

公司代码：600791

公司简称：京能置业

# 京能置业股份有限公司 2025年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	孙力	因工作原因	刘德江

三、立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人管荣师、主管会计工作负责人张捷及会计机构负责人(会计主管人员)丁敏声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2025年度不进行利润分配或公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“可能面对的风险”部分。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理、环境和社会.....	25
第五节	重要事项.....	39
第六节	股份变动及股东情况.....	50
第七节	债券相关情况.....	56
第八节	财务报告.....	67

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
	报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源集团有限责任公司
京能财务公司	指	京能集团财务有限公司
京能海赋公司	指	北京京能海赋置业有限公司
京能云泰公司	指	北京京能云泰房地产开发有限公司
天创世缘公司	指	北京天创世缘房地产开发有限公司
京能育兴公司	指	北京京能育兴房地产开发有限公司
京能京西公司	指	北京京能京西房地产开发有限公司
京石融宁公司	指	北京京石融宁房地产开发有限公司
北京国电公司	指	北京国电房地产开发有限公司
天津海航公司	指	天津海航东海岸发展有限公司
置业天津公司	指	京能置业（天津）有限公司
宁夏京能公司	指	宁夏京能房地产开发有限公司
大连阳光公司	指	大连京能阳光房地产开发有限公司
北京丽富公司	指	北京丽富房地产开发有限公司
北京京珑公司	指	北京京珑置业有限公司
北京九樾公司	指	北京九樾房地产开发有限公司
北京丰璟公司	指	北京丰璟房地产开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文简称	京能置业
公司的外文名称	BEH-PROPERTY CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	BEH-P
公司的法定代表人	咎荣师

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张捷	王风华
联系地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
电话	010-62698710	010-62690958
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

## 三、基本情况简介

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西八层
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
公司办公地址的邮政编码	100070
公司网址	www.beh-zy.com
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com

## 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、证券时报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	证券与资本运营部（董事会办公室）

## 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区南京东路61号四楼
	签字会计师姓名	李萌、单大信

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	2,243,433,918.28	5,458,594,505.42	-58.90	4,535,104,206.81
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,206,843,421.94	5,457,888,469.41	-59.57	4,485,911,094.58
利润总额	-1,419,832,864.93	5,883,864.17	-24,230.96	-552,228,781.62
归属于上市公司股东的净利润	-1,167,806,442.59	-109,126,892.90	不适用	-407,033,087.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,180,111,649.10	-116,344,159.85	不适用	-404,114,304.40
经营活动产生的现金流量净额	38,825,360.62	-4,042,048,257.13	不适用	4,335,459,373.25
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,480,431,576.90	681,564,649.29	117.21	1,591,869,210.80

总资产	16,307,041,174.40	19,758,901,512.17	-17.47	21,165,178,877.49
-----	-------------------	-------------------	--------	-------------------

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-2.5786	-0.2410	不适用	-0.8988
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-2.6058	-0.2569	不适用	-0.8923
加权平均净资产收益率(%)	-73.51	-13.66	减少59.85个百分点	-13.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-74.29	-14.57	减少59.72个百分点	-13.32

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、 境内外会计准则下会计数据差异**

**(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、 2025年分季度主要财务数据**

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	315,426,027.34	402,671,953.41	776,831,180.47	748,504,757.06
归属于上市公司股东的净利润	-107,203,659.14	-93,245,519.68	-67,479,682.32	-899,877,581.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-101,711,911.44	-89,774,018.28	-67,231,394.69	-921,394,324.69
经营活动产生的现金流量净额	-191,379,642.57	-24,225,032.63	138,105,545.36	116,324,490.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注（如适用）	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分			19,597.74	-6,697,187.04
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			2,614.00	
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		5,098,836.91	-10,912,771.05
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		4,261,957.91	4,371,959.61
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	29,824,509.34		-1,546,467.23	-956,273.17
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		3,843,982.43	29,328,843.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目			250,000.00	127,172.03
减：所得税影响额	7,716,930.26		3,119,609.00	8,250,544.50
少数股东权益影响额（税后）	1,358,770.90		1,593,645.81	9,929,982.95
合计	12,305,206.51		7,217,266.95	-2,918,783.42

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	224,343.39		545,859.45	
营业收入扣除项目合计金额	3,659.05		70.6	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	1.63%	/	0.01%	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	3,659.05	主要是投资房地产转让收入 3554.29 万元，提供劳务服务费 92.56 万元，电费 6.16 万元，其他与主营业务无关的业务收入 6.04 万元。	70.6	主要是提供劳务服务费 32.03 万元，电费 28.24 万元，供暖费及与主营业务无关的业务收入 10.33 万元。
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	3,659.05		70.60	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入,利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	220,684.34		545,788.85	

## 十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

## 十三、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	99,197,932.77	121,767,919.87	22,569,987.10	29,824,509.34
合计	99,197,932.77	121,767,919.87	22,569,987.10	29,824,509.34

## 十四、其他

□适用 √不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的业务情况

**从稳步推进到提质见效，重点任务落地有声。**公司业务开发板块严格锚定专业化服务要求，聚焦“好房子”建设目标，推动西贤府项目顺利实现结构封顶及二次结构施工，实景示范区亮相；金泰丽富五期 A 段项目圆满完成全部开发建设任务，顺利达成阶段性目标。同时，公司创新建立“一案一策、一事一专班”工作机制，精准聚焦重大案件，全力推动历史遗留问题攻坚化解。报告期内，公司 ESG 评级实现稳步提升，从 2024 年 BB 级跃升至 2025 年 BBB 级，显示公司在环境、社会及治理方面的持续进步与责任担当。

**从高效管理到创新赋能，管理效能持续释放。**公司全面推行任期制和契约化管理，持续优化组织绩效体系，创新构建“KPI+OKR”双驱考核模式，严格执行“月跟踪、月考核、年度总核算”管理机制，明确“业绩升、薪酬升，业绩降、薪酬降”的市场化激励导向，充分调动全员干事创业积极性。同时，统一招标采购体系建设成效显著，实现招采集约化、规范化管理，有效降低采购成本、提升采购效率，进一步强化供应链管理水平。

**从规范合规到主动防控，合规底线防线牢固。**公司始终将合规管理贯穿经营发展全过程，坚持把法律合规审核意见及风险防控建议全面纳入“三会”决策管理流程，严格落实事前防范、事中控制、事后复盘的全流程合规管理要求，实现法律合规审核 100%全覆盖，切实防范法律合规风险，保障公司经营活动合法合规、有序开展。

**从全面管控到精细施策，成本管控精准发力。**公司牢固树立“过紧日子”的经营理念，坚持源头管控、全过程管控相结合，制定成本管控专项方案，构建全流程、全方位成本管理体系，将降成本目标全面纳入企业负责人综合绩效考核，层层压实成本管控责任。精准管控财务费用等支出，杜绝铺张浪费；实施“一企一策、一项一策”差异化减亏治亏策略，针对性破解经营痛点难点。通过权益融资、发行中期票据等多元化融资方式，有效优化资本结构，降低上市公司资产负债率，提升公司财务稳健性。

**从常态防控到闭环管理，安全底线坚不可摧。**公司始终坚持安全发展理念，严格执行月度安全例会机制，持续推进应急预案修订完善及安全责任书签订工作，全面落实安全生产责任“一岗一清单”建设，明确岗位职责、压实安全责任。深入开展安全隐患专项排查整治及安全环保巡查行动，强化全员安全教育培训，提升安全管理智能化、精细化水平，扎实做好应急管理各项工作，持续加强安全生产标准化建设。报告期内，公司圆满达成“十个不发生”和“一个持续提高”的安全环保工作目标，京能·西山印项目成功获评“北京市绿色安全样板工地”，显示出公司安全管理工作的过硬水平。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

近年来国家将房地产定位为国民经济支柱产业、重要民生工程与风险防控关键领域，坚持“稳字当头、稳中求进”，2025年延续“止跌回稳”政策主基调，以供需两端协同发力推动市场持续修复。需求端，房贷利率、首付比例及交易税费维持低位，因城施策释放刚性与改善性住房需求，有效降低购房门槛、提振居民置业意愿；供给端，“保交楼”专项行动扎实推进，存量商品房收储、城中村改造与城市更新加速落地，推动行业风险有序出清、存量资源高效盘活。在明确的政策信号与持续改善的市场预期共同作用下，行业信心稳步回升，市场运行总体平稳。

立足顶层设计与长远发展，我国房地产行业正从高速规模增长全面转向高质量发展轨道，加快构建新发展模式。绿色、智慧、高品质住宅更受市场青睐，城市群与都市圈成为区域增长核心引擎；行业多元化持续发展，高杠杆、高负债、高周转的传统开发模式逐步调整，房企加快向轻资产运营、代建服务、物业管理等方向多元化分化，存量资产盘活与城市更新成为新的增长点。政策托底与市场自主调节形成合力，短期稳市场、长期促发展协同推进，为房地产行业长期平稳健康发展、更好服务民生改善与经济高质量发展筑牢坚实基础。

