002）20亿	2,000,000,000.00	3.35	2024-01-26	3+2年	2,000,000,000.00	否
2025年度第一期资产支持 票据（25首开CMBN）19.3 亿	1,930,000,000.00	3.50	2025-06-16	3+3+3+3+3年	1,930,000,000.00	否
2022年公司债券第三期 （22首股03）16.8亿	1,680,000,000.00	3.30	2022-06-15	3+2年	1,680,000,000.00	否
2023年度第四期中期票据 （23首开MTN004）15亿	1,500,000,000.00	3.74	2023-04-12	3+2年	1,500,000,000.00	否
2023年度第三期中期票据 （23首开MTN003）15亿	1,500,000,000.00	3.93	2023-03-29	3+2年	1,500,000,000.00	否
2022年公司债券第四期 （22首股04）22亿	2,200,000,000.00	3.10	2022-09-05	3+2年	2,200,000,000.00	否
2023年度第八期中期票据	1,500,000,000.00	3.90	2023-12-15	3+2年	1,500,000,000.00	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
(23 首开 MTN008) 15 亿						
2024 年度第五期中期票据 (24 首开 MTN005B) 15 亿	1,500,000,000.00	3.37	2024-07-22	5 年	1,500,000,000.00	否
2022 年度第三期中期票据 (首开 MTN003) 15 亿	1,500,000,000.00	3.10	2022-03-16	3+2 年	1,500,000,000.00	否
2023 年度第六期中期票据 (23 首开 MTN006) 14 亿	1,400,000,000.00	3.59	2023-06-02	3+2 年	1,400,000,000.00	否
2022 年度第二期中期票据 (首开 MTN002) 25.5 亿	2,550,000,000.00	3.00	2022-03-04	3+2 年	2,550,000,000.00	否
2024 年度第七期中期票据 (24 首开 MTN007A) 13 亿	1,300,000,000.00	3.39	2024-11-13	2+2 年	1,300,000,000.00	否
2024 年度第六期中期票据 (24 首开 MTN006) 13 亿	1,300,000,000.00	3.30	2024-09-13	3+2 年	1,300,000,000.00	否
2022 年度第五期中期票据 (首开 MTN005) 12.8 亿	1,280,000,000.00	2.90	2022-09-22	3+2 年	1,280,000,000.00	否
2023 年度第五期中期票据 (23 首开 MTN005) 12 亿	1,200,000,000.00	3.60	2023-04-24	3+2 年	1,200,000,000.00	否
2025 年公司债券第三期 (25 首股 03) 12 亿	1,200,000,000.00	2.79	2025-07-14	2+2+2 年	1,200,000,000.00	否
2025 年度第三期中期票据 (25 首开 MTN003B) 11.7 亿	1,170,000,000.00	3.40	2025-03-19	3+2 年	1,170,000,000.00	否
2023 年公司债券第二期	1,100,000,000.00	4.10	2023-03-15	3+2 年	1,100,000,000.00	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
(23首股03) 11亿						
2024年度第四期中期票据 (24首开MTN004) 10亿	1,000,000,000.00	3.47	2024-04-17	2+2+1年	1,000,000,000.00	否
2025年第五期中期票据 (25首开MTN005A) 10亿	1,000,000,000.00	2.80	2025-08-06	2+2+2年	1,000,000,000.00	否
2025年度第二期资产支持 票据(25首开CMBN) 9亿	900,000,000.00	3.50	2025-08-28	3+3+3+3+3+3年	900,000,000.00	否
2025年公司债券第一期 (25首股01) 8.15亿	815,000,000.00	3.20	2025-04-17	2+2年	815,000,000.00	否
2025年第六期中期票据 (25首开MTN006A) 8亿	800,000,000.00	2.90	2025-10-20	2+2+2年	800,000,000.00	否
2025年度第二期中期票据 (25首开MTN002B) 8亿	800,000,000.00	3.40	2025-03-07	3+2年	800,000,000.00	否
2025年第六期中期票据 (25首开MTN006B) 8亿	800,000,000.00	3.10	2025-10-20	3+2+2年	800,000,000.00	否
2025年公司债券第七期 (25首股07) 8亿	800,000,000.00	3.00	2025-10-17	2+2+2年	800,000,000.00	否
2025年公司债券第八期 (25首股08) 8亿	800,000,000.00	2.93	2025-11-10	2+2+2+2年	800,000,000.00	否
2022年度第一期定向债务 融资工具(22首开PPN001) 7.5亿	750,000,000.00	3.40	2022-06-08	3+2年	750,000,000.00	否
2025年公司债券第四期	705,000,000.00	3.05	2025-07-28	2+2+2年	705,000,000.00	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
(25 首股 04) 7.05 亿						
2025 年公司债券第六期 (25 首股 06) 7.01 亿	701,000,000.00	2.90	2025-08-18	2+2+2 年	701,000,000.00	否
2025 年度第一期中期票据 (25 首开 MTN001B) 6 亿	600,000,000.00	3.10	2025-2-12	3+2 年	600,000,000.00	否
2025 年公司债券第九期 (25 首股 09) 6 亿	600,000,000.00	3.00	2025-11-26	2+2+2+2 年	600,000,000.00	否
2025 年公司债券第二期 (25 首股 02) 6 亿	600,000,000.00	3.65	2025-04-17	3+2 年	600,000,000.00	否
2022 年公司债券第二期 (22 首股 02) 20 亿	2,000,000,000.00	3.35	2022-05-13	3+2 年	2,000,000,000.00	否
2025 年度第二期中期票据 (25 首开 MTN002A) 5 亿	500,000,000.00	3.05	2025-03-07	2+2 年	500,000,000.00	否
2024 年度第五期中期票据 (24 首开 MTN005A) 5 亿	500,000,000.00	2.74	2024-07-22	3+2 年	500,000,000.00	否
2025 年第四期中期票据 (25 首开 MTN004A) 5 亿	500,000,000.00	2.77	2025-07-03	2+2 年	500,000,000.00	否
2024 年度第七期中期票据 (24 首开 MTN007B) 5 亿	500,000,000.00	3.68	2024-11-13	3+2 年	500,000,000.00	否
2025 年第五期中期票据 (25 首开 MTN005B) 5 亿	500,000,000.00	3.05	2025-08-06	3+2+2 年	500,000,000.00	否
2025 年第四期中期票据 (25 首开 MTN004B) 5 亿	500,000,000.00	2.99	2025-07-03	3+2 年	500,000,000.00	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
2025年度第三期中期票据 (25首开 MTN003A) 4.3 亿	430,000,000.00	3.29	2025-03-19	2+2 年	430,000,000.00	否
2025年度第一期中期票据 (25首开 MTN001A) 4 亿	400,000,000.00	2.73	2025-2-12	2+2 年	400,000,000.00	否
2022年度第四期中期票据 (首开 MTN004) 17.2 亿	1,720,000,000.00	3.10	2022-03-25	3+2 年	1,720,000,000.00	否
2021年公司债券第一期 (21首股 01) 34.2 亿	3,420,000,000.00	2.90	2021-08-18	3+2 年	3,420,000,000.00	否
2021年度第三期定向债务 融资工具(21首开 PPN003) 32 亿	3,200,000,000.00	3.80	2021-06-18	3+2 年	3,200,000,000.00	否
2022年度第一期资产支持 票据(22首开 CMBN) 25 亿	2,500,000,000.00	3.47	2022-8-8	3+3+3+3+3 年	2,500,000,000.00	否
2023年度第一期中期票据 (23首开 MTN001) 21 亿	2,100,000,000.00	5.40	2023-01-31	3 年	2,100,000,000.00	否
2023年度第二期中期票据 (23首开 MTN002) 20 亿	2,000,000,000.00	4.40	2023-03-10	3 年	2,000,000,000.00	否
2023年公司债券第一期 (23首股 02) 14 亿	1,400,000,000.00	2.70	2023-02-21	1+1+1 年	1,400,000,000.00	否
2023年度第七期中期票据 (23首开 MTN007) 12 亿	1,200,000,000.00	3.80	2023-10-11	3 年	1,200,000,000.00	否
2021年度第五期中期票据 (21首开 MTN005) 27 亿	2,700,000,000.00	3.55	2021-11-25	3+2 年	2,700,000,000.00	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
2022年度第一期中期票据 (22首开MTN001)10亿	1,000,000,000.00	3.39	2022-02-16	3+2年	1,000,000,000.00	否
2022年度第二期定向债务 融资工具(22首开PPN002) 10亿	1,000,000,000.00	3.63	2022-07-07	3+2年	1,000,000,000.00	否
2022年公司债券第五期 (22首股05)8亿	800,000,000.00	3.90	2022-11-02	3+2年	800,000,000.00	否
2022年度第六期中期票据 (首开MTN006)20.93亿	2,093,000,000.00	3.88	2022-10-24	3年	2,093,000,000.00	否
2022年度第七期中期票据 (首开MTN007)10亿	1,000,000,000.00	5.00	2022-12-16	3年	1,000,000,000.00	否
非公开发行2020年公司债 券(第三期)19.05亿	1,905,000,000.00	4.20	2020-09-29	3+2年	1,905,000,000.00	否
小 计	82,769,000,000.00				82,769,000,000.00	

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2024年度第三期中期票 据(24首开MTN003)26 亿	2,665,701,664.35		90,999,999.99	-2,174,673.99	91,000,000.00	2,667,876,338.33
2023年公司债券第一期 (23首股01)25亿	2,603,920,384.79		125,000,000.01	-3,467,443.01	125,000,000.00	2,607,387,827.81
2022年公司债券第一期	2,377,551,236.02	1,060,000,000.00	78,359,430.14	-1,702,733.90	1,143,288,000.00	2,374,325,400.06

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
(22首股01) 23.2亿						
2024年度第一期中期票据(24首开MTN001) 20亿	2,066,223,634.25		71,400,000.00	-1,682,006.84	71,400,000.00	2,067,905,641.09
2024年度第二期中期票据(24首开MTN002) 20亿	2,059,303,235.34		67,000,000.00	-1,666,691.77	67,000,000.00	2,060,969,927.11
2025年度第一期资产支持票据(25首开CMBN) 19.3亿		1,930,000,000.00	36,828,630.14	7,122,604.67	35,281,736.99	1,924,424,288.48
2022年公司债券第三期(22首股03) 16.8亿	1,710,522,984.63	557,000,000.00	56,042,958.91	-2,409,626.30	614,120,000.00	1,711,855,569.84
2023年度第四期中期票据(23首开MTN004) 15亿	1,539,229,642.82		56,099,999.99	-1,182,822.46	56,100,000.00	1,540,412,465.27
2023年度第三期中期票据(23首开MTN003) 15亿	1,559,486,052.26		42,694,520.54	-1,323,575.58	58,950,000.00	1,544,554,148.38
2022年公司债券第四期(22首股04) 22亿	2,224,855,199.19		69,884,224.67	-1,683,430.94	782,400,000.00	1,514,022,854.80
2023年度第八期中期票据(23首开MTN008) 15亿	1,500,503,112.87		58,500,000.00	-1,206,625.20	58,500,000.00	1,501,709,738.07
2024年度第五期中期票据(24首开MTN005B) 15亿	1,517,117,910.41		50,549,999.99	-1,235,945.48	50,550,000.00	1,518,353,855.88

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
亿						
2022年度第三期中期票据（首开MTN003）15亿	1,545,133,854.00	1,151,000,000.00	48,567,945.21	10,946,757.93	1,207,700,000.00	1,526,055,041.28
2023年度第六期中期票据（23首开MTN006）14亿	1,427,934,556.67		50,259,999.99	-1,100,761.38	50,260,000.00	1,429,035,318.04
2022年度第二期中期票据（首开MTN002）25.5亿	2,625,291,236.62		48,418,109.58	453,987.27	1,315,780,000.00	1,357,475,358.93
2024年度第七期中期票据（24首开MTN007A）13亿	1,303,981,850.42		44,069,999.99	-1,072,625.21	44,070,000.00	1,305,054,475.62
2024年度第六期中期票据（24首开MTN006）13亿	1,310,125,597.26		42,899,999.99	-1,062,028.77	42,900,000.00	1,311,187,626.02
2022年度第五期中期票据（首开MTN005）12.8亿	1,292,753,601.31	870,000,000.00	44,950,093.14	4,239,110.62	918,128,000.00	1,285,336,583.83
2023年度第五期中期票据（23首开MTN005）12亿	1,228,737,597.47		43,199,999.99	-931,614.52	43,200,000.00	1,229,669,211.98
2025年公司债券第三期（25首股03）12亿		1,200,000,000.00	15,685,150.68	2,310,190.68		1,213,374,960.00
2025年度第三期中期票据（25首开MTN003B）11.7亿		1,170,000,000.00	31,388,054.80	2,054,465.75		1,199,333,589.05
2023年公司债券第二期	1,134,443,629.04		45,100,000.00	-1,463,080.00	45,100,000.00	1,135,906,709.04

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
(23首股03) 11亿						
2024年度第四期中期票据(24首开MTN004) 10亿	1,023,536,267.40		34,700,000.00	-786,143.65	34,700,000.00	1,024,322,411.05
2025年第五期中期票据(25首开MTN005A) 10亿		1,000,000,000.00	11,353,424.66	1,274,075.62		1,010,079,349.04
2025年度第二期资产支持票据(25首开CMBN) 9亿		900,000,000.00	10,966,849.29	2,388,797.26		908,578,052.03
2025年公司债券第一期(25首股01) 8.15亿		815,000,000.00	18,506,082.19	1,302,436.72		832,203,645.47
2025年第六期中期票据(25首开MTN006A) 8亿		800,000,000.00	4,640,000.00	1,153,240.00		803,486,760.00
2025年度第二期中期票据(25首开MTN002B) 8亿		800,000,000.00	22,356,164.38	1,383,287.67		820,972,876.71
2025年第六期中期票据(25首开MTN006B) 8亿		800,000,000.00	4,960,000.00	1,788,240.00		803,171,760.00
2025年公司债券第七期(25首股07) 8亿		800,000,000.00	4,997,260.27	1,798,152.33		803,199,107.94
2025年公司债券第八期(25首股08) 8亿		800,000,000.00	3,339,397.26	1,860,554.52		801,478,842.74
2022年度第一期定向债	765,486,208.62	370,000,000.00	26,333,424.66	603,178.96	397,600,000.00	763,616,454.32

