

京能置业股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

京能置业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-123

审计报告

信会师报字[2026]第 ZB10736 号

京能置业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了京能置业股份有限公司(以下简称京能置业)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,公允反映了京能置业 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,我们独立于京能置业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产开发项目的收入确认	
<p>参见财务报表附注三（二十四、附注五（三十七）。</p> <p>房地产开发项目的收入占 2025 年度营业收入总额的 98.97%。鉴于房地产开发项目的收入对报表的重要性，单个项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对合并报表利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>1、审计应对：</p> <p>我们对房地产开发项目的收入确认主要执行了以下审计程序：</p> <p>（1）评价并测试与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）检查房地产销售合同条款，以评价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；</p> <p>（3）选取样本，检查销售合同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收入确认政策确认，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间；</p> <p>（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；</p> <p>（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，以评价房地产销售收入被完整记录；</p> <p>（6）抽查收入确认的相关单据，检查已确认的收入的真实性。</p>
(二) 存货可变现净值的确定	

参见财务报表附注三(十)、附注五(六)。

存货主要包括已完工开发产品、在建的开发成本，其整体合计金额重大，2025年占总资产74.07%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确认在建开发产品及拟开发产品的可变现净值时，京能置业公司管理层(以下简称管理层)需要估计达到完工状态时还需要发生的建造成本和未来净售价，并估算未来销售费用及相关销售税金，由于此类估计存在固有风险，涉及重大的管理层判断和估计，我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定主要执行了以下审计程序：

(1) 评价并测试管理层编制和监督、预算及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并检查工程总预算和管理层本年末对未来工程预算的调整；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售计划进行比较，并参考同地段房屋近期售价、最近一期销售费用占收入的比例及历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，复核管理层估计的未来净售价、未来销售费用及相关销售税金；

(4) 执行存货减值测试程序，检查是否按照相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况，分析存货跌价准备计提是否充分；

(5) 对于已完工开发产品，检查已经发生成本的完整性、单方结转的合理性，并查询周边同业态近似水平楼盘的销售单价，了解并充分考虑各地宏观调控政策对开发产品销售的影响，检查开发产品的单方成本是否超过预期净售价；

(6) 对于停滞的涉及诉讼的在

建项目，与管理层沟通获取最近的诉讼进展情况，查阅相关的诉讼资料，与律师沟通判断诉讼结果的可能性，根据诉讼金额对项目计提减值情况进行分析性复核。

四、 其他信息

京能置业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括京能置业 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估京能置业的持续经营能力，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。

治理层负责监督京能置业的财务报告过程。

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

(五) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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) 就京能置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：


中国·上海

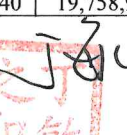
2026年4月22日


京能置业股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注七	期末余额	上年年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	2,141,873,026.91	2,504,446,857.98
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	1,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	14,394,759.51	35,893,711.86
应收款项融资			
预付款项	(四)	50,437,337.93	30,963,649.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	538,753,321.67	9,676,811.79
买入返售金融资产			
存货	(六)	12,079,246,510.15	15,553,046,259.44
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(七)	24,500,000.00	24,500,000.00
其他流动资产	(八)	589,117,681.57	592,867,056.83
流动资产合计		15,439,322,637.74	18,751,394,347.20
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	32,306,968.25	52,728,343.51
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十)	121,767,919.87	99,197,932.77
固定资产	(十一)	14,605,652.64	15,244,506.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十二)	5,058,056.20	5,394,181.11
无形资产	(十三)	782,960.34	970,601.36
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	3,640,404.05	4,606,701.70
递延所得税资产	(十五)	103,615,460.69	268,758,112.55
其他非流动资产	(十六)	585,941,114.62	560,606,785.35
非流动资产合计		867,718,536.66	1,007,507,164.97
资产总计		16,307,041,174.40	19,758,901,512.17

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



京能置业股份有限公司
合并资产负债表 (续)
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注七	期末余额	上年年初余额
流动负债:			
短期借款	(十七)	133,763,370.27	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十八)	1,502,372,606.55	2,328,539,259.52
预收款项	(十九)	33,338,361.02	35,155,890.02
合同负债	(二十)	628,103,582.58	1,625,056,586.43
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十一)	11,818,361.20	13,010,740.38
应交税费	(二十二)	258,092,934.97	364,132,411.58
其他应付款	(二十三)	836,579,838.38	691,463,490.83
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十四)	2,439,554,731.90	4,264,480,365.92
其他流动负债	(二十五)	94,955,158.48	174,687,565.07
流动负债合计		5,938,578,945.35	9,496,526,309.75
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(二十六)	2,080,831,828.26	2,721,663,644.84
应付债券	(二十七)	2,299,802,032.13	500,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	(二十八)	1,135,962.22	104,441.04
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十九)	25,798.46	25,798.46
递延所得税负债	(十五)	65,678,713.85	19,399,350.74
其他非流动负债	(三十)	3,300,000,000.00	4,718,877,500.00
非流动负债合计		7,747,474,334.92	7,960,070,735.08
负债合计		13,686,053,280.27	17,456,597,044.83
所有者权益:			
股本	(三十一)	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	(三十二)	2,000,000,000.00	
其中: 优先股			
永续债		2,000,000,000.00	
资本公积	(三十三)	11,381,476.19	11,381,476.19
减: 库存股			
其他综合收益	(三十四)	2,656,883.31	4,523,513.11
专项储备			
盈余公积	(三十五)	213,370,356.88	213,370,356.88
一般风险准备			
未分配利润	(三十六)	-1,199,857,139.48	-590,696.89
归属于母公司所有者权益合计		1,480,431,576.90	681,564,649.29
少数股东权益		1,140,556,317.23	1,620,739,818.05
所有者权益合计		2,620,987,894.13	2,302,304,467.34
负债和所有者权益总计		16,307,041,174.40	19,758,901,512.17

公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



京能置业股份有限公司
母公司资产负债表
2025年12月31日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十七	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		1,090,739,199.37	808,600,041.25
交易性金融资产		1,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	7,965,468.54	7,965,468.54
应收款项融资			
预付款项		2,500.00	2,000.00
其他应收款	(二)	3,994,674.65	25,987,788.83
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,246,114,595.75	1,051,397,165.19
其他流动资产		794,947.61	36,550.83
流动资产合计		3,350,611,385.92	1,893,989,014.64
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			75,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	(三)	4,432,794,824.71	4,453,216,199.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,161,771.03	1,132,982.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,089,161.93	4,657,919.77
无形资产		564,184.38	696,104.27
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		5,149,688,183.11	5,697,345,717.56
非流动资产合计		9,587,298,125.16	10,232,048,923.81
资产总计		12,937,909,511.08	12,126,037,938.45

公司负责人：张晋

主管会计工作负责人：张捷

审计机构负责人：张敏



京能置业股份有限公司
母公司资产负债表 (续)
2025年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		133,763,370.27	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		1,590,462.69	1,620,881.54
应交税费		2,143,697.66	1,724,870.55
其他应付款		107,340,788.48	180,221,037.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,951,760,547.61	3,209,763,275.11
其他流动负债		40,306,553.28	53,410,158.97
流动负债合计		4,236,905,419.99	3,446,740,223.80
非流动负债:			
长期借款		21,600,000.00	64,800,000.00
应付债券		2,299,802,032.13	500,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		3,662,107,349.57	7,177,684,010.74
非流动负债合计		5,983,509,381.70	7,742,484,010.74
负债合计		10,220,414,801.69	11,189,224,234.54
所有者权益:			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具		2,000,000,000.00	
其中: 优先股			
永续债		2,000,000,000.00	
资本公积		54,634,705.86	54,634,705.86
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		155,337,565.96	155,337,565.96
未分配利润		54,642,437.57	273,961,432.09
所有者权益合计		2,717,494,709.39	936,813,703.91
负债和所有者权益总计		12,937,909,511.08	12,126,037,938.45

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:






京能置业股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,243,433,918.28	5,458,594,505.42
其中: 营业收入	(三十七)	2,243,433,918.28	5,458,594,505.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,511,784,613.23	5,152,730,072.83
其中: 营业成本	(三十七)	1,886,655,595.47	4,463,735,835.54
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	(三十八)	26,825,441.96	46,677,280.95
销售费用	(三十九)	169,307,683.07	207,324,611.75
管理费用	(四十)	175,948,664.73	205,612,605.44
研发费用			
财务费用	(四十一)	253,047,228.00	229,379,739.15
其中: 利息费用		256,086,169.92	245,527,273.36
利息收入		5,930,351.70	16,255,971.38
加: 其他收益	(四十二)	146,920.57	458,939.05
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十三)	5,116,937.95	10,472,438.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		32,032.29	-5,997.02
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)	(四十四)	29,824,509.34	-1,546,467.23
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十五)	-20,831,719.12	5,220,840.08
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十六)	-1,151,678,415.11	-318,449,899.40
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十七)		19,597.74
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-1,405,772,461.32	2,039,881.74
加: 营业外收入	(四十八)	3,539,782.53	3,939,749.30
减: 营业外支出	(四十九)	17,600,186.14	95,766.87
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-1,419,832,864.93	5,883,864.17
减: 所得税费用	(五十)	206,749,675.17	170,280,562.70
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,626,582,540.10	-164,396,698.53
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,626,582,540.10	-164,396,698.53
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,167,806,442.59	-109,126,892.90
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-458,776,097.51	-55,269,805.63
六、其他综合收益的税后净额		-2,074,033.11	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,866,629.80	
(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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-1,866,629.80	
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		-1,866,629.80	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-207,403.31	
七、综合收益总额		-1,628,656,573.21	-164,396,698.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,169,673,072.39	-109,126,892.90
归属于少数股东的综合收益总额		-458,983,500.82	-55,269,805.63
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-2.5786	-0.2410
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-2.5786	-0.2410

公司负责人:




主管会计工作负责人:




会计机构负责人:




京能置业股份有限公司
母公司利润表
2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十七 (四)	本期金额	上期金额
一、营业收入		156,981.12	1,915,819.35
减：营业成本			
税金及附加		2,874,940.90	1,686,988.26
销售费用			
管理费用		83,346,951.66	91,811,302.02
研发费用			
财务费用		288,357,468.32	352,825,972.29
其中：利息费用		289,111,239.86	361,917,592.76
利息收入		3,559,030.38	9,105,879.95
加：其他收益		78,745.12	172,438.69
投资收益（损失以“-”号填列）		220,776,412.96	290,642,132.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		32,032.29	-5,997.02
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）		-4,247,807.39	796,845.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-20,453,407.55	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-178,268,436.62	-152,797,026.22
加：营业外收入		30.00	159,564.15
减：营业外支出		9,588,398.07	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-187,856,804.69	-152,637,462.07
减：所得税费用		2,189.83	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-187,858,994.52	-152,637,462.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-187,858,994.52	-152,637,462.07
（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			
（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		-187,858,994.52	-152,637,462.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.415	-0.337
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.415	-0.337

公司负责人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




京能置业股份有限公司
合并现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,394,036,396.68	1,972,491,453.23
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		42,530,269.40	48,067,257.44
收到其他与经营活动有关的现金	(五十)	227,821,609.87	1,018,975,507.41
经营活动现金流入小计		1,664,388,275.95	3,039,534,218.08
购买商品、接受劳务支付的现金		972,935,238.29	5,466,263,512.98
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		165,005,445.96	185,672,987.26
支付的各项税费		210,627,178.63	462,630,020.85
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	276,995,052.45	967,015,954.12
经营活动现金流出小计		1,625,562,915.33	7,081,582,475.21
经营活动产生的现金流量净额		38,825,360.62	-4,042,048,257.13
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			3,281,227.86
取得投资收益收到的现金		2,207,709.91	9,040,363.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,207,709.91	12,321,591.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		771,931.17	680,496.91
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		771,931.17	680,496.91
投资活动产生的现金流量净额		1,435,778.74	11,641,094.35
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,000,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,750,834,114.89	4,164,748,840.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,750,834,114.89	4,164,748,840.00
偿还债务支付的现金		6,678,491,763.17	1,745,222,635.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		423,852,731.43	487,948,983.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		21,200,000.00	73,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十)	28,732,856.43	
筹资活动现金流出小计		7,131,077,351.03	2,233,171,619.44
筹资活动产生的现金流量净额		-380,243,236.14	1,931,577,220.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
六、期末现金及现金等价物余额		2,121,879,362.64	2,461,861,459.42