## 三、经营情况讨论与分析

2025年，京能置业锚定既有战略，以提速谋发展、精细管理增质效为主线，实现稳健运营。业态运营稳定，房地产开发领域京能·西山印、京能·城建樾园等项目顺利交付，国典华园车位去化率较高，各项经营工作有序推进。2026年作为“十五五”开局之年，公司紧扣提升协同效能等主线。重点举措包括：一是深化业务提升，拓展城市更新业务；二是实施“一盘一策”精准去化，攻坚重点项目清盘；三是深化“KPI+OKR”考核，推进扁平化管理与成本管控，筑牢安全与合规防线。2025年公司在多个方面取得阶段性成果，但仍面临市场竞争与内部治理的双重挑战。2026年，公司将以既定战略为指引，强化党建引领，聚焦主业协同与精细运营，通过业态升级与风险防控，全力打造首都一流城市综合运营服务商，为公司“十五五”开局奠定坚实基础。

## 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司拥有二十余年房地产开发经验，具备完善成熟的房地产开发和管理模式。公司具有国资背景，拥有稳定专业、结构优化的房地产开发团队，能够高效推进项目开发和管理。在规划设计方面，公司具备较好的市场定位、需求发现、功能规划和设计识别能力；在成本管控方面，公司坚持以目标成本为导向，运用全生命周期和全要素成本管控策略，贯彻“五精管理”原则，确保项目稳健、可持续发展；在安全与工程管理方面，公司具有较强的施工管理和安全控制能力以及完备的施工进度、质量安全控制体系；在营销方面，公司善于准确分析把握市场脉络，具备优质的产品策划和营销推广能力；在财务管理方面，公司具有较强的融资能力，能够通过多种渠道获取资金以支持项目开发。2025年，公司继续秉承服务首都发展的宗旨，持续寻求优质项目储备，审慎投资、合理规划土地储备，为公司的稳健前行奠定坚实基础。此外，公司积极投入商品房、保障房、共有产权房建设，打造多元化住宅供应体系。不仅满足不同消费者的住房需求，也提升公司在房地产市场的竞争力。

## 五、报告期内主要经营情况

2025年末，公司资产总额163.07亿元，归属于上市公司股东的净资产14.80亿元，资产负债率83.93%。2025年度，公司实现营业收入22.43亿元，利润总额-14.20亿元，经营活动产生的现金流量净额为0.39亿元。

2025年公司在建项目实现开复工面积29.12万平方米,实现竣工面积16.23万平方米。京能·西贤府项目有序推进现场施工,年度实现主体结构全部封顶,二次结构和屋面工程全部施工完成,住宅精装工程、外立面工程、小市政工程按计划推进现场施工。京能·西山印项目二标段按计划实现竣备交付。京能·城建樾园项目剩余楼栋按计划实现竣备交付。朝阳金泰丽富嘉园五期(B段)有序推进前期准备工作,完成施工图消防设计审查,取得合格意见书。

## (一) 主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	2,243,433,918.28	5,458,594,505.42	-58.90
营业成本	1,886,655,595.47	4,463,735,835.54	-57.73
销售费用	169,307,683.07	207,324,611.75	-18.34
管理费用	175,948,664.73	205,612,605.44	-14.43
财务费用	253,047,228.00	229,379,739.15	10.32
经营活动产生的现金流量净额	38,825,360.62	-4,042,048,257.13	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,435,778.74	11,641,094.35	-87.67
筹资活动产生的现金流量净额	-380,243,236.14	1,931,577,220.56	-119.69

营业收入变动原因说明:本期结转规模减小,收入结转减少。

营业成本变动原因说明:本期结转规模减小,相应成本结转减少。

销售费用变动原因说明:本期结转规模减小,合同取得成本结转减少。

管理费用变动原因说明:本期管理成本支出较同期减少。

财务费用变动原因说明:本期完工状态项目较同期增加,费用化支出增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:同期新项目投入土地支出较大,本期较同期购买商品现金流支出减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同期出售其他权益工具,本期取得投资收益收到现金较同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期偿还债务及利息较同期增加。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### 2、 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内,公司实现营业收入22.43亿元,同比下降58.90%,营业成本18.87亿元,同比下降57.73%,毛利率同比下降2.32个百分点,实现主营业务收入21.85亿元,主营业务成本18.74亿元,主营业务毛利率同比减少3.75个百分点。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发	2,184,672,802.07	1,874,479,952.49	14.20	-59.79	-57.95	减少3.75个百分点
主营业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
住宅收入	2,096,008,918.45	1,802,626,534.37	14.00	-60.65	-58.88	减少 3.7 个百分点
商业收入	26,109,788.52	15,398,434.66	41.02	227.46	219.39	增加 1.49 个百分点
储藏间收入	25,824,064.23	24,536,331.58	4.99	-27.72	-15.30	减少 13.94 个百分点
车库收入	36,730,030.87	31,918,651.88	13.10	-41.91	-21.12	减少 22.9 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北京地区	1,722,038,614.27	1,387,241,690.63	19.44	-65.40	-65.83	增加 1.03 个百分点
宁夏银川地区	9,837,908.26	7,469,660.12	24.07	-11.67	-2.48	减少 7.15 个百分点
天津地区	452,796,279.54	479,768,601.74	-5.96	1.74	23.02	减少 18.33 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明  
无

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	开发成本	1,874,479,952.49	99.35	4,458,060,383.85	99.87	-0.52	本期住宅结转规模下降,结转成本减少。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
住宅收入	开发	1,802,626,534.37	95.55	4,383,804,954.68	98.21	-2.66	本期住

	成本						宅 结 转 规 模 较 同 期 下 降。
商业收入	开 发 成 本	15,398,434.66	0.82	4,821,218.35	0.11	0.71	
储 藏 间 收 入	开 发 成 本	24,536,331.58	1.30	28,967,770.98	0.65	0.65	
车库收入	开 发 成 本	31,918,651.88	1.69	40,466,439.84	0.91	0.79	

成本分析其他情况说明

无

**(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

适用 不适用

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况**

**A.公司主要销售客户及主要供应商情况**

适用 不适用

前五名客户销售额0.66亿元，占年度销售总额2.94%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0亿元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额5.78亿元，占年度采购总额70.29%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额4.02亿元，占年度采购总额48.80%。

**B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形**

适用 不适用

**报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形**

适用 不适用

**C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示**

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无。

### 3、费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	169,307,683.07	207,324,611.75	-18.34	本期结转规模减小，合同取得成本结转减少。
管理费用	175,948,664.73	205,612,605.44	-14.43	本期管理成本支出较同期减少。
财务费用	253,047,228.00	229,379,739.15	10.32	本期完工状态项目较同期增加，费用化支出增加。
所得税费用	206,749,675.17	170,280,562.70	21.42	应纳税所得额增加。

### 4、研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5、现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年	2024 年	变动额	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	38,825,360.62	-4,042,048,257.13	4,080,873,617.75	不适用	同期新项目投入土地支出较大，本期较同期购买商品现金流支出减少。
投资活动产生的现金流量净额	1,435,778.74	11,641,094.35	-10,205,315.61	-87.67	同期出售其他权益工具，本期取得投资收益

					收到现金较同期减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-380,243,236.14	1,931,577,220.56	-2,311,820,456.70	-119.69	本期偿还债务及利息较同期增加。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1、资产及负债状况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	214,187.30	13.13	250,444.69	12.68	-14.48	本期偿还债务及利息
交易性金融资产	100.00	0.01			不适用	
应收账款	1,439.48	0.09	3,589.37	0.18	-59.90	本期融宁、丽富公司收回应收款项
预付款项	5,043.73	0.31	3,096.36	0.16	62.89	预付工程施工款增加
其他应收款	53,875.33	3.30	967.68	0.05	5,467.47	本期大连终止确认存货转应收款项
存货	1,207,924.65	74.07	1,555,304.63	78.71	-22.34	本期项目结转及大连终止确认存货
一年内到期的非流动资产	2,450.00	0.15	2,450.00	0.12	-	
其他流动资产	58,911.77	3.61	59,286.71	3.00	-0.63	
长期股权投资	3,230.70	0.20	5,272.83	0.27	-38.73	本期计提参股公司减值
投资性房地产	12,176.79	0.75	9,919.79	0.50	22.75	本期公允价值变动
固定资产	1,460.57	0.09	1,524.45	0.08	-4.19	
使用权资产	505.81	0.03	539.42	0.03	-6.23	
无形资产	78.30	0.00	97.06	0.00	-19.33	本期摊销导致减少
长期待摊费用	364.04	0.02	460.67	0.02	-20.98	本期摊销导致减少
递延所得税资产	10,361.55	0.64	26,875.81	1.36	-61.45	可抵扣暂时性差异减少
其他非流动资产	58,594.11	3.59	56,060.68	2.84	4.52	
短期借款	13,376.34	0.82			不适用	
应付账款	150,237.26	9.21	232,853.93	11.78	-35.48	本期支付工程款
预收款项	3,333.84	0.20	3,515.59	0.18	-5.17	
合同负债	62,810.36	3.85	162,505.66	8.22	-61.35	本期结转导致减少
应付职工薪酬	1,181.84	0.07	1,301.07	0.07	-9.16	
应交税费	25,809.29	1.58	36,413.24	1.84	-29.12	项目公司缴纳税费导致减少
其他应付款	83,657.98	5.13	69,146.35	3.50	20.99	项目公司收到外部往来款
一年内到期的非流动负债	243,955.47	14.96	426,448.04	21.58	-42.79	偿还一年内到期借款及债券
其他流动负债	9,495.52	0.58	17,468.76	0.88	-45.64	本期结转导致预售房款待确认增值税减少