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
务融资工具（22 首开 PPN001）7.5 亿						
2025 年公司债券第四期（25 首股 04）7.05 亿		705,000,000.00	9,190,109.59	1,382,714.79		712,807,394.80
2025 年公司债券第六期（25 首股 06）7.01 亿		701,000,000.00	7,574,641.10	1,432,732.33		707,141,908.77
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）6 亿		600,000,000.00	16,459,726.03	1,018,684.11		615,441,041.92
2025 年公司债券第九期（25 首股 09）6 亿		600,000,000.00	1,775,342.47	1,428,286.03		600,347,056.44
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）6 亿		600,000,000.00	15,540,000.00	1,701,432.34		613,838,567.66
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）20 亿	2,043,474,485.38		37,346,349.32	-585,088.59	1,484,200,000.00	597,205,923.29
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）5 亿		500,000,000.00	12,534,246.58	450,767.12		512,083,479.46
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）5 亿	505,094,970.68		13,699,999.99	-401,101.64	13,700,000.00	505,496,072.31
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004A）5 亿		500,000,000.00	5,676,712.33	637,037.81		505,039,674.52

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2024年度第七期中期票据（24首开MTN007B）5亿	501,323,808.77		18,400,000.00	-401,813.70	18,400,000.00	501,725,622.47
2025年第五期中期票据（25首开MTN005B）5亿		500,000,000.00	6,183,561.65	1,032,820.82		505,150,740.83
2025年第四期中期票据（25首开MTN004B）5亿		500,000,000.00	6,183,561.65	1,040,889.86		505,142,671.79
2025年度第三期中期票据（25首开MTN003A）4.3亿		430,000,000.00	11,162,564.38	448,447.12		440,714,117.26
2025年度第一期中期票据（25首开MTN001A）4亿		400,000,000.00	9,663,452.06	351,512.33		409,311,939.73
2022年度第四期中期票据（首开MTN004）17.2亿	1,771,050,720.87		19,369,369.86	-292,457.21	1,606,220,000.00	184,492,547.94
2021年公司债券第一期（21首股01）34.2亿	3,458,012,461.46		99,180,000.00	531,797.81	99,180,000.00	3,457,480,663.65
2021年度第三期定向债务融资工具（21首开PPN003）32亿	3,273,983,835.32		121,600,000.02	6,643,897.84	121,600,000.00	3,267,339,937.50
2022年度第一期资产支持票据（22首开CMBN）25亿	2,429,683,483.63		42,558,334.63	-1,471,598.55	2,473,713,416.81	

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2023年度第一期中期票据（23首开MTN001）21亿	2,201,703,966.19		113,400,000.01	-2,476,980.83	113,400,000.00	2,204,180,947.03
2023年度第二期中期票据（23首开MTN002）20亿	2,069,242,929.88		88,000,000.01	-2,164,144.93	88,000,000.00	2,071,407,074.82
2023年公司债券第一期（23首股02）14亿	1,446,437,479.64	289,700,000.00	39,951,780.82	476,597.87	342,900,000.00	1,432,712,662.59
2023年度第七期中期票据（23首开MTN007）12亿	1,208,658,700.26		45,600,000.00	-975,700.82	45,600,000.00	1,209,634,401.08
2021年度第五期中期票据（21首开MTN005）27亿	1,118,278,873.97		39,547,000.00		39,547,000.00	1,118,278,873.97
2022年度第一期中期票据（22首开MTN001）10亿	1,029,602,592.64		4,179,452.09	-117,955.27	1,033,900,000.00	
2022年度第二期定向债务融资工具（22首开PPN002）10亿	1,017,413,957.31		18,498,082.19	-387,960.50	1,036,300,000.00	
2022年公司债券第五期（22首股05）8亿	804,313,060.82		25,985,753.42	-901,185.76	831,200,000.00	
2022年度第六期中期票据（首开MTN006）20.93亿	2,107,283,514.68		65,634,186.28	-1,290,699.04	2,174,208,400.00	
2022年度第七期中期票据（首开MTN007）10亿	1,001,364,831.84		47,671,232.88	-963,935.28	1,050,000,000.00	

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
非公开发行 2020 年公司 债券（第三期）19.05 亿	1,926,396,708.98		59,524,908.32	911,617.30	1,985,010,000.00	
小 计	65,395,159,838.06	21,348,700,000.00	2,362,142,088.14	21,585,864.36	21,810,106,553.80	67,274,309,508.04
减：一年内到期的应付债 券	6,426,506,200.65					15,772,797,781.10
合 计	58,968,653,637.41					51,501,511,726.94

注 1：本公司于 2025 年共发行六期中期票据，金额合计 80 亿元，期限为 2+2 年、3+2 年、2+2+2 年、3+2+2 年，均采用固定利率方式付息

注 2：本公司于 2025 年共发行八期公司债券，金额合计 62.21 亿元，期限为 2+2 年、3+2 年、2+2+2 年、2+2+2+2 年，均采用固定利率方式付息

注 3：本公司于 2025 年共发行二期资产支持票据，金额合计 28.3 亿元，期限为 3+3+3+3+3 年，均采用固定利率方式付息

注 4：本公司于 2025 年行使 2022 年度第三期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.78%调整为 3.10%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 11.51 亿元进行了转售

注 5：本公司于 2025 年行使 2022 年公司债券第一期的调整票面利率选择权，票面利率由 3.59%调整为 3.30%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 10.6 亿元进行了转售

注 6：本公司于 2025 年行使 2022 年度第五期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.76%调整为 2.90%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 8.7 亿元进行了转售

注 7：本公司于 2025 年行使 2022 年公司债券第三期的调整票面利率选择权，票面利率由 3.40%调整为 3.30%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 5.57 亿元进行了转售

注 8：本公司于 2025 年行使 2022 年度第一期定向债务融资工具的调整票面利率选择权，票面利率由 3.68%调整为 3.40%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 3.7 亿元进行了转售

注 9：本公司于 2025 年行使 2023 年公司债券第一期的调整票面利率选择权，票面利率由 3.80%调整为 2.70%，在存续期的后 1 年固定不变，同时对回售的债券 2.897 亿元进行了转售

注 10：本公司于 2025 年行使 2022 年公司债券第四期的调整票面利率选择权，票面利率由 3.70%调整为 3.10%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售了债券 7.01 亿元

注 11：本公司于 2025 年行使 2022 年公司债券第二期的调整票面利率选择权，票面利率由 3.46%调整为 3.35%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售了债券 14.15 亿元

注 12：本公司于 2025 年行使 2022 年度第四期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.85%调整为 3.10%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售了债券 15.40 亿元

注 13：本公司于 2025 年行使 2022 年度第二期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.56%调整为 3.00%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售了债券 12.25 亿元

## 34. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	464,937,005.56	622,411,359.31
减：未确认的融资费用	68,912,527.76	135,013,194.88
小 计	396,024,477.80	487,398,164.43
减：一年内到期的租赁负债	132,518,653.09	98,096,543.49
合 计	263,505,824.71	389,301,620.94

## 35. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	9,766,514,175.90	7,631,451,385.23
专项应付款	4,108,903,145.77	2,742,383,695.77
减：一年内到期长期应付款	4,126,548,437.50	2,064,050,625.00
合 计	9,748,868,884.17	8,309,784,456.00

## 36. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
预计负债	1,350,000.00	2,777,870.00	未决诉讼
合 计	1,350,000.00	2,777,870.00	

## 37. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
租赁型住房项目补贴	55,173,514.21		848,467.25	54,325,046.96	政府补助
合 计	55,173,514.21		848,467.25	54,325,046.96	

## 38. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,579,565,242						2,579,565,242

### 39. 其他权益工具

#### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	2023.1.12	权益工具	5.98% 6.30%	2,000,000,000.00	无
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	2023.8.7	权益工具	5.50%	1,760,000,000.00	无
首开股份关于向控股股东进行永续债权融资的关联交易	2025.9.30	权益工具	3.90%	3,000,000,000.00	无
合 计				6,760,000,000.00	

#### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	1,760,000,000.00			1,760,000,000.00
首开股份关于向控股股东进行永续债权融资的关联交易		3,000,000,000.00		3,000,000,000.00
合 计	3,760,000,000.00	3,000,000,000.00		6,760,000,000.00

### 40. 资本公积

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	7,817,018,232.63	202,360,832.14	14,721,406.46	8,004,657,658.31

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公 积	34,726,576.20			34,726,576.20
合 计	7,851,744,808.83	202,360,832.14	14,721,406.46	8,039,384,234.51

(2) 其他说明

本期股本溢价增加原因包括：

1) 本公司收购子公司北京盈富瑞泰房地产开发有限公司少数股东股权，导致股本溢价增加 198,328,183.65 元。

2) 本公司收购子公司大连中美居置业有限公司少数股东股权，导致股本溢价减少 14,721,406.46 元。

3) 本公司处置北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司股权，导致股本溢价增加 4,032,648.49 元。

## 41. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	-2,835,882.50						-2,835,882.50	
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,835,882.50						-2,835,882.50	
将重分类进损益的其他综合收益	4,435,875.60		4,435,875.60					
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
外币财务报表折算差额	4,435,875.60		4,435,875.60					
其他综合收益合计	1,599,993.10		4,435,875.60				-2,835,882.50	

#### 42. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,934,746,046.42			1,934,746,046.42
合 计	1,934,746,046.42			1,934,746,046.42

#### 43. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
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	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,624,696,170.79	-8,140,775,786.43
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	219,343,999.96	219,944,942.42
期末未分配利润	-9,400,118,499.46	-2,556,078,328.71

### (二) 合并利润表项目注释

#### 1. 营业收入/营业成本

##### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71
其他业务收入	146,887,874.57	96,755,157.11	171,852,087.91	140,145,681.49
合 计	30,097,095,345.15	26,002,010,205.02	24,213,068,048.89	23,051,848,285.20

##### (2) 主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	29,021,933,181.79	25,075,383,852.76	23,186,814,718.94	22,129,507,135.52
酒店物业经营等	928,274,288.79	829,871,195.15	854,401,242.04	782,195,468.19

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
小 计	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71

(3) 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	20,384,944,823.03	16,452,420,053.85	7,472,138,598.43	7,156,784,327.75
京外地区	9,565,262,647.55	9,452,834,994.06	16,569,077,362.55	15,754,918,275.96
小 计	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71

(4) 房地产销售收入按项目分解信息

项目名称	本期数
首开金茂望京樾	6,915,852,916.07
端礼著	6,217,439,068.42
璞润嘉园	2,744,507,710.53
第五大道	1,942,624,931.48
熙悦晴翠	1,076,852,427.90
蠡湖金茂府	1,035,328,049.56
平湖如院	978,948,641.30
华樾北京	755,309,816.65
福州端礼著	670,803,044.29
璞琨公馆	590,132,754.62
湖尚逸品花园	582,474,152.87
首开熙江玥庭	392,174,901.27
盈瑞家园	361,264,858.73
九珑岸	353,482,738.19
中环云樾	346,528,244.58
香开万里	317,838,741.66
云州郡	289,211,402.73
熙悦丽博	250,246,577.99
首开紫郡	247,450,279.66

项目名称	本期数
首开香颂花园	217,126,194.37
熙和悦花园	204,430,981.01
首开国风华韵	201,836,569.88
云著	167,513,141.28
2号地	156,473,958.09
安澜如院	153,445,796.29
首开紫樾花园	126,651,785.34
金悦郡	109,859,530.27
其他项目收入	1,616,123,966.76
合 计	29,021,933,181.79

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	886,640,937.28	-16,260,948.00
房产税	102,219,664.58	106,662,295.39
土地使用税	22,931,762.16	24,640,575.78
城市维护建设税	20,153,777.55	25,554,328.33
教育费附加及地方教育附加	16,427,519.98	22,970,325.33
印花税	11,120,385.67	19,363,015.17
其他	4,806,276.83	6,441,144.08
合 计	1,064,300,324.05	189,370,736.08

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
销售代理及策划费	570,538,737.53	544,662,457.22
售楼处费用	152,710,372.45	203,725,437.66
人员费用	90,182,009.46	107,968,474.63
广告宣传费	49,337,579.92	80,436,736.74

项 目	本期数	上年同期数
办公费用	44,183,322.95	51,054,010.24
酒店经营费用	2,068,175.69	11,690,795.14
其他	16,951,618.41	4,879,272.59
合 计	925,971,816.41	1,004,417,184.22

#### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
人员管理及服务费	815,609,425.42	887,684,497.98
折旧及摊销	50,629,984.85	60,271,756.68
办公费用	33,289,868.55	37,341,793.95
办公用房费用	31,702,271.17	36,018,096.55
其他	17,805,343.72	16,589,239.21
合 计	949,036,893.71	1,037,905,384.37

#### 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
产品标准化研究等	3,706,084.12	11,351,037.79
合 计	3,706,084.12	11,351,037.79

#### 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	3,490,751,383.20	3,588,500,915.77
利息收入	362,856,708.09	495,757,416.70
汇兑损失	13,931.21	-201,439.66
担保及财务顾问费	41,541,102.61	30,477,618.28
手续费及其他	8,356,188.60	12,231,118.84
合 计	3,177,805,897.53	3,135,250,796.53

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金 额
与收益相关的政府补助	815,140.86	38,271,875.68	815,140.86
代扣个人所得税手续费返还	262,210.63	669,452.07	262,210.63
增值税加计抵减		45,932.50	
合 计	1,077,351.49	38,987,260.25	1,077,351.49

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-920,337,074.90	-684,797,637.41
处置长期股权投资产生的投资收益	35,242,002.39	170,841,366.78
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		782,174.89
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	174,968,055.93	110,264,227.41
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-15,220,283.65	
债务重组取得的收益		310,800.00
合 计	-725,347,300.23	-402,599,068.33

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
其他非流动金融资产	-222,636,181.63	-837,412,119.77
合 计	-222,636,181.63	-837,412,119.77

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-471,814,402.76	-486,079,516.51
合 计	-471,814,402.76	-486,079,516.51

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-2,862,531,755.47	-3,080,792,472.58
合同资产减值损失	4,844,055.50	
投资性房地产减值损失		-3,016,894.04
合 计	-2,857,687,699.97	-3,083,809,366.62

#### 12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	2,340,939.52	57,446.54	2,340,939.52
其他	293,119.45	179,279.56	293,119.45
合 计	2,634,058.97	236,726.10	2,634,058.97

#### 13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	7,571.90	16,065.56	7,571.90
债权债务清理	43,939,838.50	246,891.45	43,939,838.50
赔偿、罚款及违约金收入	44,914,796.08	74,219,035.34	44,914,796.08
其他	2,876,417.68	407,427.43	2,876,417.68
合 计	91,738,624.16	74,889,419.78	91,738,624.16