公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



京能置业股份有限公司
母公司现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		120,000.00	2,367,620.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,983,654.78	714,075,432.81
经营活动现金流入小计		25,103,654.78	716,443,053.61
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		64,980,739.82	75,664,575.51
支付的各项税费		27,232,017.20	15,474,472.40
支付其他与经营活动有关的现金		415,397,250.32	2,611,235,307.46
经营活动现金流出小计		507,610,007.34	2,702,374,355.37
经营活动产生的现金流量净额		-482,506,352.56	-1,985,931,301.76
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		75,000,000.00	3,281,227.86
取得投资收益收到的现金		39,933,359.47	109,918,709.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,096,400,000.00	2,045,426,995.54
投资活动现金流入小计		1,211,333,359.47	2,158,626,933.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		509,530.00	274,816.00
投资支付的现金		1,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,550,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,180,000,000.00	2,258,500,000.00
投资活动现金流出小计		1,181,509,530.00	3,808,774,816.00
投资活动产生的现金流量净额		29,823,829.47	-1,650,147,882.82
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,000,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,928,825,310.96	3,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,928,825,310.96	3,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,893,200,000.00	978,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		273,383,819.99	247,689,835.31
支付其他与筹资活动有关的现金		27,419,809.76	
筹资活动现金流出小计		5,194,003,629.75	1,225,889,835.31
筹资活动产生的现金流量净额		734,821,681.21	1,874,110,164.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		282,139,158.12	-1,761,969,019.89
加: 期初现金及现金等价物余额		808,600,041.25	2,570,569,061.14
六、期末现金及现金等价物余额		1,090,739,199.37	808,600,041.25

公司负责人:  主管会计工作负责人:  审计机构负责人: 





京能置业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益							
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		小计	
一、上年年末余额	452,880,000.00			11,381,476.19		4,523,513.11		213,370,356.88		-590,696.89	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34
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、本年年初余额	452,880,000.00			11,381,476.19		4,523,513.11		213,370,356.88		-590,696.89	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额						-1,866,629.80				-1,199,266,442.59	798,866,927.61	-480,183,500.82	318,683,426.79
(二) 所有者投入和减少资本						-1,866,629.80				-1,169,673,072.39	2,000,000,000.00	-458,983,500.82	-1,628,656,573.21
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													
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. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	452,880,000.00			11,381,476.19		2,656,883.31		213,370,356.88		-1,199,857,139.48	1,480,431,576.90	1,140,556,317.23	2,620,987,894.13

公司负责人:  张俊
主管会计工作负责人:  张俊
会计机构负责人:  张俊

张俊印
张俊印

京能置业股份有限公司
合并所有者权益变动表 (续)

2025 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益						
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	452,880,000.00		800,000,000.00		11,381,476.19	8,778,992.22		213,370,356.88		105,458,385.51	1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48
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	452,880,000.00		800,000,000.00		11,381,476.19	8,778,992.22		213,370,356.88		105,458,385.51	1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-800,000,000.00			-4,255,479.11				-106,049,082.40	-910,304,561.51	-128,769,805.63	-1,039,074,367.14
(一) 综合收益总额			-800,000,000.00							-109,126,892.90	-109,126,892.90	-55,269,805.63	-164,396,698.53
(二) 所有者投入和减少资本											-800,000,000.00		-800,000,000.00
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										-1,177,668.61	-1,177,668.61	-73,500,000.00	-74,677,668.61
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										4,255,479.11			
(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	452,880,000.00				11,381,476.19	4,523,513.11		213,370,356.88		-590,696.89	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34

公司负责人:

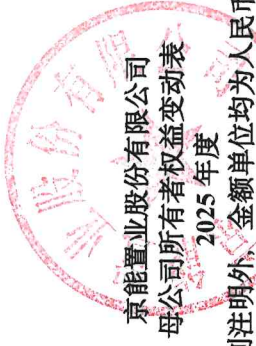
张会荣印

主管会计工作负责人:

张会荣印

会计机构负责人:

张会荣印



京能置业股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						所有者权益合计				
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	452,880,000.00				54,634,705.86				155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	452,880,000.00				54,634,705.86				155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				2,000,000,000.00						-219,318,994.52	1,780,681,005.48
(一) 综合收益总额				2,000,000,000.00						-187,858,994.52	2,000,000,000.00
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本				2,000,000,000.00							2,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积										-31,460,000.00	-31,460,000.00
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他										-31,460,000.00	-31,460,000.00
(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	452,880,000.00			2,000,000,000.00	54,634,705.86				155,337,565.96	54,642,437.57	2,717,494,709.39

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:












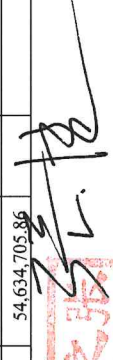
京能置业股份有限公司
母公司所有者权益变动表 (续)


2025 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额							所有者权益合计				
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润	
	优先股	永续债	其他	其他								
二、上年年末余额	452,880,000.00		800,000,000.00		54,634,705.86			4,255,479.11		155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
三、本年期初余额	452,880,000.00		800,000,000.00		54,634,705.86			4,255,479.11		155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-800,000,000.00					-4,255,479.11			-149,559,651.57	-953,815,130.68
(一) 综合收益总额											-152,637,462.07	-152,637,462.07
(二) 所有者投入和减少资本												-800,000,000.00
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												
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	452,880,000.00				54,634,705.86					155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



京能置业股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

京能置业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2008年5月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联(公司)股份有限公司”,1993年6月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字(1993)114号文批准设立,由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化(公司)有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997年1月21日经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)20、21号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005号文审核同意,在上海证券交易所上网定价发行1,000万股A股股票,并于同年1月30日上市交易,股票简称:贵州华联,证券代码:600791,公司总股本9,900万元,公司住所为贵阳市中华中路137号,法定代表人为郭筑鸣,经贵州省工商行政管理局核准,公司企业法人营业执照注册号为5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997年12月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准,公司名称变更为“贵州华联旅业(公司)股份有限公司”(以下简称“贵华旅业”)。1999年6月北京市天创房地产开发公司(现已更名为北京市天创房地产开发有限公司,以下简称“天创公司”)与海通证券有限责任公司签订股份转让协议,受让其持有的贵华旅业全部国有法人股2,599.8万股,占贵华旅业总股本的26.26%;1999年7月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股330万股;至此,天创公司总计持有本公司股份2,929.8万股,占公司总股本29.59%,成为本公司第一大股东。

2001年7月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”(以下简称“天创世缘”)85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司(共9家)和非控股公司(共4家)之股权进行重大资产置换,具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司80%股权、贵阳亚飞汽车(贵州华联)连锁有限公司95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司93.33%股权、贵州华联广告有限公司100%股权、上海贵浦实业开发公司96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司93%股权、贵州汉方实业股份有限公司2%股权、华联饭店联

合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003 年 3 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以未分配利润按每 10 股送 2 股的比例派送红股，同时以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为 12,870 万元。

2004 年 2 月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004 年 7 月，公司法定代表人变更为王琪。

2005 年 2 月，公司由贵阳市迁至北京市，在北京市工商行政管理局注册登记，营业执照号为 1100001797774，公司住所为北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 8 层。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股 3,379.74 万股和 2,084.407 万股划转给北京能源投资(集团)有限公司(现更名为北京能源集团有限责任公司，以下简称“京能集团”)。划转后,京能集团持有 5,464.147 万股本公司股份（占总股本的 42.46%）。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006 年 2 月，公司完成股权分置改革，按照每 10 股流通股可以获得非流通股股东 3 股支付对价，即非流通股股东向流通股股东共支付 1,287 万股对价，公司总股本不变。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51 号文)的核准，公司于 2007 年 3 月向京能集团、绍兴裕隆工贸公司有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了 6,000 万股股份，每股面值 1 元，认购价格 7.00 元/股，其中京能集团认购 3,900 万股，其他机构投资者认购 2,100 万股，共募集资金 42,000 万元，本次非公开发行股票后公司总股本由 12,870 万元增加至 18,870 万元。

2007年4月，公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案，该方案于2007年5月底实施完毕，公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月，经公司2007年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

2016年4月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续，公司营业执照统一社会信用代码为91110000214406620R。

本公司最高权力机构为股东会，依法设立董事会。董事会设有战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专业委员会。目前本公司设置党委办公室（公司办公室）、党委组织部（人力资源部）、党群工作部、纪检监察室、证券与资本运营部（董事会办公室）、财务部、企业管理部、法律合规部、市场开发中心、规划设计中心、安全与工程管理中心、合约预算中心、营销中心。

2018年1月，公司法定代表人变更为李育海。

2018年12月，公司法定代表人变更为周建裕。

2021年4月，公司法定代表人变更为咎荣师。

本公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

本公司通讯地址：北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营，具备一级开发资质，经营范围还包括房地产信息咨询；房屋销售；房屋租赁；投资顾问；高科技项目投资。

本公司拥有15家子公司，包括：北京京能海赋置业有限公司、北京京石融宁房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、京能置业（天津）有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、北京京能云泰房地产开发有限公司、北京九樾房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司、北京丽富房地产开发有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、北京京能京西房地产开发有限公司、北京京能育兴房地产开发有限公司、北京京珑置业有限公司、大连京能阳光房地产开发有限公司、北京丰璟房地产开发有限公司等。

本公司的母公司为北京能源集团有限责任公司，最终控制方为北京能源集团有限责任公司。

本公司营业期限自1997年04月01日至无固定期限。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第一次会议于2026年4月22日批准。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定存货以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、十、附注三、二十四。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务

报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 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。

各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;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。

各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下

部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“附注三、(十二) 长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变

动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外,均计入其他综合收益。终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融

负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，

在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减

值会计处理。

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收账款龄特征客户

应收账款组合 2：应收关联方特征客户

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：往来款

其他应收款组合 2：保证金、押金

其他应收款组合 3：代收代垫费用

其他应收款组合 4：其他

对划分为组合的其他应收款，本公司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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记

该金融资产的账面余额。

(十) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租等。

2、 发出存货的计价方法

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

3、 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(十一) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本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，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允

价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产) 或处置组, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 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。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分, 且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别:

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

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。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, 本公司在当期财务报表中, 将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十二) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的, 被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响, 是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资, 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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额, 调整资本公积中的股本溢价; 资本公积中的股本溢价不足冲减时, 调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控

制的,按上述原则确认的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,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动(简称“其他所有者权益变动”),调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十四) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；

所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	35	3	2.77
运输设备	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	5-10	3	9.70-19.40
其他	5-10	3	9.70-19.40

3、 固定资产处置

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

(十五) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十六) 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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

3、 使用寿命不确定的无形资产

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受

益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

(二十) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为

本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

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,本公司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。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益: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;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。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的,按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理,但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十三) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该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。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
 - (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
 - (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
 - (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
 - (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。
- 不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十四) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务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,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户,即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产,合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三9(6))。本公司拥有的、无条件(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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流

动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

①房地产销售业务

房地产销售在房产完工并验收合格,达到可交付状态,并且客户取得相关商品或者服务控制权时点,确认销售收入的实现。

②出租物业收入确认方法

按与承租方签订的合同或协议规定,按直线法确认房屋出租收入的实现。

③其他业务收入确认方法

公司在将服务的控制权转移给客户的时点获得的金额确认收入。

(二十五) 合同成本

合同成本包括合同履行成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的,在满足下列条件时作为合同履行成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

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

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,本公司转回原已计提的减值准备,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。

确认为资产的合同履行成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期,在“存货”项目中列示,初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期,在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期,

在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

(二十六) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体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;
- 递延所得税资产及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是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

资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十八) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、(十八) 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进

行会计处理:

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,公司重新分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,本公司相应调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁,是指无论所有权最终是否转移,但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。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(九) 金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“三、(九) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十四) 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人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。

在租赁期开始日后,使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、(二十八) 租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人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。金融负债的会计处理详见本附注“三、(九) 金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策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,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(九) 金融工具”。

(二十九) 维修基金

(1) 北京市

2008年2月1日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”的规定，公司按房价总额的2%代为收取维修基金在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》（京建物[2008]393号）的规定，公司自2008年2月1日起签订商品住宅买卖合同(包括其他转让协议)的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为100元/建筑平方米；高层（六层以上）为200元/建筑平方米。

(2) 宁夏银川市

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼15元/建筑平方米、住宅10元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

(3) 天津市

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知（津政发[2002]90号）规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分别按以下比例缴存：不配备电梯的商品住宅，开发建设单位和购房人各按1%缴存维修基金；配备电梯的商品住宅，开发建设单位按1.5%、购房人按1%缴存维修基金。