长期借款	208,083.18	12.76	272,166.36	13.77	-23.55	一年内到期重分类
应付债券	229,980.20	14.10	50,000.00	2.53	359.96	本期发行债券
租赁负债	113.60	0.01	10.44	0.00	987.66	项目公司租入房屋使用权
递延收益	2.58	0.00	2.58	0.00	-	
递延所得税负债	6,567.87	0.40	1,939.94	0.10	238.56	本期确认预缴税费暂时性差异
其他非流动负债	330,000.00	20.24	471,887.75	23.88	-30.07	本期偿还非金融机构借款

其他说明：

无

## 2、境外资产情况

适用 不适用

## 3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	122,458,284.54	按揭保证金、售房监管资金
存货	9,841,767,518.90	抵押的土地使用权
合计	9,964,225,803.44	--

说明：受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金；控股子公司北京九樾公司为向中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟区支行借款抵押的北京城建·京能·樾园项目地块的土地使用权；控股子公司京能云泰公司为向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款抵押的京能·云璟壹号项目地块的土地使用权；全资子公司京能京西公司向京能财务公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的京能·西山印项目地块土地使用权；全资子公司北京丰璟公司向京能财务公司和中国建设银行股份有限公司北京石景山支行借款抵押的京能·西贤府项目地块的土地使用权。

## 4、其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2025年，全国房地产开发投资82788亿元，比上年下降17.2%（其中，住宅投资63514亿元，下降16.3%）。房地产开发企业房屋施工面积659890万平方米，比上年下降10.0%（其中，住宅施工面积460123万平方米，下降10.3%）。房屋新开工面积58770万平方米，下降20.4%（其中，住宅新开工面积42984万平方米，下降19.8%）。房屋竣工面积60348万平方米，下降18.1%（其中，住宅竣工面积42830万平方米，下降20.2%）。新建商品房销售面积88101万平方米，比上年下降8.7%（其中住宅销售面积下降9.2%）。新建商品房销售额83937亿元，下降12.6%（其中住宅销售额下降13.0%）。2025年末，商品房待售面积76632万平方米，比上年末增长1.6%（其中，住宅待售面积增长2.8%）。（数据来源：国家统计局）

## 房地产行业经营性信息分析

## 1、报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

## 2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	北京	京能·西 贤府	住宅	在建项目	30,073.51	90,220.54	128,881.21	128,881.21	0.00	576,416.00	65,142.30
2	北京	京能·西 山印	住宅	竣工项目	147,143.36	209,367.00	331,533.55	0.00	331,533.55	604,042.65	65,470.09
3	北京	京能·城 建樾园	住宅	竣工项目	31,793.74	76,581.42	125,451.03	0.00	125,451.03	201,609.81	22,464.80
4	北京	朝阳金泰 丽富嘉园	住宅	在建项目	170,867.90	427,122.00	536,904.00	0.00	489,379.00	519,557.56	7,860.36
5	天津	京能·海 语城	住宅	竣工项目	198,519.30	385,730.00	524,730.00	0.00	232,237.76	286,830.30	9,491.42
6	天津	*梧桐大 道	住宅	竣工项目	199,749.80	299,624.70	403,330.74	0.00	403,330.74	-	-

注：“\*”为公司参股项目。

## 3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米、车位为个数)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米、车位为个数)
1	北京	京能   电建·洛悦湾	仓储	7,858.70	1,922.99	2,272.72	9,894,594.57	0.00
2	北京	京能   电建·洛悦湾	车位	9,648.72	5,767.95	58	7,161,565.11	0
3	北京	京能·丽墅	住宅	9,648.72	5,767.95	6,359.89	117,319,541.28	895.78
4	北京	京能·丽墅	车位	11,807.44	0	41	5,578,164.26	5
5	北京	京能·云璟壹号	住宅	57,678.07	4,718.13	4,246.11	94,005,444.32	476.57
6	北京	京能·云璟壹号	仓储	11,807.44	0.00	0.00	0.00	0.00
7	北京	京能·西山印	住宅	114,299.11	-1,344.46	23,903.36	652,801,105.51	3,609.53
8	北京	京能·西山印	仓储	19,686.53	0.00	-	-	-
9	北京	京能龙湖·熙上	住宅	0.00	0.00	3,878.80	222,324,785.30	2,483.54
10	北京	京能龙湖·熙上	仓储	2,462.05	202.00	955.42	9,514,951.38	1,568.81
11	北京	京能龙湖·熙上	车位	-	-	38	6,523,853.22	57
12	北京	北京城建京能·樾园	住宅	11,907.35	1,205.96	20,344.68	518,498,746.70	12,189.68
13	北京	北京城建京能·樾园	仓储	3,831.55	-57.21	1,841.97	5,641,516.51	1,657.07
14	北京	北京城建京能·樾园	商业	8,134.88	892.04	892.04	17,691,926.61	0.00
15	北京	北京城建京能·樾园	车位	-	-	83	16,189,908.29	10
16	北京	朝阳金泰丽富嘉园	回迁安置房	3,948.05	155.84	155.84	1,138,138.71	0.00
17	北京	朝阳金泰丽富嘉园	配套商业	1,069.49	887.47	1,541.32	37,754,372.50	0.00
18	北京	京能·西贤府	住宅	59,928.68	2,281.08	-	-	-
19	天津	京能·雍清丽苑	住宅	70,723.10	32,011.57	31,279.10	417,942,511.00	2,075.98
20	天津	京能·雍清丽苑	商业	1,082.08	0.00	0.00	0.00	0.00
21	天津	京能·雍清丽苑	储藏间	12,839.37	2,038.57	2,572.24	124,908.26	0.00
22	天津	京能·雍清丽苑	车位	-	-	5	504,587.15	0
23	天津	京能·海语城	住宅	67,131.32	10,537.05	6,527.90	34,224,273.13	63,389.99
24	天津	京能·海语城	商业	3,112.52	0.00	-	-	2,896.56

25	宁夏	京能·天下川	储藏室	967.70	967.70	967.70	648,093.51	0.00
26	宁夏	京能·天下川	商业	0.00	0.00	2,102.18	8,417,861.91	0.00
27	宁夏	京能·天下川	车位	0	0	8	771,952.84	0

报告期内，公司共计实现销售金额100,739.99万元，销售面积62,186.68平方米，实现结转收入金额218,467.28万元，结转面积109,841.27平方米（不含结转车位 223 个），报告期末待结转面积91,243.51平方米（不含待结转车位 72 个）。

#### 4、报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,220,465.97	3.17	10,174.44

#### 6、其他说明

适用 不适用

#### (五) 投资状况分析

##### 对外股权投资总体分析

适用 不适用

##### 1、重大的股权投资

适用 不适用

##### 2、重大的非股权投资

适用 不适用

**3、以公允价值计量的金融资产**适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用**4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**适用 不适用**(六) 重大资产和股权出售**适用 不适用**(七) 主要控股参股公司分析**适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宁夏京能公司	子公司	房地产开发	40,000.00	92,474.76	91,061.00	1,085.33	913.59	896.94
天津海航公司	子公司	房地产开发	5,000.00	133,720.02	-70,310.36	3,443.19	-17,966.69	-17,966.69

京能云泰公司	子公司	房地产开发	174,500.00	130,795.62	68,044.24	9,400.54	-52,716.55	-52,716.55
天创世缘公司	子公司	房地产开发	6,000.00	37,890.59	20,860.39	625.17	644.73	173.28
置业天津公司	子公司	房地产开发	120,000.00	120,787.95	102,171.92	41,863.37	-16,128.00	-19,437.05
京能海赋公司	子公司	房地产开发	10,000.00	39,486.08	17,378.88	1,705.62	4,951.25	-3,502.87
京能京西公司	子公司	房地产开发	10,000.00	373,291.17	18,385.82	65,287.78	973.38	16.13
京能育兴公司	子公司	房地产开发	10,000.00	11,751.53	3,037.96	12,289.77	-4,442.69	-4,623.57
北京丽富公司	子公司	房地产开发	20,000.00	91,968.92	39,244.28	3,889.25	858.19	-2,901.10
北京九樾公司	子公司	房地产开发	10,000.00	108,155.03	16,877.91	55,802.21	6,045.95	4,218.34
北京京珑公司	子公司	房地产开发	50,000.00	82,410.94	58,162.33	23,836.36	2,520.58	1,889.98
北京丰璟公司	子公司	房地产开发	155,000.00	437,221.04	101,914.83	-	-47,496.85	-47,496.85