#### 14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	281,634.70	1,569,166.43	281,634.70
滞纳金、罚款、违约赔偿款	15,395,453.47	36,207,669.08	15,395,453.47
电力改造工程费用	9,079,938.62	39,788,487.43	9,079,938.62
其他	7,384,408.74	1,330,550.15	7,384,408.74
合 计	32,141,435.53	78,895,873.09	32,141,435.53

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	642,428,422.05	74,724,943.01
递延所得税费用	174,471,484.08	352,865,853.50
合 计	816,899,906.13	427,590,796.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	-6,239,912,861.19	-8,991,757,913.49
按母公司适用税率计算的所得税费用	-1,559,978,215.30	-2,247,939,478.37
子公司适用不同税率的影响	15.25	-81,585.59
调整以前期间所得税的影响	29,533,565.28	-91,708,275.45
非应税收入的影响		116,611,255.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	131,679,177.16	137,988,792.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-127,169,334.57	-68,241,996.59
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	2,342,834,698.31	2,580,962,084.55
所得税费用	816,899,906.13	427,590,796.51

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)41之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

(1) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		471,592,527.48
其中：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司		227,229,639.48
珠海市润梁房地产有限公司		244,362,888.00

项 目	本期数	上年同期数
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		19,262,697.43
其中：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司		15,654,384.75
珠海市润梁房地产有限公司		3,608,312.68
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
其中：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司		
珠海市润梁房地产有限公司		
处置子公司收到的现金净额		452,329,830.05

(2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		785,978,856.43
其中：宁德融熙置业有限公司		785,978,856.43
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		83,368.34
其中：宁德融熙置业有限公司		83,368.34
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
其中：宁德融熙置业有限公司		
取得子公司支付的现金净额		785,895,488.09

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款项	9,664,118,674.25	12,513,830,310.22
收回受限货币资金	258,692,330.68	1,171,219,081.65
利息收入	81,366,319.74	225,538,209.33
保证金、押金、备用金	40,072,977.02	1,613,545,070.24
其他	154,362,815.21	74,389,232.43
合 计	10,198,613,116.90	15,598,521,903.87

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
往来款项	5,532,177,146.97	12,970,627,701.38
保证金、押金支出	2,190,880,999.93	1,673,093,527.41
期间费用、支出	1,093,227,039.04	1,218,871,643.22
支付受限货币资金	397,958,147.05	40,141,499.45
其他	92,705,576.69	8,899,206.46
合 计	9,306,948,909.68	15,911,633,577.92

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
信托退保障基金	81,276,837.50	105,288,905.50
其他	2,211,491.32	
合 计	83,488,328.82	105,288,905.50

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付租赁负债及租赁保证金	44,386,717.67	108,735,709.14
支付的筹资手续费	43,062,243.05	9,812,700.63
贷款担保费	34,418,268.38	25,518,445.53
融资费用	26,666,733.32	
购买少数股东股权		60,657,100.00
其他	12,150,877.51	
合 计	160,684,839.93	204,723,955.30

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
加: 资产减值准备	2,857,687,699.97	3,083,809,366.62
信用减值准备	471,814,402.76	486,079,516.51
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	480,501,377.99	485,386,520.49
无形资产摊销	1,047,226.54	1,766,177.03

补充资料	本期数	上年同期数
长期待摊费用摊销	89,449,695.89	127,566,755.10
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）	-2,634,058.97	-236,726.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	274,062.80	1,553,100.87
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	222,636,181.63	837,412,119.77
财务费用（收益以“-”号填列）	3,490,765,314.41	3,588,299,476.11
投资损失（收益以“-”号填列）	725,347,300.23	402,599,068.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	203,958,931.01	298,074,536.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-29,487,446.93	87,264,161.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	22,724,097,987.49	16,767,794,250.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,906,855,306.15	4,834,896,889.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-21,203,583,532.15	-14,201,052,582.09
经营活动产生的现金流量净额	7,881,917,681.50	7,381,863,920.69
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,358,708,388.84	18,206,026,544.90
减：现金的期初余额	18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
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	-3,847,318,156.06	-3,258,420,431.96
4. 现金和现金等价物的构成		
(1) 明细情况		
项目	期末数	期初数

项 目	期末数	期初数
1) 现金	14,358,708,388.84	18,206,026,544.90
其中：库存现金	468,066.39	746,363.27
可随时用于支付的银行存款	14,358,054,212.25	18,205,182,153.50
可随时用于支付的其他货币资金	186,110.20	98,028.13
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	14,358,708,388.84	18,206,026,544.90
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		

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
监管存款	102,425,384.59	278,483,965.14	使用受限
冻结资金	503,593,150.61	219,384,531.51	使用受限
保证金	136,333,534.20	133,473,815.62	使用受限
小 计	742,352,069.40	631,342,312.27	

5. 筹资活动相关负债变动情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	59,009,166.67	59,000,000.00	1,720,488.89	60,706,044.45		59,023,611.11
长期借款（含一年内到期的长期借款）	40,270,829,461.67	2,216,574,231.47	1,502,504,781.11	18,303,256,308.55		25,686,652,165.70
应付债券（含一年内到期的应付债券）	65,395,159,838.06	21,349,659,091.32	2,376,910,372.46	21,847,419,793.80		67,274,309,508.04
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	487,398,164.43		1,481,103.74	22,249,244.22	70,605,546.15	396,024,477.80
小 计	106,212,396,630.83	23,625,233,322.79	3,882,616,746.20	40,233,631,391.02	70,605,546.15	93,416,009,762.65

(四) 其他

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			588,365.31
其中：美元	31,297.95	7.0288	219,987.03
港币	407,859.04	0.9032	368,378.28

## 六、在其他主体中的权益

### (一) 企业集团的构成

1. 公司本年度纳入合并财务报表范围包括本公司及 104 家二级子公司、34 家三级子公司、4 家四级子公司。其中，新设 6 家二级子公司包括：北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）、北京尊泰置业有限公司、北京首开乐尚住房租赁有限公司、北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京俊泰商业管理有限公司、天津首开津泰置业有限公司；减少 3 家二级子公司：北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司、首开和信国际有限公司、苏州首开润泰置业有限公司；新设一家三级子公司：北京新泰装修装饰工程有限责任公司。

### 2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京首开京北置业发展有限公司	10,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60.00	40.00	投资设立
北京城市开发集团有限责任公司	300,000.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100.00		同一控制下企业合并
北京首开立信置业股份有限公司	15,510.51	北京市海淀区	房地产业	76.39	8.01	同一控制下企业合并
三亚天鸿度假村有限公司	3,650.00	海南省三亚市吉阳区	住宿和餐饮业	95.89		同一控制下企业合并
北京宝辰饭店有限公司	1,274.00	北京市东城区	住宿和餐饮业	100.00		同一控制下企业合并
北京燕华置业有限公司	10,400.00	北京市朝阳区	房地产业	75.00		同一控制下企业合并
北京首开商业管理有限公司	2,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100.00		同一控制下企业合并
苏州首开永泰置业有限公司	10,000.00	江苏省苏州市相城区	房地产业	100.00		投资设立
太原首开龙泰置业有限责任公司	30,000.00	山西省太原市小店区	房地产业	85.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	30,000.00	辽宁省沈阳市沈北新区	房地产业	100.00		投资设立
厦门首开翔泰置业有限公司	30,000.00	福建省厦门市翔安区	房地产业	100.00		投资设立
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	62,058.00	贵州省贵阳市南明区	房地产业	100.00		投资设立
北京首开荣泰置业有限公司	20,000.00	北京市东城区	房地产业	100.00		投资设立
绵阳首开兴泰置业有限公司	20,000.00	四川省绵阳市游仙区	房地产业	100.00		投资设立
福州中鼎投资有限公司	10,000.00	福建省福州市晋安区	租赁和商务服务业	40.00		投资设立
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	30,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	51.00		投资设立
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	50,000.00	河北省廊坊市安次区	房地产业	100.00		投资设立
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	60,000.00	辽宁省葫芦岛市连山区	房地产业	100.00		投资设立
北京东银燕华置业有限公司	3,000.00	北京市朝阳区	房地产业	40.66		非同一控制下企业合并
海门锦源国际俱乐部有限公司	31,032.07	江苏省南通市海门区	文化、体育和娱乐业	100.00		同一控制下企业合并
沈阳首开京泰置业有限公司	30,000.00	辽宁省沈阳市沈北新区	房地产业	100.00		投资设立
大连中嘉房地产开发有限公司	25,000.00	辽宁省大连市中山区	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
大连中美居置业有限公司	119,953.60	辽宁省大连市中山区	建筑业	100.00		非同一控制下企业合并
北京首开万科房地产开发有限公司	10,000.00	北京市通州区	房地产业	50.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
海南民生长流油气储运有限公司	18,100.00	海南省海口市秀英区	制造业	100.00		非同一控制下企业合并
浙江美都置业有限公司	20,000.00	浙江省杭州市西湖区	房地产业	51.00		非同一控制下企业合并
北京锦泰房地产开发有限公司	9,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50.00		投资设立
广州市湖品房地产有限公司	10,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	50.00		非同一控制下企业合并
广州市君梁房地产有限公司	10,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	50.00		非同一控制下企业合并
北京昭泰房地产开发有限公司	500,000.00	北京市朝阳区	房地产业	25.00		投资设立
北京首开盈信投资管理有限公司	95,625.58	北京市西城区	租赁和商务服务业	62.74		投资设立
北京万信房地产开发有限公司	20,000.00	北京市丰台区	房地产业	34.00		投资设立
北京屹泰住房租赁有限公司	10,000.00	北京市门头沟区	房地产业	50.00		投资设立
福州首开福泰投资有限公司	100,000.00	福建省福州市晋安区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
福州融城房地产开发有限公司	20,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	51.00		非同一控制下企业合并
北京致泰房地产开发有限公司	120,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50.00		投资设立
北京首开住总安泰置业有限公司	50,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60.00		投资设立
天津首开津泰置业有限公司	500.00	天津市河西区	房地产业	100.00		投资设立
北京首开住总房地产开发有限公司	90,000.00	北京市大兴区	房地产业	50.00		投资设立
成都首开恒泰置业有限公司	1,000.00	四川省成都市武侯区	房地产业	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
广州首开至泰置业有限公司	1,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	100.00		投资设立
南京达泰筑茂置业有限公司	40,000.00	江苏省南京市江宁区	房地产业	40.00		投资设立
北京维泰置业有限公司	1,000.00	北京市西城区	房地产业	100.00		投资设立
上海首开连泰置业有限公司	1,000.00	上海市杨浦区	房地产业	100.00		投资设立
北京首开德远置业有限公司	40,000.00	北京市房山区	房地产业	100.00		投资设立
广州市振梁房地产有限公司	170,000.00	广东省广州市白云区	房地产业	50.00		投资设立
北京创世瑞新房地产开发有限公司	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	34.00		投资设立
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	80,010.00	福建省厦门市	商务服务业	62.49		投资设立
北京博睿宏业房地产开发有限公司	150,000.00	北京市大兴区	房地产业	34.00		投资设立
北京首开新奥置业有限公司	5,000.00	北京市通州区	房地产业	50.00		投资设立
苏州茂泰置业有限公司	400,000.00	江苏省苏州市虎丘区	房地产业	51.00		非同一控制下企业合并
北京首开中晟置业有限责任公司	490,000.00	北京市顺义区	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	10,000.00	河北省廊坊市固安县	房地产业	60.00		投资设立
兴茂置业（杭州）有限公司	215,000.00	浙江省杭州市上城区	租赁和商务服务业	50.00		非同一控制下企业合并
无锡泰茂置业有限公司	200,000.00	江苏省无锡市滨湖区	房地产业	51.00		非同一控制下企业合并
太原首润房地产开发有限公司	70,000.00	山西省太原市小店区	房地产业	50.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京金开祯泰房地产开发有限公司	1,000.00	北京市朝阳区	房地产业	55.00		投资设立
北京金开辉泰房地产开发有限公司	204,000.00	北京市顺义区	房地产业	34.00		投资设立
成都首开晟泰置业有限公司	150,000.00	四川省成都市双流区	房地产业	50.00		投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公司	5,000.00	浙江省杭州市拱墅区	租赁和商务服务业	65.00		投资设立
温州首开中庚实业有限公司	120,000.00	浙江省温州市瓯海区	信息传输、软件和信息技术服务业	51.00		投资设立
苏州首开佳泰置业有限公司	135,000.00	江苏省苏州市虎丘区	房地产业	100.00		投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	64,000.00	福建省福州市鼓楼区	租赁和商务服务业	35.00		非同一控制下企业合并
保定首开润怡房地产开发有限公司	1,000.00	河北省保定市竞秀区	房地产业	50.00		投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	50,000.00	北京市通州区	房地产业	46.00		投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	180,000.00	北京市顺义区	房地产业	50.00		投资设立
北京惠信端泰商业管理有限公司	30,000.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	60.00	6.00	非同一控制下企业合并
南京首开隆泰置业有限公司	37,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产业	100.00		投资设立
北京毓秀置业有限公司	200,000.00	北京市海淀区	房地产业	35.00		投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	200,000.00	北京市大兴区	房地产业	50.00		投资设立
苏州平泰置业有限公司	170,000.00	江苏省苏州市姑苏区	房地产业	70.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京金开旭泰房地产开发有限公司	100.00	北京市朝阳区	房地产业	25.00		投资设立
南京荣泰置业有限公司	4,500.00	江苏省南京市浦口区	房地产业	51.00		投资设立
广州穗江置业有限公司	160,000.00	广东省广州市白云区	房地产业	50.00		非同一控制下企业合并
南京锦泰房地产开发有限公司	1,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产业	34.00		投资设立
北京首开卓越盈泰置业有限公司	310,000.00	北京市丰台区	房地产业	40.00		投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	48,200.00	四川省成都市成华区	房地产业	60.00		投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	115,000.00	四川省成都市成华区	房地产业	100.00		投资设立
南通首开泓泰置业有限公司	27,000.00	江苏省南通市崇川区	房地产业	100.00		投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	1,000.00	广东省东莞市	房地产业	100.00		投资设立
温州首开曜成置业有限公司	100,000.00	浙江省温州市瓯海区	房地产业	100.00		投资设立
北京怡璟置业有限公司	209,000.00	北京市丰台区	房地产业	41.00		投资设立
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	150,100.00	天津市滨海新区	租赁和商务服务业	39.97	0.07	投资设立
北京开新生活商业管理有限公司	500.00	北京市昌平区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
北京志茂房地产开发有限公司	200,000.00	北京市朝阳区	房地产业	51.00		投资设立
北京首开云锦璞堤商业管理有限公司	1,000.00	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
北京首开瑞泰商业管理有限公司	3,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
福州首融泮泽置业有限公司	33,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
北京跃泰置业有限公司	191,475.00	北京市丰台区	房地产业	100.00		投资设立
北京怡同置业有限公司	159,850.00	北京市昌平区	房地产业	34.00		投资设立
北京顺恒远泰置业有限公司	228,200.00	北京市顺义区	房地产业	51.00		投资设立
北京昌信同泰置业有限公司	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	70.00		投资设立
北京首开商业运营管理有限公司	100.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
宁德融熙置业有限公司	1,000.00	福建省宁德市蕉城区	房地产业	67.00		非同一控制下企业合并
北京首开京南置业发展有限公司	1,000.00	北京市东城区	房地产业	100.00		投资设立
北京一二三空间商业管理有限公司	10.00	北京市顺义区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
北京惠信云锦商业管理有限公司	25,465.44	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	22,209.34	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	99.90	0.10	投资设立
北京尊泰置业有限公司	44,600.00	北京市朝阳区	房地产业	100.00		投资设立
北京首开乐尚住房租赁有限公司	2,000.00	北京市朝阳区	房地产业	100.00		投资设立
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	59.94	40.06	投资设立
北京俊泰商业管理有限公司	1,000.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	143,520.86	北京市顺义区	租赁和商务服务业	78.62	0.01	投资设立