(4) 大连市

根据大连市房地产管理局规定，商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳，购房人在办理商品房产权登记手续时，须按建筑面积每平方米40元的标交纳维修基金，存入资金中心制定的代办银行，禁止任何单位代收购房人缴纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价5%的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时，应交纳维修基金总额的30%，在办理《商品房销售许可证》时，应全额交清维修基金。

(三十) 质量保证金

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

(三十一) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司财务报表所采用的会计政策一致。

(三十二) 其他重要会计政策和会计估计

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

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

(三十三) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对值超过 100 万元
年末重要的债权投资	单项金额超过 500 万元
重要的非全资子公司	单一主体营业收入、净利润、净资产、资产总额中任一项目占合并报表相应项目 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单项投资占长期股权投资账面价值 10%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润 10%以上
账龄超过一年或逾期的重要应付账款	单项金额占应付账款总额 10%以上，且单项金额超过 500 万元

项目	重要性标准
账龄超过一年或逾期的重要其他应付款	单项金额占其他应付款总额 10%以上, 且单项金额超过 500 万元
账龄超过一年的重要合同负债	单项金额占合同负债总额 10%以上, 且单项金额超过 500 万元
重要的投资活动	单项投资占收到或支付投资活动现金流入或流出总额的 10%以上, 且金额超过 500 万元
重要的或有事项	金额超过 1000 万元, 且占合并报表净资产绝对值 10%以上

(三十四) 主要会计估计及判断

编制财务报表时, 本公司管理层需要运用估计和假设, 这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估, 会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

1、 主要会计估计

除固定资产、无形资产及长期待摊费用等资产的折旧及摊销和各类资产减值涉及的会计估计外, 其他主要的会计估计包括: 递延所得税资产的确认; 土地增值税清算准备金的计提; 金融工具公允价值估值; 投资性房地产公允价值估值。

2、 主要会计判断

本公司在运用会计政策过程中做出的重要判断包括: 存货、投资性房地产与固定资产的划分。

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定
财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答, 明确规定, 根据金融工具确认计量准则, 企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的, 通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例, 企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具, 并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的, 不应确认销售收入, 而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益; 企业期末持有尚未出售的标准仓单的, 应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单, 如果能够消除或显

著减少会计错配的,企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益,并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单,企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33号)的要求,企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的,应当对财务报表可比期间信息进行调整。本公司不涉及上述业务,执行该规定对财务报表无影响。

2、重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率%
增值税	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,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3、5、6、9、13
房产税	按房产计税原值或租金收入计缴	1.2 或 12
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7、1
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率 30-60
其他	按国家具体规定缴纳	

(二) 税收优惠

本公司无税收优惠。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	616,813,428.23	683,991,543.75
存放财务公司款项	1,525,059,598.68	1,820,455,314.23
合计	2,141,873,026.91	2,504,446,857.98

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,000,000.00	
其中：其他	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	4,322,582.21	23,584,949.17
1至2年	9,352,608.62	1,410.00
2至3年	1,410.00	11,765,535.00
3至4年		249.00
4至5年	249.00	592,742.09
5年以上	2,553,699.77	1,960,957.68
小计	16,230,549.60	37,905,842.94
减：坏账准备	1,835,790.09	2,012,131.08
合计	14,394,759.51	35,893,711.86

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	750,819.32	4.63	32,660.64	4.35	12,516,354.32	33.02	467,985.43	3.74	12,048,368.89
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,479,730.28	95.37	1,803,129.45	11.65	25,389,488.62	66.98	1,544,145.65	6.08	23,845,342.97
其中：									
应收账龄特征客户	15,479,730.28	95.37	1,803,129.45	11.65	25,389,488.62	66.98	1,544,145.65	6.08	23,845,342.97
合计	16,230,549.60	100.00	1,835,790.09		37,905,842.94	100.00	2,012,131.08		35,893,711.86

重要的按单项计提坏账准备的应收账款:

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32	32,660.64	4.35	资金归还 信用风险	750,819.32	32,660.64
北京金凤顺祥商贸有限公司					6,120,510.00	226,458.87
北京泓彤物业管理有限公司					5,645,025.00	208,865.92
合计	750,819.32	32,660.64			12,516,354.32	467,985.43

按信用风险特征组合计提坏账准备:

应收账款龄特征客户

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	4,322,582.21		
1至2年	9,352,608.62		
2至3年	1,410.00		
4至5年	249.00	249.00	100.00
5年以上	1,802,880.45	1,802,880.45	100.00
合计	15,479,730.28	1,803,129.45	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	467,985.43	-	435,324.79	-	-	32,660.64
按信用风险特征组	1,544,145.65	258,983.80	-	-	-	1,803,129.45

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合计计提坏账准备的应收账款						
合计	2,012,131.08	258,983.80	435,324.79			1,835,790.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据及其合理性
北京金凤顺祥商贸有限公司	226,458.87	对方结算	货币资金	资金占用风险
北京泓彤物业管理有限公	208,865.92	对方结算	货币资金	资金占用风险
合计	435,324.79			

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	13,509,534.22		13,509,534.22	83.24	
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32		750,819.32	4.63	32,660.64
北京金泰卓越物业管理有限公	275,382.25		275,382.25	1.70	275,382.25
自然人客户 1	617,683.01		617,683.01	3.81	617,683.01
自然人客户 2	250,000.00		250,000.00	1.54	250,000.00
合计	15,403,418.80		15,403,418.80	94.92	1,175,725.90

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	50,431,653.75	99.99	30,815,955.36	99.52
1至2年	3,972.50	0.01	147,693.94	0.48
2至3年	1,711.68			
合计	50,437,337.93	100.00	30,963,649.30	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
北京京能建设集团有限公司	49,034,905.74	97.22
北京金泰卓越物业管理有限公司	632,579.72	1.25
天津华电福源热电有限公司	497,709.54	0.99
天津地热开发有限公司	111,168.69	0.22
中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司	102,693.83	0.20
合计	50,379,057.52	99.88

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	538,753,321.67	9,676,811.79
合计	538,753,321.67	9,676,811.79

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	555,521,260.06	5,463,516.25
1至2年	2,534,657.45	3,336,331.93
2至3年	961,743.13	221,203.38

账龄	期末余额	上年年末余额
3至4年	172,618.18	937,686.09
4至5年	933,927.09	345,811.95
5年以上	2,689,710.11	2,480,467.16
小计	562,813,916.02	12,785,016.76
减：坏账准备	24,060,594.35	3,108,204.97
合计	538,753,321.67	9,676,811.79

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项:

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
煤业公司-刘永明	235,020.01	235,020.01	100.00	预计无法收回	235,020.01	235,020.01
进出口公司	238,033.40	238,033.40	100.00	预计无法收回	238,033.40	238,033.40
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	4,219,466.73	100.00	预计无法收回		
个人客户	713,169.49	713,169.49	100.00	预计无法收回	713,169.49	713,169.49
北京绿地京津商业管理有限公司	345,811.95	345,811.95	100.00	已诉讼		
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	123,279.53	123,279.53	100.00	账龄 5 年以上	123,279.53	123,279.53
京能天下川	758,833.83	758,833.83	100.00	账龄 5 年以上	758,833.83	758,833.83
合计	6,633,614.94	6,633,614.94			2,068,336.26	2,068,336.26

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
往来款	607,225.04	137,235.64	22.60
保证金、押金	7,116,535.70	130,089.20	1.83
代收代垫款	1,889,485.84	764,340.57	40.45
其他	546,567,054.50	16,395,314.00	3.00
合计	556,180,301.08	17,426,979.41	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	343,628.43		2,764,576.54	3,108,204.97
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	90,398.19	16,393,284.00	4,565,278.68	21,048,960.87
本期转回	96,571.49			96,571.49
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	337,455.13	16,393,284.00	7,329,855.22	24,060,594.35

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
往来款	2,206,538.32		966.42			2,205,571.90
保证金、押金	67,513.35	434,954.00	26,566.20			475,901.15
代收代垫款	832,153.30	4,220,692.87	69,038.87			4,983,807.30
其他	2,000.00	16,393,314.00				16,395,314.00
合计	3,108,204.97	21,048,960.87	96,571.49			24,060,594.35

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	469,989.40	1,109,793.85
保证金、押金	6,986,446.50	8,213,931.01
代收代垫款	1,125,145.27	315,643.13
其他	530,171,740.50	37,443.80
合计	538,753,321.67	9,676,811.79

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大连市旅顺口区人民政府 (注 1)	地价退款	524,626,520.00	1 年以内	93.21	15,738,795.60
国家税务总局大连市旅顺口区税务局第一税务所	契税退款	21,816,280.00	1 年以内	3.88	654,488.40
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	担保代偿款	4,219,466.73	1 年以内	0.75	4,219,466.73
北京金丰万晟置业有限公司	押金保证金	1,854,952.44	1 年以内	0.33	5,163.33
北京才智邦讯酒店管理有限公司	保证金、押金	1,722,800.00	1-2 年	0.31	86,140.00
合计		554,240,019.17		98.48	20,704,054.06

注 1: 期末其他应收大连市旅顺口区人民政府 524,626,520.00 元是依据 (2023) 辽 02 民初 477 号民事判决应收回的款项, 具体构成为: 土地出让金 497,470,000.00 元、前期开发成本损失 3,601,315.50 元, 及按中国人民银行公布的同期一年期贷款利率计算的部分利息 23,555,204.50 元。

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	5,161,069,236.63	444,844,897.41	4,716,224,339.22	8,255,730,230.47	123,706,522.71	8,132,023,707.76
开发产品	8,718,604,750.34	1,355,582,579.41	7,363,022,170.93	8,140,994,437.16	719,971,885.48	7,421,022,551.68
合计	13,879,673,986.97	1,800,427,476.82	12,079,246,510.15	16,396,724,667.63	843,678,408.19	15,553,046,259.44

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
丽富嘉园五期 B	2026 年	2028 年 6 月	5.08 亿	7,608,542.26	
海语城三、四期	待建	待建		619,562,516.24	619,562,516.24
京能·西贤府	2024 年	2026 年	58.22 亿	4,533,898,178.13	4,160,028,273.44
京能·西山印	2021 年	2025 年	60.40 亿		2,632,683,514.04
京能·阳光港湾	停建	停建			670,548,122.71
樾园项目	2022 年	2024 年、 2025 年	20.16 亿		172,907,804.04
合计				5,161,069,236.63	8,255,730,230.47

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
京能·西山印	2024年、2025年	1,597,017,124.11	2,627,345,575.46	608,719,644.50	3,615,643,055.07
京能龙湖·熙上	2023年	431,643,974.94		218,647,853.64	212,996,121.30
丽富嘉园一至三期	2011年	7,877,832.73			7,877,832.73
丽富嘉园四期	2022年	55,277,058.66		23,470,098.58	31,806,960.08
丽富嘉园五期 A	2024年	3,888,454.15			3,888,454.15
京能·雍清丽苑一期	2021年	100,264,449.04		14,415,844.47	85,848,604.57
京能·雍清丽苑二期	2022年	1,260,920,184.01		511,173,731.31	749,746,452.70
京能海赋洛悦湾	2022年、2023年	197,487,630.86		48,408,013.69	149,079,617.17
海语城一期	2017年	130,238,076.37		3,426,455.48	126,811,620.89
海语城二期	2022年、2022年	555,107,043.67		53,534,294.52	501,572,749.15
京能丽墅项目	2022年	245,881,172.00		131,092,220.94	114,788,951.06
国典华园	2003年	5,075,337.85			5,075,337.85
京能云璟壹号	2023年	2,203,835,831.63	2,436,684.61	150,579,668.04	2,055,692,848.20
四合上院	2013年	3,825,910.46		109,311.73	3,716,598.73
越园项目	2024年、2025年	1,210,208,809.98	176,595,217.79	451,523,199.88	935,280,827.89
京能·天下川二期	2012年、2014年	19,044,742.76		11,579,629.22	7,465,113.54
京能·天下川三期南区	2018年	36,932,065.59		1,560,194.13	35,371,871.46

京能置业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
京能·天下川三期北区	2021年	76,468,738.35		527,004.55	75,941,733.80
合计		8,140,994,437.16	2,806,377,477.86	2,228,767,164.68	8,718,604,750.34

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	123,706,522.71	444,844,897.41			123,706,522.71	444,844,897.41
开发产品	719,971,885.48	686,380,110.15		49,750,104.86	1,019,311.36	1,355,582,579.41
合计	843,678,408.19	1,131,225,007.56		49,750,104.86	124,725,834.07	1,800,427,476.82