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前房地产行业已从高速增长转向高质量发展，格局呈现“风险出清、集中度提升、分化加剧”的特征。行业风险逐步缓释，2025年多项化债工具落地，多家出险房企完成债务重组，行业信用逐步修复。市场格局上，国企与稳健民企主导市场，头部企业依托融资优势深耕核心城市，出险企业通过资产处置、轻资产转型聚焦主业，行业调整持续推进。趋势方面，政策导向明确，以“存量提质、保障扩容、风险缓释”为核心，推进现房销售制、租购同权等制度完善，因城施策优化供需平衡。市场层面，总量收缩与局部回暖并存，核心城市优质项目、保障性租赁住房表现突出，城市间、项目间分化进一步深化。行业转型加速，城市更新成为新引擎，老旧小区改造、城中村升级持续推进；产品力升级与轻资产转型成为重点，绿色智能住宅、代建、物业增值服务成为企业核心竞争力，行业正逐步构建“住有宜居”的新发展模式。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司积极把握城市发展机遇，深耕核心区域，聚焦重点城市。通过科学统筹在建在售项目，持续提升产品品质，创新打造低碳智慧住宅，构建智慧社区与智能家居生态，全面提升项目竞争力。同时，公司强化精细化管理，优化成本控制，提升运营效率。紧跟政策导向与市场趋势，密切关注土地市场与保障房机会，拓展多元化业务，强化内部协同，积极探索新质生产力发展方向，推动企业可持续发展。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年主要业务目标：公司计划新开工面积4.75万平方米；计划实现复工面积12.89万平方米；计划实现竣工面积12.89万平方米。计划实现销售签约面积6.83万平方米。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1. 宏观环境风险

宏观环境风险是指由于国内、国际经济形势发生变化，对市场供求关系产生重大影响，可能导致企业面临不利的市场环境，而给公司发展带来不确定性。

公司将强化国内经济形势系统性调研，严谨编制战略规划草案，广泛征求意见、组织专题论证，按程序审议并经批复、审批后发布实施。同时动态跟踪经济与市场变化，若出现较大波动导致规划不适应发展需求，及时修订调整，快速响应变化，降低经营不确定性。

#### 2. 政策法规风险

政策法规风险是指由于国家或地方产业政策、国家对房地产调控政策、拆迁政策、环保节能政策、银行信贷政策以及税收政策发生变化，而公司并未及时跟踪、研究和应对等原因，可能导致违规可能性增大、项目成本提高、项目执行受阻，而给公司发展带来不确定性。

公司将精准追踪房地产、信贷、税收等国家及地方政策，科学编制战略规划，并紧盯政策与市场变化及时动态调整，规避相关风险。同时将政策合规要求融入项目策划全流程，严格审核外委策划成果，确保各项工作合法合规。

#### 3. 业务拓展风险

业务拓展风险是指未制定符合战略且科学可行的项目拓展计划，未就项目拓展事项进行必要的可行性研究或可行性研究流于形式，盲目投资或错失良好的投资机会，可能导致投资失败并对项目实际运作造成损失。

公司聚焦京津冀、服务首都建设，紧盯房地产市场与政策，严格按战略审慎拓展项目，规范履行决策程序；依托行业政策导向，定期开展市场动态分析，多条线综合研判，科学编制相关拓展报告，为项目决策提供坚实支撑。

#### 4.战略规划风险

由于公司发展规划的决策论证依据不充分，规划目标制定不科学、不明确，执行缺乏计划性和严肃性，实施资源配置不到位，监督机制设置不合理，未依据环境变化及时评估与调整战略目标等原因，而给公司未来的持续发展带来的不确定性。

公司将结合行业趋势与经营实际，开展内外部综合分析，科学编制战略规划。同时建立常态化评估监督机制，跟踪执行情况，根据经营与环境变化适时调整优化规划，合理配置资源，确保规划贴合发展实际、目标顺利落地。

### (五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》及《上市公司治理准则》等法律法规要求，持续完善法人治理架构，建立健全现代企业制度，确保经营运作的规范性与合规性。根据2024年7月1日起正式施行的新修订《公司法》，证监会发布的《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》以及证监会2025年发布的《上市公司章程指引》《上市公司股东会规则》，对公司《章程》及附件进行全面修订，顺利完成公司《章程》及其附件的修订工作并取消公司监事会。公司治理符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求，不存在差异，具体情况如下：

1. 股东与股东会：公司严格依照国家法律法规及《公司股东会议事规则》的相关规定，规范召集和召开股东会，并聘请律师对股东会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使股东权利。在关联交易事项上，公司遵循公开、公平的原则，严格按照监管要求对交易事项进行充分披露，确保信息透明度。同时，在涉及关联交易的表决中，关联方均进行回避，以保障决策的独立性和公允性，切实维护公司及全体股东的利益。

2. 董事与董事会：公司董事会作为公司治理的核心，结合《公司法》《证券法》的要求，认真履行《公司法》和《公司章程》等赋予的各项职责，按照《公司董事会议事规则》等相关规定召开董事会。公司董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学；在工作中全体董事保持充分的独立性，谨慎、忠实、勤勉地服务于全体股东。全体董事均积极参加会议，认真审议每一项议案，及时进行调查和询问，利用自身的专业知识客观、公正地行使表决权。公司已制定《董事会授权管理办法》《董事会授权方案》规范董事会授权管理行为，提高经营决策效率，增强公司改革发展活力。公司已制定《落实董事会职权实施方案》，加快完善中国特色现代企业制度，进一步提升董事会行权履职能力。公司已制定《外部董事履职服务管理办法》，构建起外部董事履职信息保障、议案管理、工作调研、沟通联系“四位一体”服务保障机制，保障外部董事履职顺利。公司已制定《独立董事管理办法》及《独立董事专门会议工作细则》，进一步规范独立董事行为，充分发挥独立董事在公司治理中的作用，促进公司独立董事尽责履职，切实保护中小投资者合法权益。为适配新修订的公司《章程》及《“三重一大”决策事项清单》，同步开展《董事会决策清单》及《董事会授权方案》的修订工作，有效保障公司治理事务的规范与高效。公司董事会夯实管理基础，优化管控模式，健全完善风险、内控和合规体系，不断完善董事会运行的规章制度。

3. 关于内部控制工作：公司严格遵循监管要求，紧密结合自身实际情况，持续优化和完善内部控制制度，并强化制度的执行与落实，确保内部控制体系的有效性和适应性，为公司规范运作和稳健发展提供坚实保障。

4. 关于内幕信息知情人登记管理工作：公司严格遵循《公司内幕信息知情人管理办法》的规定，对公司定期报告披露过程中涉及的内幕信息知情人进行规范登记和备案，确保内幕信息管理的合规性和透明度，有效防范内幕交易风险，维护市场公平秩序。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

2006年6月，公司控股股东京能集团作出避免、消除与上市公司之间的同业竞争的承诺，期限为长期。

2014年，根据北京市政府的统一部署，京能集团与北京京煤集团有限责任公司（国有独资公司，以下简称“京煤集团”）进行了合并，导致京煤集团下属企业北京金泰房地产开发有限责任公司（以下简称“金泰地产”）与公司形成了同业竞争。两个集团合并后，公司控股股东京能集团认真履行避免、消除与上市公司之间的同业竞争承诺，对于因政策性原因造成的上述同业竞争问题，京能集团多次研究解决途径，制定解决方案，通过各种方式推进金泰地产问题的解决。计划在2028年底前完成金泰地产的全面退出工作，以消除金泰地产与京能置业的同业竞争。

京能集团将继续严格控制金泰地产及权属公司业务的开展，将其业务限制在仅对现有资产的处置上，防止其与公司形成新的同业竞争，对于增量地产项目，由京能置业负责开发建设。京能集团不利用控制地位谋取不当利益或进行利益输送，不从事任何损害公司及其中小股东合法权益的行为。

以上事项已经公司第九届董事会第二十九次临时会议和2024年第一次临时股东大会审议通过。详细内容见2024年1月23日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

## 三、董事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
咎荣师	董事长	男	57	2021年04月27日		0	0	0	-	70.74	否
曹云俊	董事	男	53	2023年12月20日		0	0	0	-	-	否
	总经理	男	53	2023年12月04日		0	0	0	-	70.74	否
刘德江	董事	男	59	2021年07月09日		0	0	0	-	-	是
孙力	董事	男	60	2021年07月09日		0	0	0	-	-	是
王德宏	独立董事	男	60	2024年08月22日		0	0	0	-	6	否
李俊峰	独立董事	男	52	2024年08月22日		0	0	0	-	6	否
张兵	独立董事	男	46	2024年08月22日		0	0	0	-	6	否
徐安忠	副总经理	男	53	2018年12月14日		0	0	0	-	62.51	否
王海平	副总经理	男	55	2018年12月14日		0	0	0	-	63	否
张捷	财务总监	男	57	2021年04月27日		0	0	0	-	62	否
	副总经理	男	57	2022年04月28日		0	0	0	-	-	否
	董事会秘书	男	57	2024年12月09日		0	0	0	-	-	否
李奕达	总法律顾问、首席合规官	男	36	2025年04月28日		0	0	0	-	49.7	否
张秋	副总经理(离任)	男	40	2024年03月18日	2025年07月29日	0	0	0	-	40.01	否
周洁娴	总法律顾	女	37	2022年10月19日	2025年03月19日	400	2,900	2,500	离任后增	18.67	否