### 3. 其他说明

(1) 根据本公司与福建中庚实业集团有限公司就福州中鼎投资有限公司的委托经营所签订的股权委托管理协议书，福建中庚实业集团有限公司就其持有的福州中鼎投资有限公司 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担

(2) 根据章程约定，本公司在北京昭泰房地产开发有限公司、北京毓秀置业有限公司、北京金开旭泰房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 57.14%，在北京东银燕华置业有限公司、北京锦泰房地产开发有限公司、北京万信房地产开发有限公司、北京屹泰住房租赁有限公司、北京致泰房地产开发有限公司、北京首开住总房地产开发有限公司、广州市振梁房地产有限公司、北京博睿宏业房地产开发有限公司、北京首开新奥置业有限公司、太原首润房地产开发有限公司、北京金开辉泰房地产开发有限公司、福州绿榕投资发展有限公司、北京融泰房地产开发有限公司、北京盈富瑞泰房地产开发有限公司、广州穗江置业有限公司、南京锦泰房地产开发有限公司、北京首开卓越盈泰置业有限公司、北京怡璟置业有限公司、北京怡同置业有限公司董事会决议的表决权为 60.00%，在北京首开万科房地产开发有限公司、广州市湖品房地产有限公司、广州市君梁房地产有限公司、北京创世瑞新房地产开发有限公司、兴茂置业（杭州）有限公司、成都首开晟泰置业有限公司、保定首开润怡房地产开发有限公司、北京龙和信泰置业有限公司、首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）董事会决议的表决权为 66.67%，能够通过董事会对该等公司实施控制

(3) 本公司与苏州鸿昌房地产开发有限公司签订一致行动人协议书，苏州鸿昌房地产开发有限公司同意就南京达泰筑茂置业有限公司股东会和董事会中涉及减损苏州鸿昌房地产开发有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致

(4) 南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰房地产开发有限公司股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致

(二) 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额
北京天鸿集团烟台天鸿时代 房地产开发有限责任公司	50,471,679.00	100.00	股权转让	2025年1月 27日	产权交易 合同	6,565,781.08

(续上表)

子公司 名称	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权投 资相关的其他综合 收益、其他所有者 权益变动转入投资 损益的金额
北京天鸿集团烟台 天鸿时代房地产开 发有限责任公司						

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权 取得 方式	股权取 得时点	认缴金额	认缴比 例	出资额	出资比 例
北京尊泰置业有限公司	投资 设立	2025.09	446,000,000.00	100.00%		
北京首开乐尚住房租赁 有限公司	投资 设立	2025.09	20,000,000.00	100.00%	1,000,000.00	5.00%
北京首信丰泰管理咨询 合伙企业(有限合伙)	投资 设立	2025.04	600,000,000.00	59.94%	351,000,000.00	58.50%
北京俊泰商业管理有限 公司	投资 设立	2025.02	10,000,000.00	100.00%	1,100,000.00	11.00%
北京峻泰商业管理合伙 企业(有限合伙)	投资 设立	2025.03	1,000,000,000.00	99.90%		
天津首开津泰置业有限 公司	投资 设立	2025.10	500,0000.00	100.00%		

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置 方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	股权转让	2025.01	43,905,897.92	-853,522.08
首开和信国际有限公司	注销	2025.07	57,122,885.98	
苏州首开润泰置业有限公司	注销	2025.11	111,126,864.10	-4,385,699.35

(四) 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

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
大连中美居置业有限公司	2025/7/10	95.00%	100.00%
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	2025/8/12	50.00%	91.21%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	大连中美居置业有限公司
购买成本		
现金		
非现金资产的公允价值	352,520,693.89	1.00
购买成本	352,520,693.89	1.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	550,848,877.54	-14,721,404.46
差额	-198,328,183.65	14,721,405.46
其中：调整资本公积	-198,328,183.65	14,721,405.46
调整盈余公积		
调整未分配利润		

(五) 在合营企业或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	1,279,239,458.07	1,308,194,414.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-14,508,276.20	-47,394,830.96
其他综合收益		

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
综合收益总额	-14,508,276.20	-47,394,830.96
联营企业		
投资账面价值合计	27,191,246,977.63	28,602,208,454.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,093,909,359.29	-637,402,806.45
其他综合收益		
综合收益总额	-1,093,909,359.29	-637,402,806.45

## 七、政府补助

### (一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	815,140.86
其中：计入其他收益	815,140.86
合 计	815,140.86

### (二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	本期计入 营业外收入金 额
递延收益	55,173,514.21			
小 计	55,173,514.21			

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减 资产金额	其他 变动	期末数	与资产/收益 相关
递延收益	848,467.25			54,325,046.96	与收益相关
小 计	848,467.25			54,325,046.96	

### (三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	815,140.86	38,271,875.68
净额法下，冲减成本费用的金额	848,467.25	848,467.25
合 计	1,663,608.11	39,120,342.93

## 八、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

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

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

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

#### （1）货币资金

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存

在重大的信用风险。

## (2) 应收款项

本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 76.42%（2024 年 12 月 31 日：72.62%）源于余额前五名客户。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一(二)2 中披露。

## (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。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行额度为 1,252.94 亿元（2024 年 12 月 31 日：1,307.19 亿元）。

金融负债按剩余到期日分类（单位：人民币万元）

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	2,574,567.58	3,159,546.64	326,531.37	1,061,419.74	1,771,595.53
应付账款	797,088.55	797,088.55	797,088.55		
其他应付款	1,733,109.45	1,733,109.45	1,733,109.45		
应付债券（含一年内到	6,727,430.95	7,249,113.47	1,640,091.44	2,579,119.03	3,029,903.00

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
期的应付债券)					
其他流动负债	13,454.09	13,454.09	13,454.09		
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	39,602.45	45,142.38	8,771.39	16,946.67	19,424.32
长期应付款	1,387,541.73	1,411,149.40	859,237.58	485,438.50	66,473.32
小 计	13,272,794.80	14,408,603.98	5,378,283.87	4,142,923.94	4,887,396.17

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	4,032,984	4,732,097	935,077	1,373,992	2,423,028
应付账款	868,913	868,913	868,913		
其他应付款	1,851,256	1,851,256	1,851,256		
应付债券(含一年内到期的应付债券)	6,539,516	7,047,086	805,166	3,635,744	2,606,176
其他流动负债	134,627	134,627	134,627		
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	48,740	57,579	11,141	18,453	27,985
长期应付款	1,037,384	1,071,632	223,669	847,793	170
小 计	14,513,420	15,763,190	4,829,849	5,875,982	5,057,359

### (三) 市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

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

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。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费用，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。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	8,125,874.01	8,026,507
其中：短期借款	3,900.65	
浮动利率金融工具		
金融负债	2,045,255.53	2,875,975
其中：短期借款	2,001.71	5,901

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例很小，因此本公司认为面临的汇率风险也小。

## 九、公允价值的披露

### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			1,522,532,652.99	1,522,532,652.99
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,522,532,652.99	1,522,532,652.99
权益工具投资			1,522,532,652.99	1,522,532,652.99
持续以公允价值计量的资产总额			1,522,532,652.99	1,522,532,652.99

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

(三) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

**十、关联方及关联交易**

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
北京首都开发控股 (集团) 有限公司	北京	房地 产	243,955.00	52.66	52.66

(2) 本公司最终控制方是：北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六（一）之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京润和信通房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京住总首开置业有限公司	本公司之合营企业
北京首开野村不动产管理有限公司	本公司之合营企业
苏州隆泰置业有限公司	本公司之合营企业
北京首开美驰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京碧和信泰置业有限公司	本公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京远和置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科和泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京和信丰泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京和信仁泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京龙万华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京兴和航泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京中海盈璟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京中开盈泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城志置业有限公司	本公司之联营企业
北京厚泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京辉广企业管理有限公司	本公司之联营企业
北京和信兴泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京朗泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京诺德兴泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科置业有限公司	本公司之联营企业
北京友泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京昌信硕泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京毓锦置业有限公司	本公司之联营企业
北京开创金润置业有限公司	本公司之联营企业
北京金谷创信置业有限责任公司	本公司之联营企业
北京祥晟辉年置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥鼎置业有限公司	本公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京祥之源置业有限公司	本公司之联营企业
北京怡畅置业有限公司	本公司之联营企业
北京腾泰亿远置业有限公司	本公司之联营企业
北京房地钧洋房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	本公司之联营企业
首开文投（北京）文化科技有限公司	本公司之联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开寸草养老服务有限公司	本公司之联营企业
厦门兆淳置业有限公司	本公司之联营企业
厦门沧珩实业有限公司	本公司之联营企业
成都龙湖锦祥置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰华置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰启置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	本公司之联营企业
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津） 合伙企业（有限合伙）	本公司之联营企业
台州兆汇禾企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州环茂置业有限公司	本公司之联营企业
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	本公司之联营企业
广州市君庭房地产有限公司	本公司之联营企业
深圳市熙梁投资发展有限公司	本公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州首龙置业有限公司	本公司之联营企业
苏州侨仁置业有限公司	本公司之联营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司	本公司之联营企业
南京嘉泰筑茂置业有限公司	本公司之联营企业
常州悦府房地产开发有限公司	本公司之联营企业
常熟耀泰房地产有限公司	本公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
苏州安茂置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科物业服务有限公司	本公司之联营企业
芜湖首开高和投资管理有限公司	本公司之联营企业
北京怡城置业有限公司	本公司之联营企业
北京怡和置业有限公司	本公司之联营企业
天津海景实业有限公司	本公司之联营企业
北京首城置业有限公司	本公司之联营企业
国奥投资发展有限公司	本公司之联营企业
北京万城永辉置业有限公司	本公司之联营企业
上海众承房地产开发有限公司	本公司之联营企业
武汉明泰置业有限公司	本公司之联营企业
武汉首茂城置业有限公司	本公司之联营企业
福州中泓盛实业有限公司	本公司之联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
无锡润泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门跃泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门璋泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门煊泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门莹泰置业有限公司	本公司之联营企业
常熟虞茂置业有限公司	本公司之联营企业
福建省大广汽车城发展有限公司	本公司之联营企业
福州中泰投资有限公司	本公司之联营企业
开茂置业（杭州）有限公司	本公司之联营企业

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京首开鸿城实业有限公司	同一最终控制方
北京首开天鸿集团有限公司	同一最终控制方
北京首开亿方物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开望京物业服务有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京世安住房股份有限公司	同一最终控制方
北京岳安实业股份有限公司	同一最终控制方
北京房地集团有限公司	同一最终控制方
北京房修一建筑工程有限公司	同一最终控制方
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	同一最终控制方
北京京信大厦	同一最终控制方
北京首开方庄物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开城市运营服务集团有限公司	同一最终控制方
北京宝晟住房股份有限公司	同一最终控制方
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城浙兴置业有限公司	联营企业之子公司
台州兆汇房地产有限公司	联营企业之子公司
成都旭泰置业有限公司	联营企业之子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
台州兆裕房地产有限公司	联营企业之子公司
重庆国奥实业发展有限公司	联营企业之子公司
北京燕侨物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京宝景物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京首开千方科技信息服务有限公司	母公司之联营企业
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	母公司之联营企业
北京市房地产交易所有限公司	同一最终控制方
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	同一最终控制方
北京房地置业发展有限公司	同一最终控制方
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	同一最终控制方
北京宏基建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方
三亚椰林滩大酒店有限责任公司	同一最终控制方
北京首开城市更新研究院有限公司	同一最终控制方

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
北京房地集团有限公司	接受劳务	197,212,776.53	278,843,090.20
北京房修一建筑工程有限公司	接受劳务	184,389,002.66	158,822,140.52
北京首开万科物业服务有限公司	接受劳务	10,990,034.28	15,665,560.92
北京首开望京物业服务有限公司	接受劳务	7,702,561.33	4,592,902.70
北京首开方庄物业服务有限公司	接受劳务	4,167,789.76	3,951,062.59
北京首开亿方物业服务有限公司	接受劳务	4,043,780.46	5,209,920.38
厦门沧珩实业有限公司	接受劳务	3,493,758.52	602,534.44
藏山新融壹号城市发展股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)	接受劳务	943,396.23	943,396.23
北京燕侨物业管理有限公司	接受劳务	817,983.69	1,188,567.96
北京首开千方科技信息服务有限公司	接受劳务	547,547.38	907,850.57
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受劳务	477,114.90	913,258.78
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	接受劳务	371,658.36	365,796.20
北京首开天鸿集团有限公司	接受劳务	135,265.22	123,564.78
北京首开城市更新研究院有限公司	接受劳务	80,766.70	
北京市房地产交易所有限公司	接受劳务		16,603.77
小 计		415,373,436.02	472,146,250.04