注：其他减少是大连京能阳光房地产开发有限公司依据（2023）辽 02 民初 477 号判本将期末存货转入其他应收款核对应的存货跌价准备 123,706,522.71 元以及天津海航东海岸发展有限公司将期末存货-商业 667 号房转入投资性房地产核算对应的存货跌价准备 1,019,311.36 元。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额及其计算标准和依据

项目名称	期末资本化利息
京能·西山印	468,022,890.81
京能龙湖·熙上	26,995,832.83
丽富嘉园一至三期	993,653.10
丽富嘉园四期	943,771.42
丽富嘉园五期 A	146,485.59
京能·雍清丽苑一期	2,138,877.46
京能·雍清丽苑二期	23,580,297.87
京能海赋洛悦湾	72,462,411.30
海语城一期	12,406,897.51
海语城二期	82,269,632.40
京能丽墅项目	12,760,256.14
京能云璟壹号	29,303,003.28
樾园项目	44,412,941.16
京能·天下川二期	465,745.99
京能·天下川三期南区	2,029,559.59
京能·天下川三期北区	1,316,831.10
海语城三、四期	198,001,066.38
京能·西贤府	39,084,565.53
合计	1,017,334,719.46

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年到期的其他非流动资产	24,500,000.00	24,500,000.00
合计	24,500,000.00	24,500,000.00

注：期末一年内到期的非流动资产为控股子公司北京京能海赋置业有限公司向少数股东中国电建地产集团有限公司提供借款重分类至一年内到期科目。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	305,890,575.70	323,265,069.28
预缴企业所得税	2,799,026.34	377,994.01
预缴土地增值税	260,581,690.64	242,866,984.02
预缴城建税	330,401.81	2,308,980.06
预缴教育费附加	494,117.94	1,790,887.90
预缴其他税费	116,789.11	704,728.38
合同取得成本	18,905,080.03	21,552,413.18
合计	589,117,681.57	592,867,056.83

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动			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	期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
			追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益						
2. 联营企业											
天津京能蓝光房地产开 发有限公司	15,755,901.27			-2,891.08				15,753,010.19			15,753,010.19
天津京能世茂房地产开 发有限公司	36,972,442.24			34,923.37				4,700,397.36		32,306,968.25	4,700,397.36
小计	52,728,343.51			32,032.29				20,453,407.55		32,306,968.25	20,453,407.55
合计	52,728,343.51			32,032.29				20,453,407.55		32,306,968.25	20,453,407.55

(十) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 上年年末余额	99,197,932.77			99,197,932.77
2. 本期变动	22,569,987.10			22,569,987.10
加: 存货\固定资产\在建工程转入	908,634.00			908,634.00
减: 处置	8,186,118.72			8,186,118.72
公允价值变动	29,847,471.82			29,847,471.82
3. 期末余额	121,767,919.87			121,767,919.87

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	14,605,652.64	15,244,506.62
固定资产清理		
合计	14,605,652.64	15,244,506.62

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公、电子设备及其他	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	16,686,799.36	4,454,686.40	8,139,388.11	29,280,873.87
(2) 本期增加金额		318,230.08	324,500.76	642,730.84
—购置		318,230.08	324,500.76	642,730.84
—其他				
(3) 本期减少金额				
—其他				
(4) 期末余额	16,686,799.36	4,772,916.48	8,463,888.87	29,923,604.71
2. 累计折旧				0.00
(1) 上年年末余额	4,016,748.25	3,925,098.35	6,094,520.65	14,036,367.25
(2) 本期增加金额	449,151.90	151,558.00	753,045.44	1,353,755.34
—计提	449,151.90	79,387.48	753,045.44	1,281,584.82

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公、电子设备 及其他	合计
—其他		72,170.52		72,170.52
(3) 本期减少金额	72,170.52			72,170.52
—其他	72,170.52			72,170.52
(4) 期末余额	4,393,729.63	4,076,656.35	6,847,566.09	15,317,952.07
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	12,293,069.73	696,260.13	1,616,322.78	14,605,652.64
(2) 上年年末账面价值	12,670,051.11	529,588.05	2,044,867.46	15,244,506.62

(十二) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	30,355,977.03	30,355,977.03
(2) 本期增加金额	7,636,381.40	7,636,381.40
—新增租赁	7,636,381.40	7,636,381.40
(3) 本期减少金额	26,765,696.99	26,765,696.99
—租赁到期	26,765,696.99	26,765,696.99
(4) 期末余额	11,226,661.44	11,226,661.44
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	24,961,795.92	24,961,795.92
(2) 本期增加金额	7,972,506.26	7,972,506.26
—计提	7,972,506.26	7,972,506.26
(3) 本期减少金额	26,765,696.94	26,765,696.94
—租赁到期	26,765,696.94	26,765,696.94
(4) 期末余额	6,168,605.24	6,168,605.24
3. 减值准备		

项目	房屋及建筑物	合计
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	5,058,056.20	5,058,056.20
(2) 上年年末账面价值	5,394,181.11	5,394,181.11

(十三) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	3,429,977.37	3,429,977.37
(2) 本期增加金额	46,206.72	46,206.72
—购置	46,206.72	46,206.72
(3) 本期减少金额	30,367.80	30,367.80
—处置	30,367.80	30,367.80
(4) 期末余额	3,445,816.29	3,445,816.29
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	2,459,376.01	2,459,376.01
(2) 本期增加金额	233,847.74	233,847.74
—计提	233,847.74	233,847.74
(3) 本期减少金额	30,367.80	30,367.80
—处置	30,367.80	30,367.80
(4) 期末余额	2,662,855.95	2,662,855.95
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		

项目	软件	合计
(1) 期末账面价值	782,960.34	782,960.34
(2) 上年年末账面价值	970,601.36	970,601.36

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
售楼处样板间装修费	1,168,942.52	168,747.90	942,732.47		394,957.95
使用权资产改良及维护支出	3,013,292.88		1,358,810.28		1,654,482.60
投资性房地产装修改造费	424,466.30		132,502.80		291,963.50
人防车位租金		1,558,800.00	259,800.00		1,299,000.00
合计	4,606,701.70	1,727,547.90	2,693,845.55		3,640,404.05

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	4,615,963.10	1,153,990.77	1,868,503.66	467,125.92
存货跌价准备	3,716,598.73	929,149.68		
预收账款预计利润	279,836,027.34	69,959,006.84	913,337,208.04	228,334,302.01
预提土地增值税	163,332,370.50	40,833,092.63	159,826,738.48	39,956,684.62
可抵扣亏损	110,082,818.68	27,520,704.67		
合计	561,583,778.35	140,395,944.59	1,075,032,450.18	268,758,112.55

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
	异	债	异	债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
产权车位毛利	40,421,727.49	10,105,431.87	30,801,215.40	7,700,303.85
投资性房地产公允价值变动	76,768,761.01	19,192,190.26	46,790,937.53	11,697,734.39
预缴土增税	261,773,472.35	65,443,368.09	5,250.00	1,312.50
合同取得成本	17,624,239.61	4,406,059.90		
预缴其他税费	476,576.05	119,144.01		
使用权资产	3,089,161.92	772,290.48		
应收利息	9,668,811.39	2,417,202.85		
未确认融资费用	14,041.16	3,510.29		
合计	409,836,790.98	102,459,197.75	77,597,402.93	19,399,350.74

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	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	36,780,483.90	103,615,460.69		268,758,112.55
递延所得税负债	36,780,483.90	65,678,713.85		19,399,350.74

4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	1,922,588,214.68	470,604,565.68
可抵扣亏损	1,175,642,675.11	978,331,849.23
合计	3,098,230,889.79	1,448,936,414.91

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	期末余额	上年年末余额	备注
2025年		173,033,498.30	

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2026年	91,414,440.20	102,826,579.87	
2027年	192,932,634.16	176,086,747.77	
2028年	91,903,142.89	338,214,238.97	
2029年	278,592,049.79	188,170,784.32	
2030年	520,800,408.07		
合计	1,175,642,675.11	978,331,849.23	

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付土地出让金	310,151,810.00		310,151,810.00	310,151,810.00		310,151,810.00
企业间借款	255,844,975.35		255,844,975.35	250,454,975.35		250,454,975.35
信保基金	20,000,000.00	55,670.73	19,944,329.27			
合计	585,996,785.35	55,670.73	585,941,114.62	560,606,785.35		560,606,785.35

(十七) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	133,763,370.27	
合计	133,763,370.27	

(十八) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款	1,471,063,741.90	2,299,383,200.45
服务费	22,391,716.85	22,873,393.49
其他	8,917,147.80	6,282,665.58
合计	1,502,372,606.55	2,328,539,259.52

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京京能建设集团有限公司	133,864,993.30	未结算
中建三局集团有限公司	80,362,144.97	未结算
北京建工集团有限责任公司	53,825,068.37	未结算
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	19,932,367.54	未结算
合计	287,984,574.18	

(十九) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	33,338,361.02	35,155,890.02
合计	33,338,361.02	35,155,890.02

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房屋租赁款	31,251,098.71	按 20 年结转
合计	31,251,098.71	

(二十) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收售房款	628,103,582.58	1,616,240,328.99
收取的代建管理费		8,816,257.44
合计	628,103,582.58	1,625,056,586.43

(二十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	10,011,936.91	150,564,556.87	151,646,677.48	8,929,816.30
离职后福利-设定提存计划	2,998,803.47	21,080,161.39	21,190,419.96	2,888,544.90
辞退福利		4,030,418.60	4,030,418.60	

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他				
合计	13,010,740.38	175,675,136.86	176,867,516.04	11,818,361.20

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和 补贴		112,241,837.91	112,241,837.91	
(2) 职工福利费	5,256,408.75	5,946,926.45	6,702,253.78	4,501,081.42
(3) 社会保险费	917,930.08	10,010,454.73	10,033,049.65	895,335.16
其中：医疗保险费及生育 保险费	859,190.44	9,499,797.91	9,518,047.59	840,940.76
工伤保险费	58,739.64	357,642.12	361,987.36	54,394.40
其他		153,014.70	153,014.70	
(4) 住房公积金	3,116.00	11,647,705.72	11,644,233.72	6,588.00
(5) 工会经费和职工教育 经费	3,804,826.29	2,750,300.38	3,057,970.74	3,497,155.93
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	29,655.79	7,967,331.68	7,967,331.68	29,655.79
合计	10,011,936.91	150,564,556.87	151,646,677.48	8,929,816.30

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,128,221.11	15,472,889.44	15,571,608.18	2,029,502.37
失业保险费	40,488.26	483,613.39	486,467.90	37,633.75
企业年金缴费	830,094.10	5,123,658.56	5,132,343.88	821,408.78
合计	2,998,803.47	21,080,161.39	21,190,419.96	2,888,544.90

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	165,376,138.05	163,148,887.13

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	56,439,399.62	86,060,810.26
企业所得税	26,956,040.47	104,520,240.95
房产税	5,312,176.14	5,710,577.74
个人所得税	3,787,935.63	3,986,714.42
城市维护建设税	54,262.09	279,181.05
教育费附加（含地方教育费附加）	48,707.41	209,353.20
土地使用税	44,374.21	200,863.76
印花税	38,124.84	107.00
其他税费	35,776.51	15,676.07
合计	258,092,934.97	364,132,411.58

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	97,703,853.70	97,703,853.70
其他应付款项	738,875,984.68	593,759,637.13
合计	836,579,838.38	691,463,490.83

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
有限售条件的流通股份	1,401,847.10	1,401,847.10
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
合计	97,703,853.70	97,703,853.70

其他说明，包括重要的超过一年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	应付股利金额	未支付原因
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	待结算
合计	96,302,006.60	

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
应付往来款	540,722,696.44	378,479,993.14
应付保证金及押金	142,567,627.82	146,045,442.99
代收代付款	26,834,285.04	17,046,739.11
售房定金	8,151,680.64	34,829,946.44
意向金/认购金/订金	7,532,259.50	5,345,659.50
其他	13,067,435.24	12,011,855.95
合计	738,875,984.68	593,759,637.13

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
新华青年（北京）文化有限公司	280,000,000.00	待结算
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	待结算
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	32,306,968.25	待结算
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	待结算

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款	224,136,368.40	540,697,980.88
1年内到期的应付债券	508,150,684.90	1,756,773,458.83
1年内到期的租赁负债	2,554,521.54	3,884,815.16
1年内到期的其他非流动负债	1,704,713,157.06	1,963,124,111.05
合计	2,439,554,731.90	4,264,480,365.92