	问、首席合规官（离任）								持		
合计	/	/	/	/	/	400	2,900	2,500	/	455.37	/

姓名	主要工作经历
咎荣师	研究生，工商管理硕士、工学硕士，正高级工程师。现任京能置业股份有限公司董事长、党委书记，主持公司党委、董事会全面工作；分管审计、法律事务工作。曾任北京能源集团有限责任公司总经理助理，北京国际电气工程有限责任公司党委书记、执行董事、总经理，北京京能国际能源技术有限公司董事长。
曹云俊	大学，工程硕士，高级工程师。现任京能置业股份有限公司党委副书记、董事、总经理，主持公司经营管理全面工作；分管合规管理、风险内控及行政管理日常工作，兼任北京京能建设集团有限公司董事长。曾任京能十堰热电有限公司总经理，山西京能吕临发电有限公司党委书记、董事长。
刘德江	大学学历。现任京能置业股份有限公司董事；北京能源集团有限责任公司实业投资部专项工作。曾任北京能源集团有限责任公司实业投资部部长；北京乐多港发展有限公司党委书记、董事长；北京市平谷区旅游委党组书记、主任。
孙力	工商管理硕士，高级经济师、编辑。现任京能置业股份有限公司董事；北京能源集团有限责任公司投资企业专职董事。曾任北京源深节能技术有限责任公司党委书记、执行董事；北京能源集团有限责任公司人力资源部主任、党委组织部副部长。
王德宏	会计学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；九号有限公司独立董事；北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系教授、出国留学和来华留学教学督导；江苏恒顺醋业股份有限公司独立董事；九号有限公司独立董事。曾任北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系副教授、国际商学院金融硕士和国际商务专业硕士主任、教师发展中心主任。
李俊峰	金融学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；中央财经大学金融学院，教授；北京掌趣科技股份有限公司、北京百纳千成影视股份有限公司独立董事。
张兵	法学硕士。现任京能置业股份有限公司独立董事；北京小米移动软件有限公司，法务总监。曾任爱普生（中国）有限公司法务课长兼关务课长，北京新能源汽车股份有限公司法律合规部副总师。
徐安忠	大学，工学学士，高级工程师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责企业战略合作、项目拓展、前期开发、土地市场研究和规划设计等方面工作；负责项目营销、客户服务、物业服务、客户信访维稳方面工作；负责合约预算工作。曾任北京金泰房地产开发有限责任公司副总经理。
王海平	中央党校研究生，高级政工师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责战略规划、企业改革、运营管理、招标集采、计划统计、业务协同、绩效考核；负责安全生产、工程管理、环境保护、科技创新、信息化建设。曾任北京金泰集团有限公司副总经理。
张捷	大学，经济学学士，高级会计师。现任京能置业股份有限公司董事会秘书、副总经理、总会计师，负责公司财务预算、核算、资金、税务管理，国有资本经营预算管理；负责公司资产评估、债务融资、担保、质押管理；负责公司资本运作、股权融资、上市公司市值管理等

	工作；负责公司参控股企业投资资产管理（股票债券）、产权（股权）管理、产业退出与疏解管理。曾任北京京桥热电有限责任公司总会计师；北京华源热力管网有限公司总会计师。
李奕达	研究生，法律硕士，经济师。现任京能置业股份有限公司总法律顾问、首席合规官。曾任北京能源集团有限责任公司法律合规部业务经理，北京京能清洁能源电力股份有限公司法律合规部业务经理。
张 秋	研究生，工商管理硕士，高级经济师。曾任京能置业股份有限公司副总经理。
周洁娴	研究生，法学硕士。曾任京能置业股份有限公司总法律顾问、首席合规官。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

经公司第十届董事会第三次会议决议审议通过《关于聘任公司总法律顾问兼首席合规官的议案》，同意聘任李奕达先生为公司总法律顾问兼首席合规官（简历附后），任期与公司第十届董事会任期保持一致（即自董事会审议通过之日起至2027年8月21日止）。详细内容见2026年4月24日《中国证券报》《证券时报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）

**(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况****1、 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘德江	京能集团	实业投资部专项工作	2024年09月	
孙力	京能集团	专职董事	2020年06月	

**2、 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王德宏	北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系	教授	2014年06月	
	江苏恒顺醋业股份有限公司	独立董事	2024年05月	
	九号有限公司	独立董事	2025年05月	
李俊峰	中央财经大学金融学院	教授	2006年07月	
	北京掌趣科技股份有限公司	独立董事	2019年12月	
	北京百纳千成影视股份有限公司	独立董事	2023年03月	
张兵	北京小米移动软件有限公司	法务总监	2022年07月	
在其他单位任职情况的说明	-			

**(三) 董事、高级管理人员薪酬情况**

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	董事的报酬由公司股东会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司第十届董事会薪酬与考核委员会第二次会议审议通过了《公司关于核定2025年度公司高管基薪的议案》以及《关于兑现高级管理人员绩效年薪的议案》。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	高级管理人员报酬确定依据为公司第十届董事会第一次会议审议通过的《关于核定2025年度公司高管基薪的议案》《关于兑现高级管理人员绩效年薪的议案》；独立董事津贴确定依据为公司2010年度股东大会决议。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见上述“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	455.37万元
报告期末全体董事和高级管	高级管理人员实际获得薪酬的考核依据为公司第十届董事会第三

理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	次会议审议通过的《关于审议公司经理层成员个人业绩考核结果的议案》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	-
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	-

**(四) 公司董事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张秋	副总经理	离任	工作调动
周洁娴	总法律顾问、首席合规官	离任	工作调动
李奕达	总法律顾问、首席合规官	聘任	

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**四、董事履行职责情况****(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
咎荣师	否	6	6	0	0	0	否	4
曹云俊	否	6	5	0	1	0	否	4
刘德江	否	6	6	0	0	0	否	4
孙力	否	6	6	0	0	0	否	4
王德宏	是	6	6	0	0	0	否	4
李俊峰	是	6	6	0	0	0	否	4
张兵	是	6	3	0	3	0	是	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

√适用 □不适用

公司独立董事张兵先生因工作原因连续两次未能亲自出席董事会，张兵先生在董事会会前均认真审议相关议案，且均按相关法律法规委托其他独立董事代为出席并行使表决权。

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0

通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	6

**(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他**

□适用 √不适用

**五、董事会下设专门委员会情况**

√适用□不适用

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王德宏、刘德江、李俊峰
提名委员会	张兵、曹云俊、李俊峰
薪酬与考核委员会	李俊峰、咎荣师、王德宏
战略与 ESG 委员会（法律合规委员会）	咎荣师、曹云俊、张兵

**(二) 报告期内审计委员会召开4次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月27日	1.关于董事会审计委员会2024年度履职情况报告的议案 2.关于董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责报告的议案 3.关于2024年度内部控制评价报告的议案 4.关于2024年度财务决算的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025年4月21日	1.关于2024年年度报告及摘要的议案 2.关于公司会计政策变更的议案 3.关于计提资产减值准备的议案 4.关于2025年第一季度报告的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025年8月21日	关于审议2025年半年度报告及摘要的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025年10月22日	1.关于审议2025年第三季度报告的议案 2.关于聘请2025年度审计机构的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

**(三) 报告期内提名委员会召开1次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月21日	关于聘任公司总法律顾问兼首席合规官的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 1 月 13 日	1.关于开展经理层成员任期制和契约化管理工作并授权董事长与经理层签订岗位聘任书等文件的议案 2.关于审议经理层成员 2021-2023 年任期个人业绩考核结果的议案 3.关于审议经理层成员 2023 年度个人业绩考核结果的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 4 月 21 日	1.关于核定 2025 年度公司高管基薪的议案 2.关于 2024 年度工资总额使用情况的议案 3.关于兑现公司领导班子成员任期激励的议案 4.关于兑现高级管理人员绩效年薪的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 8 月 21 日	关于审议授权董事长与经理层签订年度个人业绩考核责任书的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

**(五) 报告期内战略与 ESG 委员会（法律合规委员会）召开6次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 1 月 13 日	关于大连京能阳光房地产开发有限公司建设用地使用权出让合同纠纷案拟不再提起上诉的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 3 月 4 日	关于申请办理权益类融资的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 3 月 20 日	关于终止 2023 年度向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 4 月 21 日	关于 2025 年度融资及担保计划的议案 2.关于建立公司 ESG 管理架构的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 8 月 21 日	关于 2025 年度法治工作计划的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2025 年 12 月 23 日	公司 2025 年合规文化活动开展情况报告	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