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
无锡润泰置业有限公司	提供劳务	1,888,635.03	1,948,955.66
天津海景实业有限公司	提供劳务	1,619,797.34	1,791,975.24
北京首都开发控股(集团)有限公司	提供劳务	1,398,245.28	1,179,245.28
北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	967,802.85	1,452,314.11
北京知泰房地产开发有限责任公司	提供劳务	691,705.31	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
厦门沧珩实业有限公司	提供劳务	573,403.01	2,388,926.10
北京昌信硕泰置业有限公司	提供劳务	424,528.30	424,528.30
北京祥晟辉年置业有限公司	提供劳务	141,509.43	141,509.43
北京怡畅置业有限公司	提供劳务	51,336.44	89,838.77
国奥投资发展有限公司	提供劳务	30,356.21	
南京嘉泰筑茂置业有限公司	提供劳务		9,231,066.64
成都旭泰置业有限公司	提供劳务		3,660,377.36
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务		2,830,188.68
北京毓锦置业有限公司	提供劳务		2,566,612.23
北京宝景物业管理有限公司	提供劳务		607,958.30
北京金旭开泰房地产开发有限公司	提供劳务		566,037.74
北京厚泰房地产开发有限公司	提供劳务		484,447.85
小 计		7,787,319.20	29,363,981.69

## 2. 关联租赁情况

### (1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
北京燕侨物业管理有限公司	房产	7,021,356.86	
首开文投（北京）文化科技有限公司	房产	1,401,520.00	1,602,183.74
北京首开亿方物业服务有限公司	房产	1,262,603.83	1,262,603.83
北京首开方庄物业服务有限公司	房产	521,331.44	519,747.13
北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	338,064.73	283,018.87
北京怡畅置业有限公司	房产	171,518.05	234,517.40
北京宝景物业管理有限公司	房产	170,057.14	170,057.14
北京首开望京物业服务有限公司	房产		1,114,816.00
北京和信兴泰房地产开发有限公司	汽车		42,477.88
小 计		10,886,452.05	5,229,421.99

### (2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产	本期数
-------	------	-----

		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公		77,891,087.69		13,802,040.58
北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	2,252,468.06	1,051,270.00		134,366.92
北京世安住房股份有限公司	商业办公		2,023,990.00		111,662.10
北京岳安实业股份有限公司	商业办公		1,465,668.10		143,690.43
北京京信大厦	商业办公	685,071.00			
小 计		2,937,539.06	82,432,015.79		14,191,760.03

（续上表）

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公		70,113,885.44		14,579,455.62
北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	3,686,742.85			
北京世安住房股份有限公司	商业办公		2,083,620.00		195,744.60
北京岳安实业股份有限公司	商业办公		2,418,821.43		369,024.66
小 计		3,686,742.85	74,616,326.87		15,144,224.88

### 3. 关联担保情况

被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
福州中泰投资有限公司	170,000,000.00	68,000,000.00	2024/7/25	2029/7/25	否
北京金谷创信置业有限责任公司	305,000,000.00	100,650,000.00	2021/5/13	2029/5/9	否
北京金谷创信置业有限责任公司	305,000,000.00	100,650,000.00	2021/5/10	2029/5/9	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	1,994,000,000.00	997,000,000.00	2022/12/18	2055/9/15	否
常熟虞茂置业有限公司	6,500,000.00	2,983,500.00	2025/3/24	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,500,000.00	3,442,500.00	2025/3/24	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	12,500,000.00	5,737,500.00	2025/3/24	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	12,500,000.00	5,737,500.00	2025/3/24	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	25,000,000.00	11,475,000.00	2025/3/24	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	25,000,000.00	11,475,000.00	2025/3/24	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	40,000,000.00	18,360,000.00	2025/3/24	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	40,000,000.00	18,360,000.00	2025/3/24	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	2,300,000.00	1,055,700.00	2025/6/30	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	2,300,000.00	1,055,700.00	2025/6/30	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,700,000.00	1,698,300.00	2025/6/30	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,700,000.00	1,698,300.00	2025/6/30	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/6/30	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/6/30	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	11,800,000.00	5,416,200.00	2025/6/30	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	11,400,000.00	5,232,600.00	2025/6/30	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	4,600,000.00	2,111,400.00	2025/8/26	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	4,600,000.00	2,111,400.00	2025/8/26	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/8/26	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/8/26	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	14,800,000.00	6,793,200.00	2025/8/26	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	14,800,000.00	6,793,200.00	2025/8/26	2032/3/5	否

被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
常熟虞茂置业有限公司	23,600,000.00	10,832,400.00	2025/8/26	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	22,800,000.00	10,465,200.00	2025/8/26	2033/3/5	否
厦门沧珩实业有限公司	480,000,000.00	235,200,000.00	2025/7/24	2031/7/24	否
北京怡畅置业有限公司	15,000,000.00	3,000,000.00	2025/10/31	2029/9/21	否
北京怡畅置业有限公司	1,181,000,000.00	236,200,000.00	2025/10/31	2033/10/31	否
小 计	4,769,000,000.00	1,887,121,000.00			

本期收取福建中庚置业有限公司担保费金额（含税）1,333,251.89元。

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
北京首都开发控股(集团)有限公司	213,799,873.57	213,799,873.57	2022/10/27	2030/10/26	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,180,000,000.00	1,180,000,000.00	2024/6/11	2042/5/30	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	2,952,667,959.96	2,952,667,959.96	2023/9/27	2031/9/26	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	2025/6/19	2028/6/18	否
小 计	5,746,467,833.53	5,746,467,833.53			

本期支付首开集团担保费金额（含税）34,418,268.38元。

#### 4. 关联方资金拆借

##### (1) 拆入资金

关联方	期初	拆入	归还	利息	余额
北京首都开发控股（集团）有限公司	4,800,676,693.49	3,300,000,000.00	4,935,871,666.67	235,871,666.67	3,400,676,693.49
苏州隆泰置业有限公司	985,141,202.30	12,681,200.00	15,435,000.00		982,387,402.30
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,264.83		1.00		976,289,263.83
北京怡和置业有限公司	884,928,000.00				884,928,000.00
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	837,311,111.11	37,311,111.11	800,000,000.00
福州中泰投资有限公司	798,000,000.00				798,000,000.00
北京朗泰房地产开发有限公司	757,500,000.00				757,500,000.00
北京怡城置业有限公司	750,000,000.00				750,000,000.00
开茂置业（杭州）有限公司	540,592,078.70	130,000,000.00		13,496,694.45	684,088,773.15
北京和信丰泰置业有限公司	560,360,181.22	20,439,818.78			580,800,000.00
北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20				509,744,678.20
北京住总首开置业有限公司	530,728,513.94		30,000,000.00		500,728,513.94
杭州绿城浙兴置业有限公司	391,816,805.51			998,534.62	392,815,340.13
南京嘉泰筑茂置业有限公司	280,849,978.39	105,975,658.77			386,825,637.16

关联方	期初	拆入	归还	利息	余额
北京首开万科置业有限公司	310,374,254.45		4,800,000.00		305,574,254.45
台州环茂置业有限公司	247,500,000.00	36,000,000.00			283,500,000.00
广州市君庭房地产有限公司	277,225,600.00		2,700,000.00		274,525,600.00
成都旭泰置业有限公司		245,000,000.00			245,000,000.00
北京和信仁泰置业有限公司	150,842,650.39	93,060,000.00			243,902,650.39
北京知泰房地产开发有限责任公司	217,267,733.45				217,267,733.45
福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00				213,070,000.00
北京首开城市运营服务集团有限公司		200,000,000.00		25,611.11	200,025,611.11
北京诺德兴泰置业有限公司		672,475,000.00	513,991,958.33	59,375.00	158,542,416.67
成都辰启置业有限公司	172,134,837.90		21,290,000.00		150,844,837.90
北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11				121,874,461.11
北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00				120,000,000.00
北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00				120,000,000.00
北京尚泰信华房地产开发有限公司	92,500,000.00	17,930,000.00	1,500,000.00		108,930,000.00
北京和信兴泰房地产开发有限公司	157,643,874.27		50,000,000.00		107,643,874.27
台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00				103,440,000.00

关联方	期初	拆入	归还	利息	余额
北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35				102,567,613.35
北京金旭开泰房地产开发有限公司	363,715,993.51	7,894,751.24	273,605,439.97	2,910,332.70	100,915,637.48
重庆国奥实业发展有限公司	70,000,000.00	30,000,000.00			100,000,000.00
厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00				94,775,000.00
苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97				65,051,456.97
北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00				54,600,000.00
厦门瑋泰置业有限公司	53,170,583.47		2,254,000.00		50,916,583.47
北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00				40,000,000.00
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	40,361,477.76		1,923,622.40		38,437,855.36
北京厚泰房地产开发有限公司	48,154,546.00		10,400,000.00		37,754,546.00
成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32				31,407,888.32
北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00				20,120,000.00
北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39				12,552,703.39
北京金开连泰房地产开发有限公司	567,289,461.59		560,000,025.00		7,289,436.59
芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00				4,091,500.00
成都辰华置业有限公司	1,235,255.07				1,235,255.07

关联方	期初	拆入	归还	利息	余额
苏州屿秀房地产开发有限公司	71,940,000.00		71,940,000.00		
合 计	17,511,534,287.58	5,671,456,428.79	7,333,022,824.48	290,673,325.66	16,140,641,217.55

(2) 拆出资金

关联方	期初	拆出	收回	利息	余额
北京祐泰通达房地产开发有限公司	2,209,403,808.61	2,520,900.78	352,462,214.78		1,859,462,494.61
北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53				1,130,468,595.53
武汉首茂城置业有限公司	1,120,299,000.00		10,200,000.00		1,110,099,000.00
北京碧和信泰置业有限公司	987,833,297.32	110,067,000.00			1,097,900,297.32
厦门煊泰置业有限公司	1,059,282,942.62		49,000,000.00		1,010,282,942.62
天津海景实业有限公司	930,702,847.20			52,189,930.55	982,892,777.75
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40				955,905,929.40
北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63				898,320,860.63
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	912,295,496.58		70,000,000.00		842,295,496.58
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	816,950,000.00	40,000,000.00	100,000,000.00		756,950,000.00
厦门沧珩实业有限公司	735,232,529.35				735,232,529.35
北京友泰房地产开发有限公司	729,618,450.66		4,800,000.00		724,818,450.66

关联方	期初	拆出	收回	利息	余额
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	644,815,847.52			23,701,709.19	668,517,556.71
北京首开万科和泰置业有限公司	629,703,111.56		7,500,000.00		622,203,111.56
北京城志置业有限公司	613,205,844.44				613,205,844.44
北京万龙华开房地产开发有限公司	555,138,769.60		18,000,000.00		537,138,769.60
北京房地钧洋房地产开发有限公司	443,492,359.84			17,051,551.66	460,543,911.50
北京永安佑泰房地产开发有限公司	430,770,092.97				430,770,092.97
厦门莹泰置业有限公司	439,086,454.82		12,240,000.00		426,846,454.82
北京首城置业有限公司	409,308,421.00	6,721.50		14,787,648.56	424,102,791.06
福州中泓盛实业有限公司	426,272,000.00		8,000,000.00		418,272,000.00
北京远和置业有限公司	323,343,562.46			10,811,730.90	334,155,293.36
武汉明泰置业有限公司	262,738,611.11		20,000,000.00		242,738,611.11
北京怡畅置业有限公司	161,875,051.47	65,800,000.00		11,307,906.67	238,982,958.14
北京腾泰亿远置业有限公司	225,500,000.00				225,500,000.00
上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71				185,524,304.71
常熟耀泰房地产有限公司	97,587,168.42	66,000,000.00			163,587,168.42
台州兆裕房地产有限公司	127,615,432.92			7,116,332.82	134,731,765.74

关联方	期初	拆出	收回	利息	余额
常州悦府房地产开发有限公司	287,873,775.41		166,600,000.00		121,273,775.41
北京金谷创信置业有限责任公司	88,081,755.30	23,595,000.00			111,676,755.30
北京祥鼎置业有限公司	91,406,900.00			9,025,385.41	100,432,285.41
北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06				97,977,600.06
苏州首龙置业有限公司	36,668,552.93	51,881,200.00			88,549,752.93
厦门跃泰置业有限公司	95,662,585.85		7,840,000.00		87,822,585.85
北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00				61,236,000.00
北京金良兴业房地产开发有限公司	60,988,430.54		4,000,000.00		56,988,430.54
福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00				35,475,000.00
深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30				33,128,112.30
北京兴和航泰置业有限公司		24,710,933.33			24,710,933.33
厦门璋泰置业有限公司	19,600,000.00				19,600,000.00
北京昌信硕泰置业有限公司	14,674,807.58	450,000.00		309,266.64	15,434,074.22
北京首开寸草养老服务有限公司	5,769,035.26	1,054,771.96	1,054,771.96	247,427.51	6,016,462.77
无锡润泰置业有限公司	97,293,852.21		97,293,852.21		
苏州侨仁置业有限公司		66,000,000.00	66,000,000.00		

关联方	期初	拆出	收回	利息	余额
北京骏泰置业有限公司	358,858,527.12		358,858,527.12		
合 计	19,846,985,725.30	452,086,527.57	1,353,849,366.07	146,548,889.91	19,091,771,776.71

5. 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,216.80	1,285.95

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目 名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收 账款					
	南京嘉泰 筑茂置业 有限公司	9,784,930.64		9,784,930.64	
	北京昌信 硕泰置业 有限公司	3,786,666.67		3,786,666.67	
	成都旭泰 置业有限 公司	2,000,000.00		3,880,000.00	
	北京首开 亿方物业 服务有限 公司	1,325,734.02			
	北京首开 方庄物业 服务有限 公司	400,000.00			
	北京毓锦 置业有限 公司	198,953.16		943,121.94	
	福州中泰 投资有限 公司			278,824.18	
小计		17,496,284.49		18,673,543.43	
应收 股利					
	国奥投资 发展有限	430,098,428.79	215,049,214.32	430,098,428.79	215,049,214.32