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	94,955,158.48	174,687,565.07
合计	94,955,158.48	174,687,565.07

(二十六) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	2,239,866,306.66	2,656,863,644.84

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	65,101,890.00	64,800,000.00
小计	2,304,968,196.66	3,262,361,625.72
减：一年内到期的长期借款	224,136,368.40	540,697,980.88
合计	2,080,831,828.26	2,721,663,644.84

(二十七) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
23 京置 01		304,660,273.95
23 京置 02	508,150,684.90	508,150,684.90
25 京置 01	300,659,474.17	
25 京能置业 MTN001	500,290,451.86	
25 京能置业 MTN002	499,602,106.10	
25 京能置业 MTN003	999,250,000.00	
招商-京能置业安置 ABS		1,443,962,499.98
小计	2,807,952,717.03	2,256,773,458.83
减：一年内到期的应付债券	508,150,684.90	1,756,773,458.83
合计	2,299,802,032.13	500,000,000.00

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

债券名称	面值	票面利率%	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
23京置01	100.00	3.240	2023/7/11	2+1年	300,000,000.00	304,660,273.95	-	5,059,726.05	-	309,720,000.00	-	否
23京置02	100.00	3.400	2023/7/11	3+2年	500,000,000.00	508,150,684.90	-	17,000,000.00	-	17,000,000.00	508,150,684.90	否
25京置01	100.00	2.040	2025/10/2 1	2年	300,000,000.00	-	300,000,000.00	1,022,794.52	-363,320.35	-	300,659,474.17	否
25京能置 业MTN001	100.00	2.180	2025/10/1 7	3年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	1,254,246.57	-963,794.71	-	500,290,451.86	否
25京能置 业MTN002	100.00	2.100	2025/11/2 1	3年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	201,369.86	-599,263.76	-	499,602,106.10	否
25京能置 业MTN003	100.00	2.100	2025/12/2 5	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	-750,000.00	-	999,250,000.00	否
招商-京能 置业安置 ABS	100.00	3.5	2022/11/2 5	3年	1,500,000,000.00	1,443,962,499.98	-	8,216,666.69	47,820,833.33	1,500,000,000.00	-	否
小计					4,600,000,000.00	2,256,773,458.83	2,300,000,000.00	32,754,803.69	45,144,454.51	1,826,720,000.00	2,807,952,717.03	
减:一年内 到期的应						1,756,773,458.83					508,150,684.90	

京能置业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

债券名称	面值	票面利率%	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
付债券												
合计					4,600,000,000.00	500,000,000.00	2,300,000,000.00	32,754,803.69	45,144,454.51	1,826,720,000.00	2,299,802,032.13	

(二十八) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	3,847,085.60	4,040,602.90
减：未确认的融资费用	156,601.84	51,346.70
重分类至一年内到期的非流动负债	2,554,521.54	3,884,815.16
合计	1,135,962.22	104,441.04

(二十九) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与收益相关政府补助	25,798.46			25,798.46	
合计	25,798.46			25,798.46	

(三十) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
长期借款	5,004,713,157.06	6,682,001,611.05
小计	5,004,713,157.06	6,682,001,611.05
减：一年内到期其他非流动负债	1,704,713,157.06	1,963,124,111.05
合计	3,300,000,000.00	4,718,877,500.00

(三十一) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份	566,304.00	-	-	-	-	-	566,304.00
无限售条件股份	452,313,696.00	-	-	-	-	-	452,313,696.00
股份总额	452,880,000.00	-	-	-	-	-	452,880,000.00

(三十二) 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	股息率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
国信托·永能1号财富管理信托永续债权投资	2025年3月31日	其他权益工具	2.42%	-	-	2,000,000,000.00	永续	-	-
合计				-	-	2,000,000,000.00		-	-

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
国信托·永能1号财富管理信托永续债权投资	-	-	-	2,000,000,000.00	-	-	-	2,000,000,000.00
合计	-	-	-	2,000,000,000.00	-	-	-	2,000,000,000.00

国信托有限责任公司(以下简称“国信托”)设立“国信托·永能1号财富管理信托”(以下简称“信托计划”),并以信托计划项下信托资金向京能置业公司发放永续信托贷款。京能置业公司同意在贷款期内按照《永续债权投资合同》约定向国信托公司支付贷款利息、贷款本金。本次信托计划规模为人民币20亿元,利率2.42%。根据京能置业公司与国信托签订的《永续债权投资合同》,京能置业公司将本次信托计划划分为权益工具。相关会计处理的依据:1、该信托计划不包括交付现金或其他金融资产给其他方,或在潜在不利条

件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。(1) 关于到期日, 从京能置业公司签订的《永续债权投资合同》载明的信托计划条款来看, 不设回售条款, 无明确的到期期限, 京能置业公司无回购义务。(2) 关于利息支付, 京能置业公司可自行选择将当期利息以及按照已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付, 且不受任何递延支付利息次数的限制, 即发行人没有强制的付息义务。(3) 关于利率跳升和间接义务, 利率调整由国通信托与京能置业另行签署协议约定, 如双方未协商一致, 则每个延续投资期限内投资价格的投资利率不进行重置, 即每个延续投资期限的投资利率=初始投资期限执行的投资利率, 因此发行方不构成交付现金或其他金融资产的合同义务。(4) 关于清偿顺序, 根据《永续债相关会计处理的规定》(财会[2019]2号), 合同规定发行方清算时永续债劣后于发行方发行的普通债券和其他债务的, 通常表明发行方没有交付现金或其他金融资产的合同义务。2、本次公司信托计划条款无转换成公司普通股的约定, 不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务, 也不存在以自身权益工具交换现金或其他金融资产的情形。

(三十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	11,381,476.19			11,381,476.19
合计	11,381,476.19			11,381,476.19

(三十四) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期所得税前 发生额	本期金额					期末余额
			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	减：其他综合 收益当期转入 留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	4,523,513.11		2,765,377.48	-691,344.37	-1,866,629.80	-207,403.31	2,656,883.31	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	4,523,513.11		2,765,377.48	-691,344.37	-1,866,629.80	-207,403.31	2,656,883.31	
其他综合收益合计	4,523,513.11		2,765,377.48	-691,344.37	-1,866,629.80	-207,403.31	2,656,883.31	

(三十五) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	200,598,311.85			200,598,311.85
任意盈余公积	12,772,045.03			12,772,045.03
合计	213,370,356.88			213,370,356.88

(三十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-590,696.89	105,458,385.51
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-590,696.89	105,458,385.51
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,167,806,442.59	-109,126,892.90
出售其他权益工具投资转入		8,024,659.82
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
永续债利息	31,460,000.00	4,946,849.32
期末未分配利润	-1,199,857,139.48	-590,696.89

(三十七) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,184,672,802.07	1,874,479,952.49	5,433,057,625.75	4,458,060,383.85
其他业务	58,761,116.21	12,175,642.98	25,536,879.67	5,675,451.69
合计	2,243,433,918.28	1,886,655,595.47	5,458,594,505.42	4,463,735,835.54

2、 营业收入、营业成本按产品类型划分:

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,184,672,802.07	1,874,479,952.49	5,433,057,625.75	4,458,060,383.85
住宅销售收入	2,096,008,918.45	1,802,626,534.37	5,326,129,487.04	4,383,804,954.68
商业销售收入	26,109,788.52	15,398,434.66	7,973,334.28	4,821,218.35
储藏间销售收入	25,824,064.23	24,536,331.58	35,728,898.53	28,967,770.98
车库销售收入	36,730,030.87	31,918,651.88	63,225,905.90	40,466,439.84
2. 其他业务小计	58,761,116.21	12,175,642.98	25,536,879.67	5,675,451.69
租金收入	9,194,867.50	501,614.53	8,072,759.21	652,102.80
管理费收入	13,393,449.56	5,084,905.66	15,934,894.63	4,716,981.13
投资性房地产- 车库转让收入	35,542,857.04	6,112,085.61		
咨询服务收入	431,278.87			
其他	198,663.24	477,037.18	1,529,225.83	306,367.76
合计	2,243,433,918.28	1,886,655,595.47	5,458,594,505.42	4,463,735,835.54

3、 营业收入、营业成本按地区划分

主要经营地区	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	1,779,509,044.08	1,398,807,793.63	5,001,525,650.76	4,065,644,429.75
天津地区	453,065,655.95	479,979,341.72	445,804,092.41	390,431,911.53
宁夏地区	10,853,276.66	7,469,660.12	11,264,762.25	7,659,494.26
大连地区	5,941.59	398,800.00		
合计	2,243,433,918.28	1,886,655,595.47	5,458,594,505.42	4,463,735,835.54

4、 营业收入前五名

单位名称	本期金额	报告期内确认收入金额前五 收入金额占营业收入比例
北京歌华有线电视网络股份有限公司	17,691,926.61	0.79
北京卡地纳商贸有限公司	15,165,082.57	0.68
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	12,881,855.76	0.57
江苏亨通电力电缆有限公司	10,446,102.75	0.47
自然人客户 3	9,714,855.96	0.43

合计	65,899,823.65	2.94
----	---------------	------

(三十八) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	11,495,693.55	28,230,986.31
城市维护建设税	5,473,885.42	6,228,767.63
教育费附加	5,130,253.99	6,606,319.79
房产税	2,002,665.82	1,187,511.60
印花税	1,563,781.76	2,727,954.54
土地使用税	703,969.10	1,268,548.55
其他	445,007.32	410,187.53
车船使用税	10,185.00	17,005.00
合计	26,825,441.96	46,677,280.95

(三十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售佣金费	62,268,201.18	64,531,730.97
物业管理费	27,749,519.58	17,817,291.22
业务宣传费	19,437,065.46	44,698,943.44
外包服务费	14,192,946.92	13,521,944.78
综合服务费	10,346,241.82	31,247,812.92
职工薪酬	8,073,883.79	4,308,591.87
代理费	5,156,538.62	2,777,740.46
取暖制冷费	3,940,090.69	299,341.30
长期待摊费用摊销	2,142,597.78	2,962,887.04
租赁费	1,572,623.10	10,016,622.77
修理费	1,952,213.14	732,880.34
水电燃气费	1,140,898.36	783,044.43
中介服务费	751,250.21	1,165,710.20
车辆费用	528,410.89	202,629.75
其他	10,055,201.53	12,257,440.26
合计	169,307,683.07	207,324,611.75

(四十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	143,611,007.61	153,341,409.74
使用权资产折旧费	6,623,750.10	6,848,206.38
中介服务费	5,145,548.11	7,145,162.15
综合服务费	4,865,862.06	24,065,805.94
租赁费	2,791,659.79	3,195,895.96
物业管理费	2,343,537.42	1,844,601.87
办公费	1,970,465.68	1,992,076.68
固定资产折旧费	1,085,830.88	1,260,050.95
保险费	1,095,417.09	570,939.29
其他	6,415,585.99	5,348,456.48
合计	175,948,664.73	205,612,605.44

(四十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	357,830,528.35	419,698,675.62
减：利息资本化	101,744,358.43	174,171,402.26
减：利息收入	5,930,351.70	16,255,971.38
汇兑损益		
其他	2,891,409.78	108,437.17
合计	253,047,228.00	229,379,739.15

(四十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
增值税小规模免税	237.63	
代扣代缴个人所得税手续费返还	146,682.94	206,325.05
稳岗补贴		2,614.00
企业综合发展奖励款		250,000.00
合计	146,920.57	458,939.05

(四十三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	32,032.29	-5,997.02
其他债权投资持有期间取得的利息收入		4,845,375.00
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		534,224.00
其他	5,084,905.66	5,098,836.93
合计	5,116,937.95	10,472,438.91

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	29,824,509.34	-1,546,467.23
合计	29,824,509.34	-1,546,467.23

(四十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-176,340.99	-4,261,895.66
其他应收款坏账损失	20,952,389.38	-958,944.42
其他非流动资产坏账损失	55,670.73	
合计	20,831,719.12	-5,220,840.08

(四十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,131,225,007.56	318,449,899.40
长期股权投资减值损失	20,453,407.55	
合计	1,151,678,415.11	318,449,899.40

(四十七) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得		19,597.74	
合计		19,597.74	

(四十八) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	3,511,786.94	3,927,612.99	3,511,786.94
其他	27,995.59	12,136.31	27,995.59
合计	3,539,782.53	3,939,749.30	3,539,782.52