**(六) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**六、审计委员会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	82
主要子公司在职员工的数量	216
在职员工的数量合计	298
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	43
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	22
技术人员	114
财务人员	32
行政人员	130
合计	298
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
研究生	49
本科	236
大专及以下	12
合计	298

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司充分考虑市场经济环境的运行规律和企业运行的客观要求，为确保对内公平，对外具有竞争力，实现激励作用，确定了由基本工资、岗位工资和绩效工资组成的复合工资结构。

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司通过线上、线下相结合等培训方式，多措并举为员工提供成长机会，促进员工不断提升胜任各自岗位的职业技能，从而促使公司持续稳定健康发展。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 八、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会相关规定，公司结合自身实际情况，经公司 2023 年度第一次临时股东大会决议，审议通过了《公司未来三年股东分红回报规划（2023-2025 年）》。公司现利润分配政策符合监管部门的要求，公司严格执行章程中的具体规定。

1.公司利润分配政策的基本原则如下：

(1) 公司充分考虑对投资者的回报，每年按不少于当年公司实现的可供分配利润 10%的比例向股东分配股利。

(2) 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

(3) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

(4) 存在股东违规占用上市公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。

2.公司利润分配具体政策如下:

(1) 利润分配的形式: 公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下, 公司可以进行中期利润分配。

(2) 公司现金分红的具体条件和比例: 除特殊情况外, 公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下, 采取现金方式分配股利, 每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%。

(3) 公司发放股票股利的具体条件: 公司在经营情况良好, 并且认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时, 可以在满足上述现金分红的条件下, 提出股票股利分配预案。

3.公司利润分配方案的审议程序如下:

(1) 公司的利润分配方案由公司经营层拟订预案,提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论, 认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜, 形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事可以征集中小股东的意见, 提出分红提案, 并直接提交董事会审议。公司股东大会对现金分红具体方案进行审议前, 公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流, 充分听取中小股东的意见和诉求, 及时答复中小股东关心的问题。

(2) 公司因特殊情况而不进行现金分红时, 董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明, 经独立董事发表意见后提交股东大会审议, 并在公司指定媒体上予以披露。

4.公司利润分配政策的变更政策如下:

(1) 如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响, 或公司自身经营状况发生较大变化时, 公司可对利润分配政策进行调整。

(2) 公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述, 详细论证调整理由, 形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。

公司利润分配符合《公司章程》《公司未来三年股东分红回报规划》的规定, 分红标准和比例明确和清晰, 相关的决策程序和机制完备, 独立董事尽职尽责并发挥了应有的作用, 中小股东有充分表达意见和诉求的机会。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会, 其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正, 但未提出现金利润分配方案预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

适用 不适用

**(五) 最近三个会计年度现金分红情况**

适用 不适用

**九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**

**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

公司根据国务院国有企业改革领导小组办公室印发的《“双百企业”推行经理层成员任期制和契约化管理操作指引》《关于加大力度推行经理层成员任期制和契约化管理有关事项的通知》（国企改革发〔2021〕7号）等文件精神，开展经理层成员任期制和契约化管理工作，科学设定绩效考核指标，实施差异化考核。

**十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

适用 不适用

公司坚持持续提升管理效能，不断健全内部制度体系，更新内控手册、修编内控管理基本制度，扎实推进内部控制制度实施。结合内外部管理要求，及时优化制度流程、梳理管理职能，完善内控管控与组织授权体系。报告期内，内控体系运行有效，未发现重大缺陷。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**十一、报告期内对子公司的管理控制情况**

适用 不适用

公司通过制度规范、信息化管控等多种手段，强化对子公司的统筹管理。要求子公司严格执行各项经营管理制度，重大事项、重大合同、大额资金支出等须按规定上报审批；同时通过委派董事、高级管理人员等，实现对子公司的有效管控。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

## 十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

无

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 十五、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司单独披露《2025 年度可持续发展报告》，具体详见公司 2026 年 4 月 24 日披露的相关报告。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	63.17	工会和食堂消费帮扶
其中：资金（万元）	63.17	
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）	0	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费帮扶	

具体说明

适用 不适用

公司强化责任落实，确保帮扶工作系统化、长效化推进。以消费帮扶为核心，联动工会与食堂资源，开展京彩西品—消费帮扶“新春行动”与“金秋行动”，专门开展山西省长治市和内蒙等地区农产品采购。2025年度合计消费帮扶63.17万元，其中工会部分消费扶贫总金额22.95万元，消费帮扶总额占工会福利支出比超30%；食堂消费帮扶金额达40.22万元，帮扶采购占食堂消费总额的30%以上。通过合同协议建立长效帮扶机制，与北京首农消费帮扶双创中心有限公司签订销售协议。以党建引领凝聚帮扶合力，开展“党建引领助力乡村振兴”主题党日活动，动员职工赴北京消费扶贫中心采购，推动帮扶产品进家庭、进项目。

## 十七、其他

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京能源集团有限责任公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2024年1月	是	是	是	-	-
	解决关联交易	北京能源集团有限责任公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006年6月承诺，期限为长期	否	否	是	-	-

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	74.2	75
境内会计师事务所审计年限	8年	1年

境内会计师事务所注册会计师姓名	严冰、洪涛	李萌、单大信
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	严冰 2 年、洪涛 1 年	1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	21

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第七次临时会议决议,审议通过了《关于聘请 2025 年度审计机构的议案》,公司拟聘任立信所为公司 2025 年度财务审计机构。为公司提供 2025 年度的以下服务: 1. 财务报表、内部控制审计服务; 2. 年度其他审计鉴证服务, 并出具相关专业报告; 3. 为公司融资业务提供咨询及监管所需相关材料; 4. 提供决算填报协助及审核服务。详细内容见 2025 年 10 月 31 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

## 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

原聘任的致同会计师事务所(特殊普通合伙)已连续 8 年为公司提供审计服务,根据财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》第十二条规定:国有企业连续聘任同一会计师事务所原则上不超过 8 年。为确保审计工作的独立性和客观性,综合考虑公司实际经营需要和对审计服务的需求,公司改聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2025 年度财务审计和内部控制审计机构。公司已就本次变更会计师事务所事项与同会计师事务所(特殊普通合伙)及立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行了充分沟通,双方均已明确知悉本事项且对本次变更无异议。

## 审计费用较上一年度下降 20%以上(含 20%)的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

## (一)导致退市风险警示的原因

适用 不适用

## (二)公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## (三)面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
大连阳光公司	大连市自然资源局、大连市旅顺口区人民政府	无	建设用地使用权合同纠纷	原告请求解除三份土地出让合同,并返还本金赔偿及其他损失。	141,886.44	否	本案已向法院申请强制执行。	一审判决生效。原告公司将依据会计准则和实际情况进行会计处理,最终损益影响以审计机构审计结果为准。	2025年12月,大连阳光公司收到大连市中级人民法院出具的执行案件财产查询情况的通知,截至12月未发现可供执行财产。

(三) 其他说明

适用 不适用

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内,公司及控股股东诚信状况良好,不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

1.经公司第十届董事会第六次临时会议决议，审议通过了《公司关于 2025 年度日常关联交易金额预计的议案》，同意公司 2025 年度日常关联交易金额预计的议案。具体执行情况详见公司同时披露的《公司关于 2025 年度日常关联交易执行及 2026 年预计情况的公告》。

2.经公司 2024 年年度股东大会决议，在关联董事刘德江先生、孙力先生回避表决的情况下，审议通过了《公司关于与京能集团财务有限公司续签 <金融服务协议>的议案》，同意公司与京能集团财务有限公司续签《金融服务协议》，期限三年。公司已于 2025 年 5 月与京能财务签订了《金融服务协议》，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。详细内容见 2025 年 5 月 21 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	净发生额	期末余额
京能集团财务有限公司	受同一母公司控制	105,793.27	-89,510.17	16,283.10
北京能源集团有限责任公司	母公司	635,000.00	45,000.00	680,000.00
合计		740,793.27	-44,510.17	696,283.10

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

**1、存款业务**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
京能集团财务有限公司	受同一母公司控制	上一年末吸收存款余额的30%	0.05%-1.55%	182,045.53	1,185,793.90	1,215,333.47	152,505.96
合计	/	/	/	182,045.53	1,185,793.90	1,215,333.47	152,505.96

**2、贷款业务**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
京能集团财务有限公司	受同一母公司控制	90,000.00	2.33%-3.35%	105,793.27	12,489.83	102,000.00	16,283.10
合计	/	/	/	105,793.27	12,489.83	102,000.00	16,283.10

**3、授信业务或其他金融业务**

□适用 √不适用

**4、其他说明**

□适用 √不适用

**(六)其他**

适用 不适用

**十三、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

**1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
京能置业股份有限公司	公司本部	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	15,840.00	2020年4月27日	债务人履行债务期限届满之日	债务人履行债务期限届满之日起二年	连带责任担保	无	是	否	无	无	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										-1,741.20				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0.00				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										0.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										0.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										0.00				
担保总额占公司净资产的比例(%)										0.00				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										0.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										无				