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00			
	首开文投(北京)文化科技有限公司			2,472,663.07	
小计		445,098,428.79	215,049,214.32	432,571,091.86	215,049,214.32
预付款项					
	北京首开鸿城实业有限公司	10,543,657.85		7,365,831.45	
小计		10,543,657.85		7,365,831.45	
其他应收款					
	北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,859,544,231.91		2,209,403,808.61	
	北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53		1,130,468,595.53	
	北京碧和信泰置业有限公司	1,107,600,297.32		997,533,297.32	
	厦门煊泰置业有限公司	1,010,328,081.91	545,515,944.98	1,059,328,081.91	545,515,944.98
	北京潭栢兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40		955,905,929.40	
	北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63		898,320,860.63	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限公司				
	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	842,295,496.58	497,613,545.42	912,295,496.58	497,613,545.42
	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	756,950,000.00		816,950,000.00	
	厦门沧珩实业有限公司	738,635,445.05		741,292,493.02	
	北京友泰房地产开发有限公司	724,818,450.66	122,652,845.81	729,618,450.66	
	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	668,539,036.71		644,815,847.52	
	北京首开万科和泰置业有限公司	627,877,746.48		635,377,746.48	
	北京城志置业有限公司	613,205,844.44		613,205,844.44	
	天津海景实业有限公司	547,892,777.75		495,702,847.20	
	北京万龙华开房地产开发有限公司	537,138,769.60	219,353,307.93	555,138,769.60	
	北京房地钧洋房地产开发有限公司	460,543,911.50		443,492,359.84	
	北京永安佑泰房地	430,770,092.97		430,770,092.97	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	产开发有限公司				
	厦门莹泰置业有限公司	426,846,454.82		439,352,454.82	
	北京首城置业有限公司	424,102,791.06		409,308,421.00	
	福州中泓盛实业有限公司	418,272,000.00	185,423,546.70	426,272,000.00	185,423,546.70
	北京远和置业有限公司	335,326,293.36		324,514,562.46	
	武汉明泰置业有限公司	242,738,611.11	126,905,825.66	262,738,611.11	106,610,635.02
	北京腾泰亿远置业有限公司	225,500,000.00		225,500,000.00	
	上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71		185,524,304.71	
	常熟耀泰房地产有限公司	163,587,168.42		97,587,168.42	
	常州悦府房地产开发有限公司	121,273,775.41			
	北京金谷创信置业有限责任公司	111,676,755.30		88,081,755.30	
	北京怡畅置业有限公司	105,400,158.14		28,299,051.47	
	北京祥鼎置业有限公司	100,432,285.41		91,406,900.00	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	苏州首龙置业有限公司	92,149,565.50		39,130,383.24	
	厦门跃泰置业有限公司	87,822,585.85	82,399,084.33	95,662,585.85	82,399,084.33
	北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00		61,236,000.00	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	56,988,430.54		60,988,430.54	
	福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00		35,475,000.00	
	深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40
	北京兴和航泰置业有限公司	24,710,933.33			
	厦门璋泰置业有限公司	19,600,000.00		19,600,000.00	
	北京昌信硕泰置业有限公司	15,434,074.22		14,674,807.58	
	台州兆裕房地产有限公司	10,386,765.74		3,270,432.92	
	北京首开寸草养老服务有限公司	6,016,462.77			
	台州兆汇禾企业管理有限公司	5,786,175.00			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京首开万科置业有限公司	4,770,805.60		4,770,805.60	
	北京知泰房地产开发有限责任公司	3,003,118.52		2,269,910.89	
	北京万城永辉置业有限公司	2,118,644.00		2,118,644.00	
	北京首开望京物业服务服务有限公司	1,999,560.74		3,123,952.74	
	北京首开方庄物业服务服务有限公司	604,163.00		601,259.00	
	北京首开天鸿集团有限公司	378,869.74		1,275,048.00	
	无锡润泰置业有限公司	337,473.44		97,293,852.21	
	北京宝晟住房股份有限公司	16,611.78			
	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	12,000.00		12,000.00	
	北京燕侨物业管理有限公司	10,800.00			
	北京润和信通房地产开发有限公司	10,740.00			
	北京中开盈泰房地产开发有限公司	7,160.00			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限公司				
	北京骏泰置业有限公司			361,121,649.80	
	武汉首茂城置业有限公司			3,000,000.00	
	苏州隆泰置业有限公司			1,143,029.98	
	北京京信大厦			316,455.00	
	南京嘉泰筑茂置业有限公司			33,816.00	
	北京岳安实业股份有限公司			12,610.46	
	北京和信丰泰置业有限公司			3,394.17	
小计		17,233,520,218.25	1,807,491,280.23	17,688,467,931.28	1,445,189,935.85
长期应收款					
	武汉首茂城置业有限公司	1,110,099,000.00		1,120,299,000.00	
	天津海景实业有限公司	435,000,000.00		435,000,000.00	
	北京怡畅置业有限公司	133,582,800.00		133,576,000.00	
	台州兆裕房地产有限公司	124,345,000.00		124,345,000.00	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06		97,977,600.06	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限公司				
	常州悦府 房地产开发有 限公司			287,873,775.41	
	北京首开 寸草养老 服务有限 公司			5,769,035.26	
小计		1,901,004,400.06		2,204,840,410.73	

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	北京首开望京物业服务 有限公司	6,898,246.09	2,815,718.47
	北京首开方庄物业服 务有限公司	6,883,899.18	5,393,511.23
	北京首开亿方物业服 务有限公司	2,159,503.03	2,331,083.22
	北京房地集团有限公 司	1,540,908.72	1,400,000.00
	北京首开野村不动产 管理有限公司	290,000.00	
	北京宏基建筑装饰工 程有限公司	192,707.00	192,707.00
	北京首开万科物业服 务有限公司	164,901.87	1,801,153.44
	北京博维信三瑞门窗 制品有限责任公司	124,618.50	124,618.50
	北京宝景物业管理有 限公司		2,342,852.75
	北京天鸿宝地物业管 理经营有限公司		173,681.00
小 计		18,254,784.39	16,575,325.61
预收款项			
	国奥投资发展有限公 司	92,063.63	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	北京首开亿方物业服务 有限公司		230,682.87
	北京怡畅置业有限公 司		171,518.04
小 计		92,063.63	402,200.91
合同负债			
	北京天岳恒房屋经营 管理有限公司		6,240,239.75
	北京怡畅置业有限公 司		51,336.48
小 计			6,291,576.23
应付股利			
	北京首都开发控股(集 团)有限公司		4,763,769.05
小 计			4,763,769.05
租赁负债			
	北京首都开发控股(集 团)有限公司	291,614,340.69	228,639,360.83
	北京首开天鸿集团有 限公司	1,767,941.28	
	北京世安住房股份有 限公司	989,256.10	39,906,165.01
	北京岳安实业股份有 限公司		1,791,788.43
小 计		294,371,538.07	270,337,314.27
其他应付款			
	苏州隆泰置业有限公 司	982,387,402.30	985,141,202.30
	北京首开旭泰房地产 开发有限责任公司	976,289,263.83	976,289,264.83
	常熟虞茂置业有限公 司	963,027,480.44	
	北京怡和置业有限公 司	884,928,000.00	884,928,000.00
	福州中泰投资有限公 司	798,000,000.00	798,000,000.00
	北京朗泰房地产开发 有限公司	757,525,229.69	757,500,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	750,000,000.00
	北京和信丰泰置业有限公司	580,800,000.00	560,360,181.22
	北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	509,744,678.20
	北京住总首开置业有限公司	500,728,513.94	530,728,513.94
	杭州绿城浙兴置业有限公司	392,815,340.13	391,816,805.51
	南京嘉泰筑茂置业有限公司	387,042,519.16	280,849,978.39
	北京首开万科置业有限公司	305,732,498.12	310,567,678.67
	台州环茂置业有限公司	283,500,000.00	247,500,000.00
	广州市君庭房地产有限公司	274,525,600.00	277,225,600.00
	成都旭泰置业有限公司	245,000,000.00	
	北京和信仁泰置业有限公司	243,902,650.39	150,842,650.39
	北京知泰房地产开发有限责任公司	217,978,560.27	217,267,733.45
	福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	213,070,000.00
	北京诺德兴泰置业有限公司	158,542,416.67	
	成都辰启置业有限公司	150,844,837.90	172,134,837.90
	北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	121,874,461.11
	北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	北京尚泰信华房地产开发有限公司	108,930,000.00	92,500,000.00
	北京和信兴泰房地产开发有限公司	107,643,874.27	157,643,874.27
	台州兆汇房地产有限	103,440,000.00	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	公司		
	北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	102,567,613.35
	北京首都开发控股(集团)有限公司	173,159,705.49	100,676,693.49
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	100,915,637.48	363,715,993.51
	重庆国奥实业发展有限公司	100,000,000.00	70,000,000.00
	厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00	94,775,000.00
	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
	北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00	54,600,000.00
	厦门埭泰置业有限公司	50,916,583.47	53,170,583.47
	北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	38,437,855.36	40,361,477.76
	北京厚泰房地产开发有限公司	37,754,546.00	48,154,546.00
	成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	31,407,888.32
	北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00	20,120,000.00
	北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39	12,552,703.39
	北京金开连泰房地产开发有限公司	7,289,436.59	567,289,461.59
	芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	4,091,500.00
	北京首开天鸿集团有限公司	1,261,524.00	
	成都辰华置业有限公司	1,235,255.07	1,235,255.07
	首开文投(北京)文化科技有限公司	609,509.00	
	北京首开万科和泰置业有限公司	485,199.97	485,199.97

项目名称	关联方	期末数	期初数
	厦门莹泰置业有限公司	288,271.27	
	北京怡畅置业有限公司	208,068.00	454,101.27
	国奥投资发展有限公司	183,499.12	
	北京宝景物业管理有限公司	162,140.00	
	北京首开万科物业服务集团有限公司	147,106.13	
	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	132,619.00	
	北京房地集团有限公司	100,000.00	
	北京首开城市运营服务集团有限公司	25,611.11	
	苏州屿秀房地产开发有限公司		71,940,000.00
	北京首开东成城市更新建设运营有限公司		800,000,000.00
	北京房地置业发展有限公司		513,254.53
	厦门跃泰置业有限公司		179,425.51
	无锡润泰置业有限公司		17,427.75
	北京骏泰置业有限公司		160.00
小计		12,196,752,055.51	12,169,345,202.13
一年内到期的非流动负债			
	北京首都开发控股(集团)有限公司	3,300,000,000.00	1,859,112,826.77
	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	800,000,000.00	
	北京首开城市运营服务集团有限公司	10,000,000.00	
	开茂置业(杭州)有限公司		540,592,078.70
	台州兆汇房地产有限公司		103,440,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	北京世安住房股份有限公司		8,010,912.91
	北京岳安实业股份有限公司		2,291,469.35
小计		4,110,000,000.00	2,513,447,287.73
长期应付款			
	开茂置业(杭州)有限公司	684,088,773.15	
	北京首开城市运营服务集团有限公司	190,000,000.00	
	北京首都开发控股(集团)有限公司		2,900,000,000.00
小计		874,088,773.15	2,900,000,000.00

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

### (二) 或有事项

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十(二)之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保，截至2025年12月31日，本公司及部分子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所涉及的借款金额为6.04亿元。

## 十二、资产负债表日后事项

公司无重大资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

本公司主要业务为销售房地产产品、出租物业收取租赁费和管理费。公司将此业务视为作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1之说明。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 母公司资产负债表项目注释

##### 1. 应收账款

##### (1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	29,119,999.98	21,449,788.60
1-2 年	198,953.16	2,121,082.50
2-3 年	2,092,649.50	
3 年以上	4,799,386.17	4,799,386.17
账面余额小计	36,210,988.81	28,370,257.27
减：坏账准备	1,134,154.60	718,468.00
账面价值合计	35,076,834.21	27,651,789.27

##### (2) 坏账准备计提情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	36,210,988.81	100.00	1,134,154.60	3.13	35,076,834.21
合 计	36,210,988.81	100.00	1,134,154.60	3.13	35,076,834.21

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	28,370,257.27	100.00	718,468.00	2.53	27,651,789.27
合 计	28,370,257.27	100.00	718,468.00	2.53	27,651,789.27

##### 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	3,105,369.00	1,134,154.60	36.52

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	33,105,619.81		
小 计	36,210,988.81	1,134,154.60	3.13

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			
1-2年			
2-3年	2,092,649.50	627,794.85	30.00
3年以上	1,012,719.50	506,359.75	50.00
小 计	3,105,369.00	1,134,154.60	36.52

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	718,468.00	415,686.60				1,134,154.60
合 计	718,468.00	415,686.60				1,134,154.60

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			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
	应收账款	合同资产	小计		
北京开新生活商业管理有限公司	28,119,999.98		28,119,999.98	77.66	
北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67		3,786,666.67	10.46	
北京保障房中心有限公司	1,077,128.50		1,077,128.50	2.97	323,138.55
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	500,000.00		500,000.00	1.38	
沈阳首开京泰置业有限公司	500,000.00		500,000.00	1.38	
小 计	33,983,795.15		33,983,795.15	93.85	323,138.55

## 2. 其他应收款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	34,300,000.00	2,472,663.07
其他应收款	61,425,049,657.99	64,226,408,073.04
合 计	61,459,349,657.99	64,228,880,736.11

### (2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
首开文投(北京)文化科技有限公司		2,472,663.07
南京锦泰房地产开发有限公司	6,800,000.00	
北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	
北京金开旭泰房地产开发有限公司	12,500,000.00	
小 计	34,300,000.00	2,472,663.07

### (3) 其他应收款

#### 1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	62,317,367,090.98	64,146,260,333.41
代收代付款	6,448,768.45	7,829,038.20
押金、保证金、备用金	153,064,035.12	736,984,730.51
应收业务款	9,878,845.18	9,849,592.33
其他	2,436,840.20	5,625,844.37
账面余额小计	62,489,195,579.93	64,906,549,538.82
减：坏账准备	1,064,145,921.94	680,141,465.78
账面价值合计	61,425,049,657.99	64,226,408,073.04

#### 2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	48,626,778,936.57	50,903,964,141.78
1-2 年	831,056,281.31	1,080,225,011.13

账 龄	期末数	期初数
2-3 年	1,044,194,507.42	2,458,823,323.03
3 年以上	11,987,165,854.63	10,463,537,062.88
账面余额小计	62,489,195,579.93	64,906,549,538.82
减：坏账准备	1,064,145,921.94	680,141,465.78
账面价值合计	61,425,049,657.99	64,226,408,073.04

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	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	2,395,268,246.80	3.83	1,009,301,510.77	42.14	1,385,966,736.03
按组合计提坏账准备	60,093,927,333.13	96.17	54,844,411.17	0.09	60,039,082,921.96
合 计	62,489,195,579.93	100.00	1,064,145,921.94	1.70	61,425,049,657.99

(续上表)

种 类	期初数				
	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	1,223,311,026.54	1.88	647,000,166.39	52.89	576,310,860.15
按组合计提坏账准备	63,683,238,512.28	98.12	33,141,299.39	0.05	63,650,097,212.89
合 计	64,906,549,538.82	100.00	680,141,465.78	1.05	64,226,408,073.04

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
北京滨湖恒兴房地产开发有 限公司	912,295,496.58	497,613,545.42	842,295,496.58	497,613,545.42	59.08	预计无法收回
北京友泰房地 产开发有限公 司			724,818,450.66	122,652,845.81	16.92	预计无法收回