(四十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
行政性罚款、滞纳金	1,533,028.43		1,533,028.43
补偿款	6,630,862.05	90,000.00	6,630,862.05
其他	9,436,295.66	5,766.87	9,436,295.66
合计	17,600,186.14	95,766.87	17,600,186.14

(五十) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	30,487,953.58	71,567,126.49
递延所得税费用	176,261,721.59	98,713,436.21
合计	206,749,675.17	170,280,562.70

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-1,419,832,864.93
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-355,218,662.98
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,871,138.74
非应税收入的影响	-8,008.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	749,876.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,247,287.63
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	582,602,618.63
所得税费用	206,749,675.17

(五十一) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	169,431,199.26	282,838,072.57
利息收入	6,098,939.28	31,920,716.03
保证金、押金、定金等	5,531,746.29	677,905,481.19
代收代垫款	16,911,153.23	6,634,899.06
收政府补助		205,619.15
其他	29,848,571.81	19,470,719.41
合计	227,821,609.87	1,018,975,507.41

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	24,978,838.94	39,902,445.58
期间费用支出	188,256,926.67	210,466,817.86
保证金、押金、定金等支出	37,057,812.22	663,518,390.00
代缴代付款	17,174,370.08	44,962,356.46
其他	9,527,104.54	8,165,944.22
合计	276,995,052.45	967,015,954.12

2、 与筹资活动有关的现金

(1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
国通信托押金保证金	20,000,000.00	
租赁负债	8,732,856.43	
合计	28,732,856.43	

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	3,262,361,625.72	823,008,803.93	92,781,250.96	1,873,183,483.95		2,304,968,196.66
应付债券	2,256,773,458.83	2,297,298,800.00	80,600,458.20	1,826,720,000.00		2,807,952,717.03
租赁负债	3,989,256.20		6,242,654.06	6,436,171.36	105,255.14	3,690,483.76

注：上述金额见附注五（二十六）长期借款、（二十七）应付债券、（二十八）租赁负债见未扣减一年内到期前小计。

(五十二) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,626,582,540.10	-164,396,698.53
加：信用减值损失	20,831,719.12	-5,220,840.08
资产减值损失	1,151,678,415.11	318,449,899.40
固定资产折旧	1,281,584.82	1,447,362.25
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧	7,972,506.26	9,655,318.55
无形资产摊销	233,847.74	332,247.24
长期待摊费用摊销	2,693,845.55	3,564,888.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		-19,597.74
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-29,824,509.34	1,546,467.23
财务费用 (收益以“-”号填列)	357,830,528.35	245,527,273.36
投资损失 (收益以“-”号填列)	-5,116,937.95	-10,472,438.91
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	165,142,651.86	46,566,851.43
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	46,279,363.11	-2,077,556.55
存货的减少 (增加以“-”号填列)	2,517,050,680.66	-1,286,349,521.63
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-548,003,635.54	256,905,143.68
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-2,022,642,159.03	-3,457,507,055.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	38,825,360.62	-4,042,048,257.13
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		207,488.66
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,121,879,362.64	2,461,861,459.42

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
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	-339,982,096.78	-2,098,829,942.22

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,121,879,362.64	2,461,861,459.42
其中：库存现金		
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	2,121,879,362.64	2,461,861,459.42
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,121,879,362.64	2,461,861,459.42
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物	102,464,620.27	

使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况：

项目	期末余额	上年年末余额	属于现金及现金等价物的理由
中国建设银行股份有限公司北京西永乐支行	94,162,902.89		经申请可以使用的监管资金
兴业银行北京东单支行	467.91		经申请可以使用的监管资金
邮政储蓄银行北京门头沟区大峪支行	8,301,249.47		经申请可以使用的监管资金
合计	102,464,620.27		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
中国建设银行 - 宁夏分行保证金户	140,349.01	5,515,712.98	按揭保证金
中国建设银行 - 银川东城支行保证金户	7,362,493.87	7,639,073.43	按揭保证金
华夏银行 - 银川分行保证金户	1,000,000.00	1,000,000.00	按揭保证金
交通银行 - 宁夏分行保证金户	5,550,751.05	5,794,159.86	按揭保证金
民生银行 - 银川分行保证金户	990,422.19	989,712.71	按揭保证金
上海浦东发展银行 - 云璟壹号小区预售资金监管账户		18,687,393.12	预售资金监管账户
华夏银行	2,631,546.00	2,631,546.00	财产保全冻结
广发银行股份有限公司 - 北京安贞支行	498,744.93	327,800.46	贷款监管户资金
中国建设银行股份有限公司北京西永乐支行	1,819,357.22		贷款监管户资金
合计	19,993,664.27	42,585,398.56	

3、 采用净额列报的依据及财务影响

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
代收代付款 (广宁村棚改专项资金)	本公司受政府委托, 代收广宁村棚改项目专项资金, 该资金专项用于棚改项目的拆迁补偿、安置及相关工程支出, 资金的收取、拨付均严格遵循政府棚改	根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》及相关监管要求, 同时满足以下条件的代收代付款项应当以净额列报: 1. 企业仅作为代理	本期现金净流量为4,777,706.55元

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
	<p>政策及委托协议约定。公司仅承担代收代付职能,不享有该资金的所有权、收益权,亦不承担资金使用风险及偿债责任</p>	<p>人,代第三方收取和支付款项,不承担资金的主要风险与报酬;</p> <p>2. 资金的流入与流出 不影响企业的净资产及当期损益;</p> <p>3. 企业未实际控制资金的使用方向,仅履行中转拨付义务。</p> <p>本公司代收的棚改专项资金完全符合上述条件,故将代收与代付款项抵销后以净额列示。</p>	

(五十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			上年年末		
	账面余额	账面价值	受限类型	账面余额	账面价值	受限类型
货币资金	122,458,284.54	122,458,284.54	按揭保证金、售房监管资金、财产保全冻结	42,585,398.56	42,585,398.56	按揭保证金、售房监管资金、财产保全冻结
存货	11,164,866,791.45	9,841,767,518.90	抵押土地使用权	12,201,521,782.65	12,201,521,782.65	抵押土地使用权
合计	11,287,325,075.99	9,964,225,803.44		12,244,107,181.21	12,244,107,181.21	

(五十四) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额
租赁负债的利息费用	195,713.76
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	4,079,111.37
与租赁相关的总现金流出	12,945,475.21

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	9,184,391.31	8,072,759.21
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	2,164,612.85	6,047,297.45
1 至 2 年	2,169,612.85	5,999,452.65
2 至 3 年	2,118,612.85	6,004,452.65
3 至 4 年	2,023,374.75	5,964,452.65
4 至 5 年	2,023,374.75	5,964,452.65
5 年以上	2,023,374.75	5,964,452.65
合计	12,522,962.80	35,944,560.70

六、 合并范围的变更

无

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业公司的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京丽富房 地产开发有	20,000.00	北京市	北京市	房地产开 发	100.00		同一控制 下企业合

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司							并
北京京能育兴房地产开发有限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发	100.00		投资设立
北京京能京西房地产开发有限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开发	100.00		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	6,000.00	北京市	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
宁夏京能房地产开发有限公司	40,000.00	银川市	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	6,000.00	北京市	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
天津海航东海岸发展有限公司	5,000.00	天津市	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
京能置业(天津)有限公司	120,000.00	天津市	天津市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京石融宁房地产开发有限公司	1,000.00	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京珑置业有限公司	50,000.00	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京能云泰房地产开发有限公司	174,500.00	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
大连京能阳光房地产开	10,000.00	大连市	大连市	房地产开发	51.00		投资设立

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
发有限公司							
北京京能海 赋置业有限 公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开 发	51.00		投资设立
北京九樾房 地产开发有 限公司	10,000.00	北京市	北京市	房地产开 发	50.00		投资设立
北京丰璟房 地产开发有 限公司	155,000.00	北京市	北京市	房地产开 发	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

本公司持有北京九樾房地产开发有限公司 50%股权, 根据合作协议持有 66.67%表决权。

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

2022年5月20日, 本公司作为甲方与北京城谷恒泰房地产开发有限公司签订合作协议书: 项目 公司设董事会, 董事会对股东会负责, 依法行使相应职权。董事会由3名董事组成, 其中甲方有权提名2名董事, 乙方有权提名1名董事。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数 股东 持股 比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
北京国电房地产开发有限公司	10.00	3,544,036.13		17,828,970.48
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	2,690,808.46		273,183,007.80
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	658,451.88	11,400,000.00	79,269,500.18
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-71,866,777.32		-281,241,444.44
京能置业(天津)有限公司	49.00	-95,241,549.56		500,642,389.08
北京京石融宁房地产开发有限公司	49.00	757,313.65		15,286,312.37

子公司名称	少数 股东 持股 比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
北京京珑置业有限公司	49.00	9,260,885.83	9,800,000.00	284,995,418.98
北京京能云泰房地产开发有限公司	49.00	-258,311,083.28		333,416,776.89
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00	-54,195,799.64		-252,370,681.22
北京京能海赋置业有限公司	49.00	-17,164,060.99		85,156,512.81
北京九越房地产开发有限公司	50.00	21,091,677.33		84,389,554.30

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：百万元

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京国电房地产开发有限公司	244.27	118.20	362.46	168.04	16.13	184.17	196.39	95.69	292.08	135.45	11.70	147.15
宁夏京能房地产开发有限公司	169.00	755.75	924.75	14.14		14.14	190.17	741.14	931.31	29.67		29.67
北京天创世缘房地产开发有限公司	46.65	332.25	378.91	159.42	10.88	170.30	72.08	360.18	432.25	187.68	7.70	195.38
天津海航东海岸发展有限公司	1022.97	314.23	1337.20	1399.94	640.36	2040.30	1151.89	314.46	1466.34	671.09	1318.69	1989.78
京能置业（天津）有限公司	999.04	208.84	1207.88	185.02	1.14	186.16	1642.99	235.63	1878.62	592.53	70.00	662.53
北京京石融宁房地产开发有限公司	43.29	0.02	43.30	12.11		12.11	45.65	0.03	45.68	16.03		16.03
北京京珑置业有限公司	281.09	543.01	824.11	237.42	5.07	242.49	539.02	534.51	1073.53	490.81		490.81
北京能云泰房地产开发有限公司	1306.06	1.90	1307.96	100.00	527.52	627.51	1895.00	3.27	1898.27	126.64	564.02	690.66
大连京能阳光房地产开发有限公司	532.79	0.03	532.82	1044.86	3.00	1047.86	548.53	0.05	548.58	347.24	661.01	1008.25
北京京能海赋置业有限公司	394.86	0.00	394.86	187.48	33.60	221.07	505.27	33.32	538.59	329.77		329.77
北京九越房地产开发有限公司	1081.50	0.05	1081.55	451.88	460.89	912.77	1665.39	6.01	1671.40	1176.35	368.45	1544.80

续

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京国电房地产开发有限公司	45.84	45.84	45.84	45.84	27.88	1.61	1.61	2.00
宁夏京能房地产开发有限公司	10.85	10.85	10.85	10.85	11.26	28.51	28.51	-122.57

京能置业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天创世缘房地产开发有限公司	6.25	6.25	6.25	6.25	19.48	9.50	9.50	-5.13
天津海航东海岸发展有限公司	34.43	34.43	34.43	34.43	63.52	-124.10	-124.10	-30.53
京能置业(天津)有限公司	418.63	418.63	418.63	418.63	382.28	1.21	1.21	299.96
北京京石融宁房地产开发有限公司	12.88	12.88	12.88	12.88	13.94	2.82	2.82	-38.33
北京球置业有限公司	238.36	238.36	238.36	238.36	2627.11	291.12	291.12	49.18
北京京能云泰房地产开发有限公司	94.01	94.01	94.01	94.01	4.91	-334.11	-334.11	-70.82
大连京能阳光房地产开发有限公司	0.01	0.01	0.01	0.01		-41.18	-41.18	-1.78
北京京能海赋置业有限公司	17.06	17.06	17.06	17.06	67.32	0.29	0.29	-59.12
北京九樾房地产开发有限公司	558.02	558.02	558.02	558.02	326.65	42.36	42.36	190.72