担保情况说明	本公司为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例15.84%提供连带保证,2025年10月公司收到光大银行出具的《履行连带责任保证通知函》,并根据《保证合同》及保证变更合同约定履行担保责任,代为清偿本金金额 451.66 万元,利息 1.51 万元。
--------	--

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、 委托理财情况

##### (1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

##### (2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

##### (3). 委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2、 委托贷款情况

##### (1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

公司发行债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）情况，详见第七节《债券相关情况》。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,603
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	15,392

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性 质
					股份状态	数量	
北京能源集团 有限责任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法 人
梁晓方	79,400	5,101,500	1.13	0	无	0	境内自 然人
何小春	-921,700	3,934,499	0.87	0	无	0	境内自 然人
中国建设 银行股份 有限公司 — 诺安多 策略混 合型证 券投资 基金	2,095,700	2,848,400	0.63	0	无	0	其他
高盛公 司有限 责任公 司	1,493,096	2,608,877	0.58	0	无	0	其他
贵州省 技术改 造投资 有限责 任公司	0	2,030,000	0.45	0	无	0	国有法 人
陈功玉	2,000,000	2,000,000	0.44	0	无	0	境内自 然人
黄建荣	1,614,371	1,964,371	0.43	0	无	0	境内自 然人
方忆宁	1,900,000	1,900,000	0.42	0	无	0	境内自 然人
上海泽 胜投资 管理有 限公司 — 泽胜 — 丰盈 1号私 募证券 投资基 金	1,859,584	1,859,584	0.41	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京能源集团有限 责任公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645				
梁晓方	5,101,500	人民币普通股	5,101,500				
何小春	3,934,499	人民币普通股	3,934,499				
中国建设银行股份 有限公司—诺安多 策略混合型证券 投资基金	2,848,400	人民币普通股	2,848,400				
高盛公司有限 责任公司	2,608,877	人民币普通股	2,608,877				

贵州省技术改造投资有限责任公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000
陈功玉	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
黄建荣	1,964,371	人民币普通股	1,964,371
方忆宁	1,900,000	人民币普通股	1,900,000
上海泽胜投资管理有限公司—泽胜—丰盈1号私募证券投资基金	1,859,584	人民币普通股	1,859,584
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400		-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	102,960		-	同上
3	贵州省贵阳市云桥针纺采购供应站	51,480		-	同上
4	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480		-	同上
5	罗国亮	51,480		-	同上
6	贵阳长征电器开关厂	51,480		-	同上
7	贵州省旅游投资有限公司	24		-	同上

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
------------------	--

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1、法人

适用 不适用

名称	北京能源集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	郭明星
成立日期	2004年12月08日
主要经营业务	能源项目投资、开发及经营管理；能源供应、管理；能源项目信息咨询；房地产开发；投资管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	京能集团持有京能置业、京能电力、昊华能源、京能清洁能源、北京能源国际、京能热力等多家上市公司股权。
其他情况说明	无

## 2、自然人

适用 不适用

## 3、公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

## 4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

## 5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

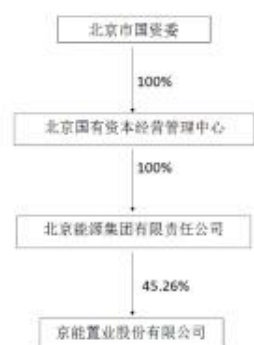
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23京置02	251635.SH	2023/7/11	2023/7/11	2026/7/11	2028/7/11	5	3.4	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	招商证券、华泰联合证券、申万宏源证券	招商证券	面向专业投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
京能置业股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25京置01	280345.SH	2025/10/21	2025/10/21	/	2027/10/21	3	2.04	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	招商证券	招商证券	面向专业投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23京置01	公司于2025年7月11日支付京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)本金及自2024年

	7月11日至2025年7月10日期间的利息。按照《京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）票面利率公告》，“23京置01”的票面利率为3.24%，每手“23京置01”面值1,000元派发利息为32.40元（含税）。
23京置02	公司于2025年7月11日支付京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)自2024年7月11日至2025年7月10日期间的利息。按照《京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）票面利率公告》，“23京置02”的票面利率为3.40%，每手“23京置02”面值1,000元派发利息为34.00元（含税）。

**2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

√适用 □不适用

报告期内，“23京置01”到达行权日，发行人未行使“23京置01”发行人调整票面利率选择权，即行使发行人赎回选择权，完成全额兑付。公司存续所有债项未触发投资者保护条款。

**3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构**

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
招商证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街1号院3号楼16层	--	倪康加、冉坤晟、李坤伦、罗宇琪	010-57783091
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层	--	金剑、罗星驰	010-85679696
北京市大嘉律师事务所	北京市朝阳区吉庆里14号佳汇国际中心A座4层408室	--	任升旗	010-65511122
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场	严冰、洪涛、黄月梅	洪涛	13511057730

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

**4、 信用评级结果调整情况**

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

债券代码	债券简称	现状	执行情况	变化情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	截止报告期末情况	变更对债券投资者权益的影响
251635.SH、 280345.SH	23 京置 02、 25 京置 01	报告期内，担保人资信状况良好，在偿还有息债务方面未发生违约行为。经联合资信评估有限公司综合评定，主体信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。	正常	无变化	否					

**(二) 公司债券募集资金情况**

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

**1、基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
280345.SH	25 京置 01	否		3.00	0.00	0.00

**2、募集资金用途变更调整情况**

适用  不适用

**3、募集资金的使用情况****(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
280345.SH	25 京置 01	3.00	0.00	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00

**(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务**

适用  不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
280345.SH	25 京置 01	置换 23 京置 01 本金 3 亿元	

**(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）**

适用  不适用

**(4). 募集资金用于特定项目**

适用  不适用

**(5). 募集资金用于其他用途**

适用  不适用

**(6). 临时补流**

适用  不适用

## 4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途(包括实际使用和临时补流)	实际用途与约定用途(含募集说明书约定用途和合规变更后的用途)是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
280345.SH	25京置01	偿还到期/回售公司债券本金	偿还到期/回售公司债券本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

## (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

## (四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

## 1、非经营性往来占款和资金拆借

## (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

## (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

## (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

## 2、 负债情况

### (1). 有息债务及其变动情况

#### 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为105.95亿元和95.95亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.44%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		5.00	23.00	28.00	29.18
银行贷款		0.43	0.22	0.65	0.68
非银行金融机构贷款		1.32		1.32	1.38
其他有息债务		30.43	35.55	65.98	68.76
合计	0.00	37.18	58.77	95.95	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额20亿元。

#### 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为121.3亿元和102.06亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.86%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		5.00	23.00	28.00	27.43
银行贷款		2.22	19.18	21.40	20.97
非银行金融机构贷款		1.32	1.63	2.95	2.89
其他有息债务		16.71	33.00	49.71	48.71
合计	0.00	25.25	76.81	102.06	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额20亿元。

#### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

### (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

**(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

## (五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用□不适用

## 1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
京能置业股份有限公司2025年度第一期中期票据	25京能置业MTN001	102584316.IB	2025/10/17	2025/10/20	2028/10/20	5.00	2.18	本期债务融资工具采用单利按年付息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	全国银行间债券市场	机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日(2025年10月21日),即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否
京能置业股份有限公司2025年度第二期中期票据	25京能置业MTN002	102584919.IB	2025/11/21	2026/11/24	2028/11/24	5.00	2.10	本期债务融资工具采用单利按年付息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	全国银行间债券市场	机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日(2025年11月25日),即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否
京能置业股份有限公司2025年度第三期中期票据	25京能置业MTN003	102585360.IB	2025/12/25	2025/12/26	2028/12/26	10.00	2.10	本期债务融资工具采用单利按年付息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	全国银行间债券市场	机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日(2025年12月29日),即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否
京能置业股份有限公司	26京能置业MTN001	102680285.IB	2026/01/22	2026/01/23	2029/01/23	10.00	2.10	本期债务融资工具采用单利按年	全国银行间债券市	机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工	否

2026年度 第一期中期 票据								付息，不计复利。 每年付息一次， 到期一次还本， 最后一期利息随 本金的兑付一起 支付	场		作日（2026年1月26日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

**2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

适用 不适用

**3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构**

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路66号4号楼		张宇	010-88085973
中国银河证券股份有限公司	北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101		安辉、石芮华	0755-89278572
申万宏源证券有限公司	北京市西城区锦什坊街26号恒奥中心C座		万博宇	010-88085994
北京市大嘉律师事务所	北京市朝阳区吉庆里14号楼佳汇国际中心408		任升旗	010-65511122
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	洪涛、严冰、黄月梅、李力	黄月梅	+861,085,665,588.00

联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号 PICC 大厦 17 层		金剑	(010)85679696
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 22 层		张连明	0755-89278572

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
京能置业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	5.00	0.60	4.40	正常	不适用	是
京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	5.00	0.55	4.45	正常	不适用	是
京能置业股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	10.00	10.00	0.00	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