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
北京万龙华开 房地产开发有 限公司			537,138,769.60	219,353,307.93	40.84	预计无 法收回
武汉明泰置业 有限公司	262,738,611.11	106,610,635.02	242,738,611.11	126,905,825.66	52.28	预计无 法收回
深圳市熙梁投 资发展有限公 司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40	83.39	预计无 法收回
北京北方泓泰 投资集团有限 公司	14,679,724.05	14,679,724.05	14,679,724.05	14,679,724.05	100.00	预计无 法收回
其他	469,082.50	469,082.50	469,082.50	469,082.50	100.00	预计无 法收回
小 计	1,223,311,026.54	647,000,166.39	2,395,268,246.80	1,009,301,510.77	42.14	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金、保证金及备用金	153,059,035.12		
应收关联公司款项	59,761,779,934.79		
其他信用风险组合	179,088,363.22	54,844,411.17	30.62
其中：1年以内	21,463,548.47		
1-2年	25,977,748.60	2,597,774.86	10.00
2-3年	67,884,483.86	20,365,345.16	30.00
3年以上	63,762,582.29	31,881,291.15	50.00
小 计	60,093,927,333.13	54,844,411.17	0.09

4) 坏账准备变动情况

项 目	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)	
期初数	33,141,299.39		647,000,166.39	680,141,465.78

项 目	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)	
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶 段				
--转入第三阶 段				
--转回第二阶 段				
--转回第一阶 段				
本期计提	21,707,343.18		362,301,344.38	384,008,687.56
本期收回或转 回	4,231.40			4,231.40
本期核销				
其他变动				
期末数	54,844,411.17		1,009,301,510.77	1,064,145,921.94
期末坏账准备 计提比例(%)	0.09		42.14	1.70

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	期末坏账 准备
北京首开亿信置业股 份有限公司	往来款	6,630,926,491.50	1 年以内	10.61	
贵阳首开龙泰房地产 开发有限公司	往来款	3,310,532,919.56	1 年以内	5.30	
福州首开瑞泰房地产 开发有限公司	往来款	3,066,432,324.84	1 年以内	4.91	
葫芦岛首开宏泰房地 产开发有限公司	往来款	2,382,801,722.95	1 年以内	3.81	
大连中美居置业有限 公司	往来款	2,077,984,867.61	1 年以内	3.33	
小 计		17,468,678,326.46		27.95	

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	50,581,464,999.78		50,581,464,999.78	50,974,921,056.89		50,974,921,056.89
对联营、合营企业投资	22,167,783,817.01		22,167,783,817.01	22,993,285,951.97		22,993,285,951.97
合 计	72,749,248,816.79		72,749,248,816.79	73,968,207,008.86		73,968,207,008.86

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京首开中晟置业 有限责任公司	5,132,897,971.91						5,132,897,971.91	
北京城市开发集团 有限责任公司	4,674,525,289.44						4,674,525,289.44	
苏州茂泰置业有限 公司	1,965,611,465.96						1,965,611,465.96	
北京跃泰置业有限 公司	1,914,750,000.00						1,914,750,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
大连中美居置业有限公司	389,559,200.00		1,000,000,001.00				1,389,559,201.00	
苏州首开佳泰置业有限公司	1,350,000,000.00						1,350,000,000.00	
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	900,000,000.00		352,520,693.89				1,252,520,693.89	
北京昭泰房地产开发有限公司	1,250,000,000.00						1,250,000,000.00	
北京首开卓越盈泰置业有限公司	1,240,000,000.00						1,240,000,000.00	
苏州平泰置业有限公司	1,193,428,373.00						1,193,428,373.00	
北京顺恒远泰置业有限公司	1,163,837,251.92						1,163,837,251.92	
成都首开韶泰置业有限公司	1,150,000,000.00						1,150,000,000.00	
兴茂置业(杭州)有限公司	1,075,000,000.00						1,075,000,000.00	
北京志茂房地产开发有限公司	1,020,000,000.00						1,020,000,000.00	
福州首开福泰投资有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
温州首开曜成置业有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
北京龙和信泰置业有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
无锡泰茂置业有限公司	926,532,747.17						926,532,747.17	
海门锦源国际俱乐部有限公司	916,656,066.21						916,656,066.21	
北京怡璟置业有限公司	856,902,667.16						856,902,667.16	
广州市振梁房地产有限公司	850,000,000.00						850,000,000.00	
广州穗江置业有限公司	800,000,000.00						800,000,000.00	
成都首开晟泰置业有限公司	750,000,000.00						750,000,000.00	
海南民生长流油气储运有限公司	718,000,000.00						718,000,000.00	
北京毓秀置业有限公司	700,000,000.00						700,000,000.00	
北京昌信同泰置业有限公司	700,000,000.00						700,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京金开辉泰房地产开发有限公司	693,600,000.00						693,600,000.00	
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	645,329,400.00						645,329,400.00	
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	622,500,000.00						622,500,000.00	
温州首开中庚实业有限公司	612,000,000.00						612,000,000.00	
北京首开盈信投资管理有限公司	600,000,000.00						600,000,000.00	
北京致泰房地产开发有限公司	600,000,000.00						600,000,000.00	
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	600,000,000.00						600,000,000.00	
北京怡同置业有限公司	1,304,376,000.00			760,886,000.00			543,490,000.00	
北京博睿宏业房地产开发有限公司	510,000,000.00						510,000,000.00	
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00						500,000,000.00	
北京首开住总房地产开发有限公司	405,204,472.28						405,204,472.28	
北京首开德远置业有限公司	402,400,690.00						402,400,690.00	
南京首开隆泰置业有限公司	370,000,000.00						370,000,000.00	
北京首信丰泰管理咨询合伙企业(有限合伙)			351,000,000.00				351,000,000.00	
太原首润房地产开发有限公司	350,000,000.00						350,000,000.00	
北京创世瑞新房地产开发有限公司	340,000,000.00						340,000,000.00	
北京首开商业管理有限公司	832,468,308.90			502,631,015.61			329,837,293.29	
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	301,200,000.00						301,200,000.00	
苏州首开永泰置业有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
厦门首开翔泰置业有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
沈阳首开京泰置业有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
成都首开宜泰置业有限公司	289,214,960.00						289,214,960.00	
北京首开住总安泰置业有限公司	288,773,439.36						288,773,439.36	
北京惠信云锦商业管理有限公司			280,537,615.61				280,537,615.61	
南通首开泓泰置业有限公司	270,000,000.00						270,000,000.00	
太原首开龙泰置业有限责任公司	255,000,000.00						255,000,000.00	
福州首融泮泽置业有限公司	249,840,000.00						249,840,000.00	
北京融泰房地产开发有限公司	230,000,000.00						230,000,000.00	
福州绿榕投资发展有限公司	224,000,000.00						224,000,000.00	
北京宋家庄福茂商业管理有限公司			222,093,400.00				222,093,400.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
大连中嘉房地产开发有限公司	210,657,100.00						210,657,100.00	
北京首开荣泰置业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
绵阳首开兴泰置业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
南京达泰筑茂置业有限公司	160,000,000.00						160,000,000.00	
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	153,000,000.00						153,000,000.00	
北京燕华置业有限公司	116,627,270.86						116,627,270.86	
北京首开立信置业股份有限公司	108,290,105.64						108,290,105.64	
广州市湖品房地产有限公司	107,470,443.74						107,470,443.74	
浙江美都置业有限公司	102,052,951.65						102,052,951.65	
福州融城房地产开发有限公司	102,000,000.00						102,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
广州市君梁房地产有限公司	88,481,895.70						88,481,895.70	
北京万信房地产开发有限公司	68,000,000.00						68,000,000.00	
北京首开京北置业发展有限公司	60,000,000.00						60,000,000.00	
北京首开万科房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
北京锦泰房地产开发有限公司	45,000,000.00						45,000,000.00	
北京屹泰住房租赁有限公司	43,175,016.65						43,175,016.65	
福州中鼎投资有限公司	36,096,622.97						36,096,622.97	
杭州首开网谷商业管理有限公司	32,500,000.00						32,500,000.00	
北京首开瑞泰商业管理有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
北京首开新奥置业有限公司	25,000,000.00						25,000,000.00	
南京荣泰置业有限公司	22,950,000.00						22,950,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
三亚天鸿度假村有限公司	19,494,508.93						19,494,508.93	
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
北京惠信端泰商业管理有限公司	12,762,403.00						12,762,403.00	
成都首开恒泰置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
广州首开至泰置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
东莞市煜泰房地产有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
北京首开京南置业发展有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
北京首信林语商业管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
宁德融熙置业有限公司	6,700,000.00						6,700,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京宝辰饭店有限公司	5,812,677.64						5,812,677.64	
北京金开祯泰房地产开发有限公司	550,000,000.00			544,500,000.00			5,500,000.00	
北京开新生活商业管理有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
保定首开润怡房地产开发有限公司	335,000,000.00			330,000,000.00			5,000,000.00	
南京锦泰房地产开发有限公司	3,301,004.80						3,301,004.80	
北京俊泰商业管理有限公司			1,100,000.00				1,100,000.00	
北京首开乐尚住房租赁有限公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
北京金开旭泰房地产开发有限公司	340,000,000.00			339,750,000.00			250,000.00	
苏州首开润泰置业有限公司	75,000,000.00					-75,000,000.00		
首开和信国际有限公司	48,940,752.00					-48,940,752.00		
北京维泰置业有限公司								

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
上海首开连泰置业有限公司								
北京首开商业运营管理有限公司								
北京一二三空间商业管理有限公司								
北京东银燕华置业有限公司								
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）								
北京尊泰置业有限公司								
北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）								
天津首开津泰置业有限公司								
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司								

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
小 计	50,974,921,056.89		2,208,251,710.50	2,477,767,015.61		-123,940,752.00	50,581,464,999.78	

注 1：北京维泰置业有限公司、上海首开连泰置业有限公司、北京一二三空间商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京俊泰商业管理有限公司、北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）、天津首开津泰置业有限公司截至 2025 年 12 月 31 日尚未实际出资

注 2：本期其他减少 123,940,752.00 元，为首开和信国际有限公司和苏州首开润泰置业有限公司注销，本公司减少长期股权投资

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业						
北京住总首开置业有限公司	677,785,830.13				20,218.48	
北京润和信通房地产开发有限公司	567,935,073.09				-34,759,206.51	
北京首开野村不动产管理有限公司	40,739,916.71				8,260,110.77	
小 计	1,286,460,819.93				-26,478,877.26	
联营企业						
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,947,613,687.60				-46,163,949.72	
开茂置业（杭州）有限公司	1,025,977,552.09				5,249,628.06	
苏州隆泰置业有限公司	1,020,562,081.99				855,784.34	
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,004,846,736.54				45,966.52	
福州中泰投资有限公司	999,029,279.84				451,977.64	
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	925,916,111.00				21,567,010.43	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京怡和置业有限公司	876,899,912.01				48,264,671.04	
北京怡城置业有限公司	859,880,750.96				410,558.03	
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	959,767,811.07				-110,812,625.60	
藏山新融壹号城市发展股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)	815,594,536.30				-3,481,706.47	
北京朗泰房地产开发有限公司	746,779,588.24				8,124.51	
北京中海盈璟房地产开发有限公司	488,622,057.49				125,280,179.95	
北京碧和信泰置业有限公司	613,273,428.30				-10,948,304.55	
厦门沧珩实业有限公司	565,324,876.23				2,013,848.55	
北京和信丰泰置业有限公司	546,567,527.15				19,926,958.75	
台州兆裕恒企业管理有限公司	559,082,682.81				-34,632,106.68	
杭州浙行企业管理有限公司	507,120,180.98				1,610,148.06	
北京卓华房地产开发有限公司	484,611,562.74				-8,716,340.12	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京诺德兴泰置业有限公司			475,094,650.00		-1,900,264.99	
广州市君庭房地产有限公司	437,279,045.59				-12,960,281.34	
苏州首龙置业有限公司	449,606,942.35				-26,362,350.60	
北京怡畅置业有限公司	355,125,724.19				-7,032,045.48	
南京嘉泰筑茂置业有限公司	252,695,946.82				87,062,692.90	
台州环茂置业有限公司	370,202,786.74				-44,968,443.00	
北京城志置业有限公司	390,125,631.58				-79,894,748.29	
北京兴和航泰置业有限公司	285,985,715.66				1,115,392.48	
北京和信仁泰置业有限公司	284,563,668.72				195,257.63	
北京首开万科置业有限公司	264,025,159.42				-738,760.55	
苏州安茂置业有限公司	235,612,338.83				5,145,091.91	
北京金旭开泰房地产开发有限公司	474,325,491.13			206,000,000.00	-98,000.56	
常熟耀泰房地产有限公司	180,046,137.88				-1,339,782.53	
北京腾泰亿远置业有限公司	195,523,269.94				-37,744,390.00	
北京祥晟辉年置业有限公司	151,782,994.84				21,140.71	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京金良兴业房地产开发有限公司	144,801,759.48				-312,902.64	
北京首开万科和泰置业有限公司	134,358,998.71				1,205,993.07	
北京祥之源置业有限公司	118,050,628.31				16,299,885.81	
北京厚泰房地产开发有限公司	118,166,297.15				9,039,524.98	
台州兆汇禾企业管理有限公司	115,993,202.03				2,046,253.67	
北京祥鼎置业有限公司	118,099,456.94				-8,792,100.79	
厦门兆淳置业有限公司	110,099,161.10				-17,276,871.25	
北京尚泰信华房地产开发有限公司	91,314,086.70				-87,478.68	
成都辰启置业有限公司	84,224,872.59				-606,049.39	
北京国家速滑馆经营有限责任公司	77,820,948.31				-15,568,821.58	
北京城安辉泰置业有限公司	61,444,825.99				-5,586,840.88	
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	48,770,314.26				2,924,263.18	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京金谷创信置业有限责任公司	41,353,732.37				11,321.89	
北京金开连泰房地产开发有限公司	630,387,426.33			560,000,025.00	-29,120,491.14	
天津海景实业有限公司	81,700,484.78				-42,572,448.36	
北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,583,076.02				2,104,454.02	
北京毓锦置业有限公司	29,546,491.28				26,039.52	
成都辰华置业有限公司	30,621,880.84				-1,450,506.02	
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,720,684.63				-1,927.74	
南京筑浦振业房地产开发有限公司	23,432,217.71				253,722.58	
苏州侨仁置业有限公司	94,966,459.85			66,000,000.00	-6,293,157.40	
北京龙万华开房地产开发有限公司	26,784,820.92				-4,825,019.82	
北京祐泰通达房地产开发有限公司	57,395,219.19				-44,072,708.00	
国奥投资发展有限公司			29,793,508.00		-17,506,690.58	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
首开文投（北京）文化科技有限公司	12,014,902.71				-1,252,036.58	
北京昌信硕泰置业有限公司	36,145,181.18				-26,151,668.86	
芜湖首开高和投资管理有限公司	5,013,867.61				-2,698.84	
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,050,135.71			59,085,038.27	-3,385,544.24	
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	4,639,366.94				-3,565,346.97	
北京首开万科物业服务服务有限公司	2,786,544.52				-2,410,572.72	
北京远和置业有限公司	3,729,906.29				-3,729,906.29	
北京骏泰置业有限公司			46,000,000.00	46,000,000.00		
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	436,964.56				-7,408.32	
北京友泰房地产开发有限公司						
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司						