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	天津京能蓝光 房地产开发有 限责任公司	天津京能世茂 房地产开发有 限责任公司	天津京能蓝 光房地产开 发有限责任 公司	天津京能世茂 房地产开发有 限责任公司
流动资产	17,479,206.58	92,525,979.95	17,485,229.67	92,532,425.96
非流动资产	33,000,000.00		33,000,000.00	
资产合计	50,479,206.58	92,525,979.95	50,485,229.67	92,532,425.96
流动负债	17,660,435.26	7,565.89	17,660,435.26	101,320.33
非流动负债				
负债合计	17,660,435.26	7,565.89	17,660,435.26	101,320.33
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	32,818,771.32	92,518,414.06	32,824,794.41	92,431,105.63
按持股比例计算的净资产 份额	15,753,010.19	37,007,365.61	15,755,901.27	36,972,442.24
调整事项	15,753,010.19	4,700,397.36		
—其他(计提减值损失)	15,753,010.19	4,700,397.36		
对联营企业权益投资的账 面价值		32,306,968.25	15,755,901.27	36,972,442.24
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-6,023.09	87,308.43	-7,991.10	-5,403.22
综合收益总额	-6,023.09	87,308.43	-7,991.10	-5,403.22

八、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助		252,614.00
其中：稳岗补贴		2,614.00
企业综合发展奖励款		250,000.00
合计		252,614.00

九、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、债权投资、其他债权投资、其他权益工具投资、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、交易性金融负债、一年内到期的非流动负债、委托存款、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。

1、 风险管理目标和政策

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（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

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。

本公司的风险管理工作由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核,并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险,并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(1) 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、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构,本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款,本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、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信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控,对于信用记录不良的客户,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估,并在适当时购买信用担保保险。

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金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险,详见附注十三、(二)或有事项中披露。

本公司应收账款中,前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 94.92% (2024 年: 94.84%); 本公司其他应收款中,欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 98.48% (2024 年: 52.76%)。

2、 流动性风险

流动性风险是指企业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。

期末,本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到

期期限分析如下

单位：万元

项目	年末余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
短期借款	13,376.34				13,376.34
应付账款	150,237.26				150,237.26
应付股利				9,770.39	9,770.39
其他应付款	73,887.60				73,887.60
一年内到期的非流动负债	243,966.73				243,966.73
长期借款		129,427.61	46,089.37	32,566.20	208,083.18
应付债券		30,000.00	200,000.00		230,000.00
其他非流动负债		180,000.00	70,000.00	80,000.00	330,000.00
合计	481,467.93	339,427.61	316,089.37	122,336.59	1,259,321.50

(续)

项目	上年年末余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
短期借款					
应付账款	232,853.93				232,853.93
应付股利				9,770.39	9,770.39
其他应付款	59,375.96				59,375.96
一年内到期的非流动负债	426,112.16				426,112.16
长期借款		11,320.00	253,259.83	7,586.54	272,166.37
应付债券		50,000.00			50,000.00
其他非流动负债		91,887.75	230,000.00	150,000.00	471,887.75
合计	718,342.05	153,207.75	483,259.83	167,356.93	1,522,166.56

注 1：上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

注 2：已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

3、 市场风险

金融工具的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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(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。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下：

类型	本期金额	上期金额	备注
固定利率金融工具			
金融负债	1,007,848.55	1,220,166.27	
其中：短期借款	13,376.34		
合计	1,007,848.55	1,220,166.27	

十、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
◆投资性房地产			121,767,919.87	121,767,919.87
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			121,767,919.87	121,767,919.87
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			121,767,919.87	121,767,919.87

(二) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

(三) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本年度，本公司的金融资产及金融负债的估值技术未发生变更。

(四) 公允价值确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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(%)
北京能源集团有限责任公司	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西9层	电力投资	2,208,172.00	45.26	45.26

本企业最终控制方是北京能源集团有限责任公司

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京城谷置业发展有限公司	子公司少数股东企业
北京城建十六建筑工程有限责任公司	子公司少数股东企业
北京昊泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	子公司少数股东企业
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京金泰国际会展有限公司	同一控制下企业
北京金泰物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰中阳房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司京西金泰丽湾分公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	同一控制下企业
北京京煤集团总医院	同一控制下企业
北京京能地质工程有限公司	同一控制下企业
北京京能分布式能源技术有限公司	同一控制下企业
北京京能建设集团有限公司	同一控制下企业
北京京能建设装饰装修有限公司	同一控制下企业
北京京能酒店管理有限公司	同一控制下企业
北京京能酒店管理有限公司海博酒店分公司	同一控制下企业
北京京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京能信息技术有限公司	同一控制下企业
北京京能招标集采中心有限责任公司	同一控制下企业
北京京西晨光饭店有限责任公司	同一控制下企业
北京科技高级技术学校	同一控制下企业
北京龙湖中佰置业有限公司	子公司少数股东企业
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	子公司少数股东企业
北京能源集团有限责任公司商务中心区国际大厦管理分公司	同一控制下企业
北京市热力工程设计有限责任公司	同一控制下企业
北京市热力集团有限责任公司	同一控制下企业
北京通瑞万华置业有限公司	子公司少数股东企业
北京智慧互联能源有限公司	同一控制下企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北康秦皇岛健康养老有限公司北戴河分公司	同一控制下企业
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东企业
金融街（北京）置地有限公司	子公司少数股东企业
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	同一控制下企业
京能服务管理有限公司北京分公司	同一控制下企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
京能科技（易县）有限公司	同一控制下企业
康因投资控股有限公司	子公司少数股东企业
辽宁金泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
深圳京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
天津津浦伟业地产有限公司	同一控制下企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司
天津通合投资有限公司	子公司少数股东企业
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业
中国共产党北京能源集团有限责任公司委员会党校	同一控制下企业

（五）关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京城建十六建筑工程有限责任公司	工程管理	35,103,158.03	213,606,508.98
北京城谷置业发展有限公司	利息支出	7,627,521.93	15,409,944.42
北京城谷置业发展有限公司	咨询服务	3,018,867.92	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	50,758.60	
北京金泰国际会展有限公司	差旅费及食宿	57,824.59	
北京金泰卓越物业管理有限公司	物业管理	8,238,065.80	1,434,658.39
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	水电物业	6,074,637.26	3,514,347.40
北京京煤集团总医院	体检费	79,912.32	48,700.00
北京京能地质工程有限公司	工程管理	3,527,873.74	1,877,905.60
北京京能地质工程有限公司	水电费	79,187.24	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京京能建设集团有限公司	工程管理	351,957,697.01	238,618,624.54
北京京能建筑装饰装修有限公司	工程管理	1,796,164.55	
北京京能酒店管理有限公司	差旅费	35,414.40	44,859.71
北京京能酒店管理有限公司海博酒店分公司	会议费	38,113.21	
北京京能能源技术研究有限责任公司	咨询服务		188,679.25
北京京能信息技术有限公司	技术服务	244,716.99	4,599,849.03
北京京能招标集采中心有限责任公司	招标服务	47,169.81	94,339.62
北京科技高级技术学校	培训服务	35,522.76	
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	销售代理	5,155,503.52	
北京能源集团有限责任公司	利息支出	209,899,999.99	214,946,527.76
北京市热力工程设计有限责任公司	供暖费	16,452.12	
北京市热力集团有限责任公司	供暖费	1,663,770.73	
北京市天创房地产开发有限公司	托管服务	61,844.68	68,393.01
北京通瑞万华置业有限公司	营销策划	3,903,154.30	
北京智慧互联能源有限公司	车辆充电	397.52	
北康秦皇岛健康养老有限公司北戴河分公司	培训服务、食宿服务	30,372.45	
大连阳光世界发展有限公司	利息支出	2,167,187.50	2,173,125.00
金融街（北京）置地有限公司	咨询服务	4,716,981.13	
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	差旅费	6,990.41	
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	培训服务	35,826.81	4,982.42
京能服务管理有限公司北京分公司	物业管理	4,980,269.98	5,987,297.75
京能集团财务有限公司	利息支出	22,944,017.88	49,623,175.84
天津通合投资有限公司	咨询服务	139,702.92	139,702.92
康因投资控股有限公司	咨询服务	168,773.52	168,773.52
中国共产党北京能源集团有限责任公司委员会党校	培训服务	394,352.42	37,753.80

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
-----	--------	------	------

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京金泰房地产开发有限责任公司	人员借调	333,853.18	
北京京能分布式能源技术有限公司	咨询服务	9,433.96	
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	管理服务	94,105.59	
京能科技（易县）有限公司	工程管理	331,132.08	
辽宁金泰房地产开发有限公司	车辆租赁	5,940.60	
天津津浦伟业地产有限公司	人员借调	61,740.61	320,323.38
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	管理服务		1,385,979.25
北京龙湖中佰置业有限公司	利息收入	5,084,905.66	5,098,836.93

2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期应付的租赁款项	上期应付的租赁款项
北京金泰房地产开发有限公司	车辆租赁	42,477.88	
北京能地质工程有限责任公司	房租租赁	406,780.67	371,280.00
北京鸣远房地产咨询有限公司	房租租赁	228,041.28	497,130.00
北京能源集团有限公司商务中心区国际大厦管理分公司	房屋租赁	452,912.26	
北京康秦皇岛健康养老有限公司北戴河分公司	车辆租赁	8,849.56	

3、 关联担保情况

本公司作为担保方:

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津蓝光宝珩房地 产开发有限责 任公司	33,000,000.00	2025/5/9	2025/10/27	是

本公司作为被担保方:

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京能源集团有 限责任公司	1,500,000,000.00	2022-11	2025-2-28	是,京能置业到期 还清借款
北京能源集团有 限责任公司	64,800,000.00	2022/06/21	2027/6/16	否
北京能源集团有 限责任公司	131,000,000.00	2025/6/20	2026/6/18	否
北京能源集团有 限责任公司	500,000,000.00	2023/7/10	2026/7/11	否
北京能源集团有 限责任公司	300,000,000.00	2025/10/17	2027/10/21	否
北京能源集团有 限责任公司	500,000,000.00	2025/10/17	2028/10/20	否
北京能源集团有 限责任公司	500,000,000.00	2025/11/21	2028/11/24	否
北京能源集团有 限责任公司	1,000,000,000.00	2025/12/25	2028/12/26	否

4、关联方资金拆借

拆入	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
	大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	2022/12/31	2025/12/31	年利率 4.75%
	北京能源集团有限责任公司	700,000,000.00	2022/7/20	2025/3/31	年利率 4.00%
	北京能源集团有限责任公司	1,000,000,000.00	2022/10/28	2025/3/31	年利率 4.00%
	北京能源集团有限责任公司	300,000,000.00	2023/1/4	2025/3/31	年利率 4.00%
	北京能源集团有限责任公司	200,000,000.00	2023/1/4	2025/6/24	年利率 4.00%
	北京能源集团有限责任公司	350,000,000.00	2023/1/4	2025/10/23	年利率 4.00%
	北京能源集团有限责任公司	700,000,000.00	2023/12/27	2028/12/26	年利率 3.25%
	北京能源集团有限责任公司	800,000,000.00	2024/1/26	2029/1/25	年利率 3.25%
	北京能源集团有限责任公司	500,000,000.00	2024/4/11	2025/11/26	年利率 3.75%
	北京能源集团有限责任公司	1,800,000,000.00	2024/4/11	2027/4/11	年利率 3.75%
	北京能源集团有限责任公司	1,500,000,000.00	2025/2/26	2026/2/25	年利率 3.10%
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00	2022/6/8	2026/8/9	借款年利率为 6.50%，2023 年 10 月年利率调整为 5.15%
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	12,000,000.00	2022/6/30	2026/8/9	
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	177,536,075.00	2022/7/8	2026/8/9	
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	142,563,925.00	2022/7/26	2026/8/9	
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	23,900,000.00	2022/8/9	2026/8/9	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
京能集团财务有限公司	100,000,000.00	2022/2/16	2025/7/25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2022/2/16	2025/9/25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2025/9/25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2025/12/30	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2025/12/30	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2025/12/30	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2025/12/30	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2025/12/30	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2025/12/30	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	12,900,515.27	2024/9/26	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	1,027,171.82	2024/10/28	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	2,752,845.70	2024/11/14	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	7,193,513.46	2024/11/27	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	14,058,649.65	2024/12/25	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	25,087,235.01	2025/1/20	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	8,148,309.98	2025/2/26	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	5,820,874.62	2025/3/26	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	16,030,514.64	2025/4/28	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	18,653,074.33	2025/5/21	2029/9/25	年利率 2.54%,2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
京能集团财务有限公司	17,046,224.82	2025/6/27	2029/9/25	年利率 2.54%, 2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	34,112,071.10	2025/7/21	2029/9/25	年利率 2.54%, 2025 年 9 月 26 日调整为 2.19%
京能集团财务有限公司	20,000,000.00	2022/11/29	2025/2/23	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2022/11/29	2025/3/3	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	20,000,000.00	2022/11/29	2025/3/17	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2022/11/29	2025/4/14	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2022/11/29	2025/5/20	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	10,000,000.00	2022/12/22	2025/5/20	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	40,000,000.00	2022/12/22	2025/6/17	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	10,000,000.00	2023/6/8	2025/6/17	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	50,000,000.00	2023/6/8	2025/7/15	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	50,000,000.00	2023/6/8	2025/8/14	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2023/6/8	2025/9/11	年利率 3.35%
拆出				
中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00	2023/7/18	2025/7/17	年利率 0%
北京龙湖中恒置业有限公司	245,000,000.00	2023/12/28	2026/12/27	年利率 2.2%

5、 其他关联交易

本公司与京能集团财务有限公司(以下简称"京能财务公司")签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括:存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2025 年末在京能财务公司存款余额 1,525,059,598.68 元，2025 年度从京能财务公司取得的存款利息收入为 4,988,440.37 元。

6、 其他关联方往来

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司(有收款)	担保代偿款项	4,219,466.73	

7、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	437.37 万元	705.76 万元

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	京能集团财务有限公司	1,525,059,696.68		1,820,455,314.23	
应收账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	275,382.25	275,382.25	275,382.25	16,522.95
预付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	632,579.72			
预付账款	北京京能建设集团有限公司	49,034,905.74	-	12,421,014.69	
其他应收款	北京京能地质工程有限公司	82,875.00	353.27	82,875.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司				
一年以内到期的非流动资产	中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00	-	24,500,000.00	
其他非流动资产	中国电建地产集团有限公司				
其他非流动资产	北京龙湖中佰置业有限公司	255,844,975.35	-	250,454,975.35	
其他应收款	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	4,219,466.73		
预付账款	北京能源集团有限责任公司 商务中心区国际大厦管理分公司	41,173.86	-		
其他应收款	北京能源集团有限责任公司 商务中心区国际大厦管理分公司	134,638.47	-		

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他非流动负债	大连阳光世界发展有限公司		68,877,500.00
其他非流动负债	北京能源集团有限责任公司	3,300,000,000.00	4,650,000,000.00
其他应付款	天津京能世茂房地产开发有限责任	32,306,968.25	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	公司		
其他应付款	康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
其他应付款	天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
其他应付款	北京能源集团有限责任公司	4,149.00	4,149.00
其他应付款	北京金泰卓越物业管理有限公司	90,125.10	90,125.10
其他应付款	保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	88,958.68	88,958.68
其他应付款	北京京能招标集采中心有限责任公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	34,718.41	4,034,718.41
其他应付款	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	19,153.25	67,375.22
应付股利	北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
一年内到期的非流动负债	北京能源集团有限责任公司	1,504,972,916.62	1,707,241,666.62
一年内到期的非流动负债	北京城谷置业发展有限公司	128,695,552.91	255,882,444.43
一年内到期的非流动负债	京能集团财务有限公司	108,961.03	425,994,694.43
一年内到期的非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	71,044,687.50	
应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	23,078,535.58	31,187,263.95
应付账款	北京昊泰房地产开发有限责任公司		8,000.00
应付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	35,872.89	1,693,508.01
应付账款	北京京能建设集团有限公司	198,832,946.53	245,483,283.15
应付账款	北京京能能源技术研究有限责任公司		
应付账款	北京京能信息技术有限公司	182,000.00	182,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	京能服务管理有限公司北京分公司	485,963.82	254,960.93
应付账款	北京京能地质工程有限公司		282,492.68
应付账款	北京鸣远房地产咨询有限责任公司	2,037,120.50	1,818,145.00
应付账款	北京京能建筑装饰装修有限公司	21,531.84	
应付账款	北京京能招标集采中心有限公司	159,722.00	159,722.00
应付账款	北京通瑞万华置业有限公司	9,014,163.43	5,111,009.13
应付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	166,550.81	
应付账款	北京昊泰房地产开发有限公司	8,000.00	8,000.00
预收账款	辽宁金泰房地产开发有限公司	17,821.78	
长期借款	京能集团财务有限公司	162,939,961.43	632,932,695.90

十二、股份支付

无

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、截至 2025 年 12 月 31 日，本公司的承诺事项为：

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 140,824.09 万元，具体为本公司之子公司天津海航东海岸发展有限公司 2,525.84 万元、京能置业（天津）有限公司 16,476.57 万元、北京京能海赋置业有限公司 5,772.87 万元、北京京珑置业有限公司 1,402.62 万元、宁夏京能房地产开发有限公司 1,072.10 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 8,752.42 万元、北京京能京西房地产开发有限公司 32,821.09 万元、北京京能育兴房地产开发有限公司 570.29 万元、北京丽富房地产开发有限公司 9,083.65 万元、北京九樾房地产开发有限公司 17,019.92 万元、北京丰璟房地产开发有限公司 45,149.16 万元、北京国电房地产开发有限公司 177.55 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

(二) 或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日累计担保余额为 75,028.89 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行管存之日止提供阶段性连带责任保证。

十四、资产负债表日后事项

无。

十五、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以降低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 83.93%（上年年末：88.35%）。

十六、其他重要事项

（一）分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为 4 个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以企业经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照实际结算在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

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

2、 报告分部的财务信息

单位：万元

本期或本期末	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销
主营业务收入	172,203.86	983.79		45,279.63	
主营业务成本	139,372.26	746.97		47,976.86	648.09
资产总额	2,647,338.71	92,474.76	53,281.97	254,507.97	1,416,899.29
负债总额	2,010,733.97	1,413.76	104,786.19	222,646.41	970,975.00

单位：万元

上期或上期末	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销
主营业务收入	497,686.50	1,113.71	--	44,505.55	--
主营业务成本	407,978.93	765.95	--	39,045.27	1,984.11
资产总额	3,008,368.27	93,130.64	54,857.92	334,496.00	1,514,962.67
负债总额	2,443,379.59	2,966.58	100,825.30	265,230.70	1,066,742.46

注：本公司的客户较为分散，不存在单个与本公司交易额超过 10% 的客户。

(二) 其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

十七、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
4 至 5 年		653,000.00
5 年以上	8,280,777.78	7,627,777.78
小计	8,280,777.78	8,280,777.78
减：坏账准备	315,309.24	315,309.24
合计	7,965,468.54	7,965,468.54

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面余额		坏账准备	计提比例 (%)
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备								
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,280,777.78	100.00	315,309.24	3.81	8,280,777.78	315,309.24	3.81	7,965,468.54
其中：								
应收关联方客户	8,280,777.78	100.00	315,309.24	3.81	8,280,777.78	315,309.24	3.81	7,965,468.54
合计	8,280,777.78	100.00	315,309.24		8,280,777.78	315,309.24		7,965,468.54

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方客户	8,280,777.78	315,309.24	3.81
合计	8,280,777.78	315,309.24	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收关联方客户	315,309.24					315,309.24
合计	315,309.24					315,309.24

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	8,280,777.78		8,280,777.78	100.00	315,309.24
合计	8,280,777.78		8,280,777.78	100.00	315,309.24

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	1,202,360.97	2,726,790.22
应收股利		20,453,800.00
其他应收款项	2,792,313.68	2,807,198.61
合计	3,994,674.65	25,987,788.83

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
其他	1,202,360.97	2,726,790.22

项目	期末余额	上年年末余额
小计	1,202,360.97	2,726,790.22
减：坏账准备		
合计	1,202,360.97	2,726,790.22

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目 (或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
账龄一年以内的应收股利		20,453,800.00
小计		20,453,800.00
减：坏账准备		
合计		20,453,800.00

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	6,688,439.56	406,596.83
1 至 2 年	81,474.38	2,435,157.60
2 至 3 年	249,092.22	
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	473,053.41	473,053.41
小计	7,492,059.57	3,314,807.84
减：坏账准备	4,699,745.89	507,609.23
合计	2,489,122.08	2,807,198.61

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项:

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
煤业公司-刘永明	235,020.01	235,020.01	100.00	预计无法收回	235,020.01	235,020.01
进出口公司	238,033.40	238,033.40	100.00	预计无法收回	238,033.40	238,033.40
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	4,219,466.73	100.00	预计无法收回		
合计	4,692,520.14	4,692,520.14			473,053.41	473,053.41

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
往来款	275,927.45	0.28	768.05
保证金、押金	2,220,420.38	0.29	6,457.70
关联方款项	303,191.60		
合计	2,799,539.43		7,225.75

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	34,555.82		473,053.41	507,609.23
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期计提	202.55		4,219,466.73	4,219,669.28
本期转回	27,532.62			27,532.62
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	7,225.75		4,692,520.14	4,699,745.89

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
往来款	474,787.88		966.42			473,821.46
保证金、押金	32,821.34	202.55	26,566.20			6,457.69
代收代垫款		4,219,466.73				4,219,466.73
合计	507,609.23	4,219,669.28	27,532.62	0.00	0.00	4,699,745.89

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	代收代垫款	4,219,466.73	1 年以内	56.32	4,219,466.73
北京金丰万晟置业有限公司	保证金、押金	1,854,952.44	1 年以内	24.76	5,163.33
深圳德诚物业服务有限公司北京分公司	保证金、押金及往来款	607,040.39	1 年以内	8.10	1,689.72
大连京能阳光房地产开发有限公司	关联方款项	303,191.60	1-2 年及 2-3 年	4.05	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数 的比例(%)	坏账准备期 末余额
进出口公司	往来款	238,033.40	5年以上	3.18	238,033.40
合计		7,222,684.56		96.41	4,464,353.18

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,400,487,856.46		4,400,487,856.46	4,400,487,856.46		4,400,487,856.46
对联营、合营 企业投资	52,760,375.80	20,453,407.55	32,306,968.25	52,728,343.51		52,728,343.51
合计	4,453,248,232.26	20,453,407.55	4,432,794,824.71	4,453,216,199.97		4,453,216,199.97

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	其他		
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84					43,714,622.84	
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54					76,308,294.54	
宁夏京能房地产开发有限公司	280,000,000.00					280,000,000.00	
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00					51,000,000.00	
北京京能云泰房地产开发有限公司	889,950,000.00					889,950,000.00	
京能置业(天津)有限公司	612,000,000.00					612,000,000.00	
北京京能海赋置业有限公司	51,000,000.00					51,000,000.00	
北京京能京西房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
北京京能育兴房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
北京京石融宁房地产开发有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
北京丽富房地产开发有限公司	306,414,939.08					306,414,939.08	
北京京珑置业有限公司	255,000,000.00					255,000,000.00	
北京九隼房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
北京丰璟房地产开发有限公司	1,550,000,000.00					1,550,000,000.00	
合计	4,400,487,856.46					4,400,487,856.46	

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
1. 合营企业												
2. 联营企业												
天津京能蓝光房地产开发有限公司	15,755,901.27				-2,891.08						15,753,010.19	15,753,010.19
天津京能世茂房地产开发有限公司	36,972,442.24				34,923.37						4,700,397.36	4,700,397.36
小计	52,728,343.51				32,032.29						20,453,407.55	20,453,407.55
合计	52,728,343.51				32,032.29						20,453,407.55	20,453,407.55

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	156,981.12		1,915,819.35	
合计	156,981.12		1,915,819.35	

2、 营业收入、营业成本按产品类型划分

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
管理费收入	113,207.55		1,915,819.35	
其他	43,773.57			
合计	156,981.12		1,915,819.35	

3、 营业收入、营业成本按地区划分

主要经营地	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
北京	156,981.12		1,915,819.35	
合计	156,981.12		1,915,819.35	

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	28,800,000.00	76,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	32,032.29	-5,997.02
其他债权投资持有期间取得的利息收入	2,211,562.61	4,845,375.00
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		534,224.00
其他	189,732,818.06	208,768,530.56
合计	220,776,412.96	290,642,132.54

十八、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

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		
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		
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	5,084,905.66	确认子公司-京珑置业小股东-北京龙湖中佰置业有限公司借款利息收入
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	531,896.28	
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		

项目	金额	说明
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	29,824,509.34	主要因公允价值上升确认的变动收益
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,060,403.61	主要是业主维稳补偿支出及保交楼支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	21,380,907.67	
所得税影响额	7,716,930.26	
少数股东权益影响额 (税后)	1,358,770.90	
合计	12,305,206.51	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		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	-73.51	-2.58	-2.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-74.29	-2.61	-2.61


 京能置业股份有限公司
 (加盖公章)
 二〇二六年四月二十二日