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京万龙华开房地产开发有限公司						
北京潭柘兴业房地产开发有限公司						
北京永安广盈置业有限公司						
北京首开新禾运营管理有限公司						
北京辉广企业管理有限公司						
北京开创金润置业有限公司						
北京房地钧洋房地产开发有限公司						
北京首开寸草养老服务有限 公司						
深圳市熙梁投资发展有限公 司						
常州悦府房地产开发有限公 司						
小 计	21,706,825,132.04		550,888,158.00	937,085,063.27	-309,237,407.34	
合 计	22,993,285,951.97		550,888,158.00	937,085,063.27	-335,716,284.60	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
合营企业						
北京住总首开置业有限公司					677,806,048.61	
北京润和信通房地产开发有限公司					533,175,866.58	
北京首开野村不动产管理有限公司		6,882,525.12			42,117,502.36	
小 计		6,882,525.12			1,253,099,417.55	
联营企业						
北京和信兴泰房地产开发有限公司					1,901,449,737.88	
开茂置业(杭州)有限公司					1,031,227,180.15	
苏州隆泰置业有限公司		14,700,000.00			1,006,717,866.33	
北京知泰房地产开发有限责任公司					1,004,892,703.06	
福州中泰投资有限公司					999,481,257.48	
北京首开旭泰房地产开发有限责任 公司					947,483,121.43	
北京怡和置业有限公司		660,000.00			924,504,583.05	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京怡城置业有限公司					860,291,308.99	
北京首开龙湖盈泰置业有限公司					848,955,185.47	
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）					812,112,829.83	
北京朗泰房地产开发有限公司					746,787,712.75	
北京中海盈璟房地产开发有限公司					613,902,237.44	
北京碧和信泰置业有限公司					602,325,123.75	
厦门沧珩实业有限公司					567,338,724.78	
北京和信丰泰置业有限公司					566,494,485.90	
台州兆裕恒企业管理有限公司					524,450,576.13	
杭州浙行企业管理有限公司					508,730,329.04	
北京卓华房地产开发有限公司					475,895,222.62	
北京诺德兴泰置业有限公司					473,194,385.01	
广州市君庭房地产有限公司					424,318,764.25	
苏州首龙置业有限公司					423,244,591.75	
北京怡畅置业有限公司					348,093,678.71	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
南京嘉泰筑茂置业有限公司					339,758,639.72	
台州环茂置业有限公司					325,234,343.74	
北京城志置业有限公司					310,230,883.29	
北京兴和航泰置业有限公司					287,101,108.14	
北京和信仁泰置业有限公司					284,758,926.35	
北京首开万科置业有限公司					263,286,398.87	
苏州安茂置业有限公司					240,757,430.74	
北京金旭开泰房地产开发有限公司		74,710,688.73			193,516,801.84	
常熟耀泰房地产有限公司					178,706,355.35	
北京腾泰亿远置业有限公司					157,778,879.94	
北京祥晟辉年置业有限公司					151,804,135.55	
北京金良兴业房地产开发有限公司					144,488,856.84	
北京首开万科和泰置业有限公司					135,564,991.78	
北京祥之源置业有限公司					134,350,514.12	
北京厚泰房地产开发有限公司					127,205,822.13	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
台州兆汇禾企业管理有限公司		5,786,175.00			112,253,280.70	
北京祥鼎置业有限公司					109,307,356.15	
厦门兆淳置业有限公司					92,822,289.85	
北京尚泰信华房地产开发有限公司					91,226,608.02	
成都辰启置业有限公司					83,618,823.20	
北京国家速滑馆经营有限责任公司					62,252,126.73	
北京城安辉泰置业有限公司					55,857,985.11	
宁波金郡房地产信息咨询有限公司					51,694,577.44	
北京金谷创信置业有限责任公司					41,365,054.26	
北京金开连泰房地产开发有限公司					41,266,910.19	
天津海景实业有限公司					39,128,036.42	
北京中开盈泰房地产开发有限公司					38,687,530.04	
北京毓锦置业有限公司					29,572,530.80	
成都辰华置业有限公司					29,171,374.82	
成都龙湖锦祥置业有限公司					26,718,756.89	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
南京筑浦振业房地产开发有限公司					23,685,940.29	
苏州侨仁置业有限公司					22,673,302.45	
北京龙万华开房地产开发有限公司					21,959,801.10	
北京祐泰通达房地产开发有限公司					13,322,511.19	
国奥投资发展有限公司					12,286,817.42	
首开文投（北京）文化科技有限公司		420,000.00			10,342,866.13	
北京昌信硕泰置业有限公司					9,993,512.32	
芜湖首开高和投资管理有限公司					5,011,168.77	
苏州屿秀房地产开发有限公司					2,579,553.20	
首开文投新华（北京）文化发展有限公司					1,074,019.97	
北京首开万科物业服务有限公司					375,971.80	
北京远和置业有限公司						
北京骏泰置业有限公司						
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）				-429,556.24		

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北京友泰房地产开发有限公司						
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司						
北京万龙华开房地产开发有限公司						
北京潭柘兴业房地产开发有限公司						
北京永安广盈置业有限公司						
北京首开新禾运营管理有限公司						
北京辉广企业管理有限公司						
北京开创金润置业有限公司						
北京房地钧洋房地产开发有限公司						
北京首开寸草养老服务有限公司						
深圳市熙梁投资发展有限公司						
常州悦府房地产开发有限公司						
小 计		96,276,863.73		-429,556.24	20,914,684,399.46	
合 计		103,159,388.85		-429,556.24	22,167,783,817.01	

注 1：北京友泰房地产开发有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京远和置业有限公司、北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京潭柘兴业房

地产开发有限公司、北京房地钧洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司和深圳市熙梁投资发展有限公司，公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至 0

注 2：北京城安辉泰置业有限公司、北京万龙华开房地产开发有限公司、北京永安广盈置业有限公司、北京首开新禾运营管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司、北京开创金润置业有限公司截至期末尚未实际出资

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40
其他业务收入	28,444,352.43	266,978.24	28,513,333.26	393,408.24
合 计	184,989,351.96	198,856,619.17	213,654,570.94	267,306,401.64

(2) 主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	86,860,863.53	86,296,388.65	176,265,056.54	153,045,731.38
酒店物业经营等	69,684,136.00	112,293,252.28	8,876,181.14	113,867,262.02
小 计	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40

(3) 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40
小 计	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40

2. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
产品标准化研究等	2,872,627.52	8,092,552.40
合 计	2,872,627.52	8,092,552.40

3. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-335,716,284.60	-401,144,546.30
成本法核算的长期股权投资收益	751,663,886.71	1,046,588,563.20
处置长期股权投资产生的投资收益	-27,910,802.85	227,989,888.38
合 计	388,036,799.26	873,433,905.28

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 非经常性损益明细表

##### 1. 明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	22,655,777.71	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,077,351.49	
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	63,786.49	
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	1,179,245.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	59,597,188.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	84,573,349.60	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	21,166,494.25	
少数股东权益影响额（税后）	5,086,165.99	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	58,320,689.36	

## 2. 重大非经常性损益项目说明

本公司之子公司盈信投资主要经营范围为投资及投资管理，其持有的金融资产公允价值变动损益认定为经营性损益项目。

## (二) 净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元/股）	
		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	-105.77	-2.6532	-2.6532
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-106.67	-2.6758	-2.6758

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-6,844,040,170.75
非经常性损益	B	58,320,689.36
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-6,902,352,722.46
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	9,811,577,761.64
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他	I1	198,328,183.65

项 目	序号	本期数
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	5
收购少数股东股权	I2	-14,721,405.46
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	6,470,967,635.66
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-105.77%
扣除非经常性损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-106.67%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-6,844,040,170.75
非经常性损益	B	58,320,689.36
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	-6,902,360,860.11
期初股份总数	D	2,579,565,242.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	2,579,565,242.00
基本每股收益	$M=A/L$	-2.6532
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	-2.6758

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913300005793421213 (1/3)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 韩建国

出资额 壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整  
成立日期 2011年07月18日  
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 许可项目：注册会计师业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：财务咨询，企业管理咨询，税务服务，会议及展览服务；商务秘书服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2026年02月12日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

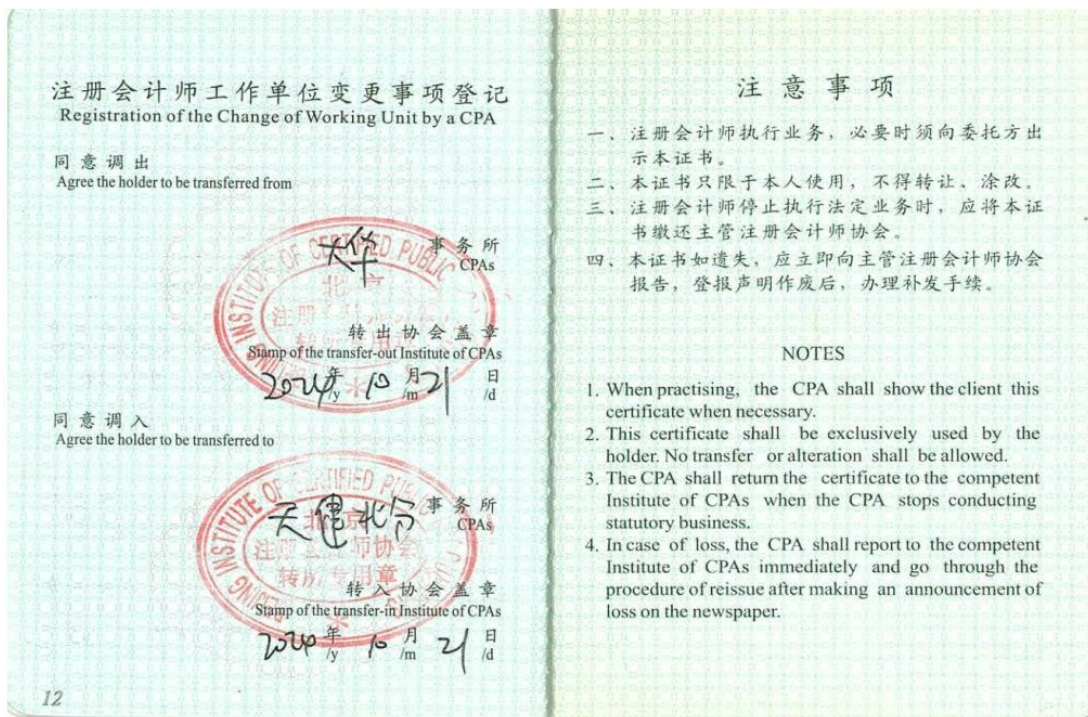
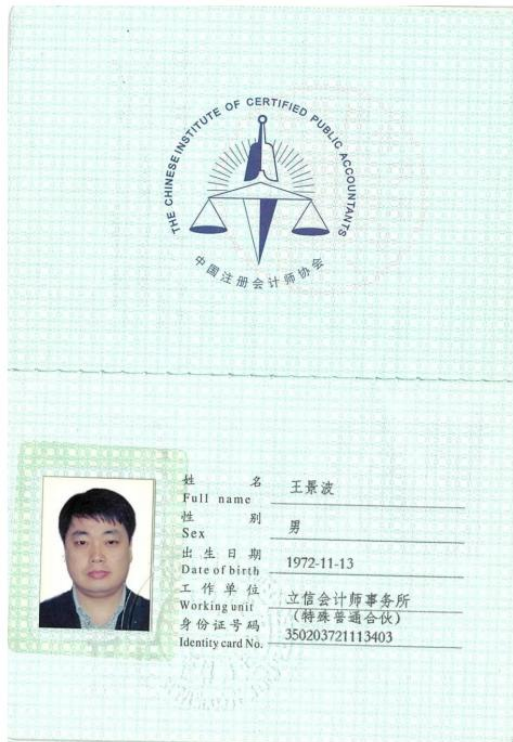
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

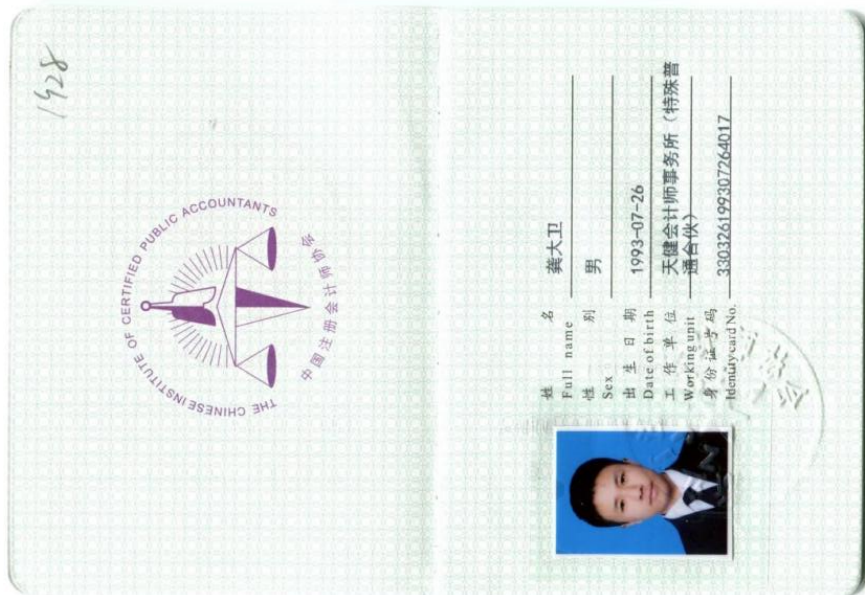
本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审(2026)8760号报告后附之用, 证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营, 他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审（2026）8760号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审〔2026〕8760号报告后附之用，证明王景波是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审（2026）8760号报告后附之用，证明龚大卫是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。