京能置业股份有限公司 2025 年度第三期中期票据募集资金用于项目建设及项目贷款归还，目前相关项目贷款已归还完毕，项目进展正常。京能置业股份有限公司 2025 年度第一期及第二期中期票据募集资金用于项目建设，项目进展正常。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
报告期内，担保人资信状况良好，在偿还有息债务方面未发生违约行为。经联合资信评估有限公司综合评定，主体信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。	正常	否	-	-	-	-

#### 7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

## (六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	本期归属于上市公司股东的净利润-11.68 亿元，占上年期末归属于上市公司股东的净资产 171.34%。
亏损原因	本期子公司计提存货跌价准备
对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营及偿债能力无较大影响。

## (七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

## (八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

## (九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-118,011.16	-11,634.42	不适用	本期结转收入减少，计提存货跌价准备
流动比率	2.60	1.98	31.85	期末流动负债较上年末减少
速动比率	0.57	0.34	68.97	期末流动负债较上年末减少
资产负债率 (%)	83.93	88.35	-5.00	发行永续权益工具
EBITDA 全部债务比	-0.09	0.02	-539.12	本期 EBITDA 为负
利息保障倍数	-3.25	0.60	-642.92	本期 EBIT 为负
现金利息保障倍数	0.32	-9.40	不适用	同期存在购地支出，本期无
EBITDA 利息保障倍数	-3.23	0.63	-615.06	本期 EBITDA 为负
贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00	
利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00	

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第八节 财务报告

## 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

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
<b>（一）房地产开发项目的收入确认</b>	
<p>参见财务报表附注五、34 和附注七、61。</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>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>
<b>（二）存货可变现净值的确定</b>	
<p>参见财务报表附注五、16 和附注七、10。</p> <p>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</p>	<p>2、审计应对</p> <p>我们对存货可变现净值的确定主要执行了以下审计程序：</p> <p>（1）评价并测试管理层编制和监督、预</p>

<p>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。</p>	<p>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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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等，分析存货跌价准备计提是否充分；</p> <p>(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；</p> <p>(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。</p>
---	---

#### 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：李萌  
(项目合伙人)

中国注册会计师：单大信

中国·上海

2026年4月22日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	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	七、2	1,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	14,394,759.51	35,893,711.86
应收款项融资			
预付款项	七、8	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	七、9	538,753,321.67	9,676,811.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	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、12	24,500,000.00	24,500,000.00
其他流动资产	七、13	589,117,681.57	592,867,056.83
流动资产合计		15,439,322,637.74	18,751,394,347.20
<b>非流动资产：</b>			
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	七、17	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	七、20	121,767,919.87	99,197,932.77
固定资产	七、21	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	七、25	5,058,056.20	5,394,181.11
无形资产	七、26	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	七、28	3,640,404.05	4,606,701.70
递延所得税资产	七、29	103,615,460.69	268,758,112.55
其他非流动资产	七、30	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
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	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	七、36	1,502,372,606.55	2,328,539,259.52
预收款项	七、37	33,338,361.02	35,155,890.02
合同负债	七、38	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	七、39	11,818,361.20	13,010,740.38
应交税费	七、40	258,092,934.97	364,132,411.58
其他应付款	七、41	836,579,838.38	691,463,490.83
其中：应付利息			
应付股利		97,703,853.70	97,703,853.70
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	2,439,554,731.90	4,264,480,365.92
其他流动负债	七、44	94,955,158.48	174,687,565.07
流动负债合计		5,938,578,945.35	9,496,526,309.75
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	2,080,831,828.26	2,721,663,644.84
应付债券	七、46	2,299,802,032.13	500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	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	七、51	25,798.46	25,798.46
递延所得税负债	七、29	65,678,713.85	19,399,350.74
其他非流动负债	七、52	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
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	七、53	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	七、54	2,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		2,000,000,000.00	
资本公积	七、55	11,381,476.19	11,381,476.19
减：库存股			
其他综合收益	七、57	2,656,883.31	4,523,513.11
专项储备			
盈余公积	七、59	213,370,356.88	213,370,356.88
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-1,199,857,139.48	-590,696.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）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（或股东权益）合计		2,620,987,894.13	2,302,304,467.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,307,041,174.40	19,758,901,512.17

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		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	十九、1	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	十九、2	3,994,674.65	25,987,788.83
其中：应收利息		1,202,360.97	2,726,790.22
应收股利			20,453,800.00
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
<b>非流动资产：</b>			
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	十九、3	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
<b>流动负债：</b>			
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
其中：应付利息			
应付股利		1,401,847.10	1,401,847.10
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
<b>非流动负债：</b>			
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
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		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（或股东权益）合计		2,717,494,709.39	936,813,703.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,937,909,511.08	12,126,037,938.45

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

## 合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	七、61	2,243,433,918.28	5,458,594,505.42
其中：营业收入		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	七、61	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	七、62	26,825,441.96	46,677,280.95
销售费用	七、63	169,307,683.07	207,324,611.75
管理费用	七、64	175,948,664.73	205,612,605.44
研发费用			
财务费用	七、66	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	七、67	146,920.57	458,939.05
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	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）	七、70	29,824,509.34	-1,546,467.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-20,831,719.12	5,220,840.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-1,151,678,415.11	-318,449,899.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73		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	七、74	3,539,782.53	3,939,749.30
减：营业外支出	七、75	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	七、76	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	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,866,629.80	
1.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			
2.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	
（二）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
（一）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
（二）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)		-2.579	-0.241
（二）稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

## 母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	156,981.12	1,915,819.35
减：营业成本		0.00	0.00
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）	十九、5	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)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：昝荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

## 合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		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	七、78（1）	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	七、78（1）	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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	七、78(3)	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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,121,879,362.64	2,461,861,459.42

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

## 母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		808,600,041.25	2,570,569,061.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,090,739,199.37	808,600,041.25

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

合并所有者权益变动表  
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	11,381,476.19	0.00	4,523,513.11	0.00	213,370,356.88	0.00	-590,696.89	0.00	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																
其他																
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	11,381,476.19	0.00	4,523,513.11	0.00	213,370,356.88	0.00	-590,696.89	0.00	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）	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-1,866,629.80	0.00	0.00	0.00	-1,199,266,442.59	0.00	798,866,927.62	-480,183,500.82	318,683,426.79	
（一）综合收益总额							-1,866,629.80				-1,167,806,442.59		-1,169,673,072.38	-458,983,500.82	-1,628,656,573.21	
（二）所有者投入和减少资本			2,000,000,000.00										2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
1.所有者投入的普通股													0.00		0.00	
2.其他权益工具持有者投入资本			2,000,000,000.00										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													0.00		0.00	
4.其他													0.00		0.00	
（三）利润分配											-31,460,000.00		-31,460,000.00	-21,200,000.00	-52,660,000.00	
1.提取盈余公积													0.00		0.00	
2.提取一般风险准备													0.00		0.00	
3.对所有者(或股东)的分配													0.00	-21,200,000.00	-21,200,000.00	
4.其他											-31,460,000.00		-31,460,000.00		-31,460,000.00	
（四）所有者权益内部结转													0.00		0.00	
1.资本公积转增资本(或股本)													0.00		0.00	
2.盈余公积转增资本													0.00		0.00	

京能置业股份有限公司2025 年年度报告

(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损														0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益														0.00		0.00
6. 其他														0.00		0.00
(五) 专项储备														0.00		0.00
1. 本期提取														0.00		0.00
2. 本期使用														0.00		0.00
(六) 其他														0.00		0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	2,656,883.31	0.00	213,370,356.88	0.00	-1,199,857,139.48	0.00	1,480,431,576.90	1,140,556,317.23	2,620,987,894.13	

项目	2024 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	8,778,992.22	0.00	213,370,356.88	0.00	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																
其他																
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	8,778,992.22	0.00	213,370,356.88	0.00	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）	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-4,255,479.11	0.00	0.00	0.00	-106,049,082.40		-910,304,561.51	-128,769,805.63	-1,039,074,367.14	
（一）综合收益总额											-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		-800,000,000.00	
1. 所有者投入的普通股													0.00		0.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本			-800,000,000.00										-800,000,000.00		-800,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00	
4. 其他													0.00		0.00	
（三）利润分配											-1,177,668.61		-1,177,668.61	-73,500,000.00	-74,677,668.61	
1. 提取盈余公积													0.00		0.00	

京能置业股份有限公司2025年年度报告

2. 提取一般风险准备														0.00		0.00
3. 对所有者（或股东）的分配														0.00	-73,500,000.00	-73,500,000.00
4. 其他													-1,177,668.61	-1,177,668.61		-1,177,668.61
（四）所有者权益内部结转							-4,255,479.11						4,255,479.11	0.00		0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）														0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）														0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损														0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益							-4,255,479.11						4,255,479.11	0.00		0.00
6. 其他														0.00		0.00
（五）专项储备														0.00		0.00
1. 本期提取														0.00		0.00
2. 本期使用														0.00		0.00
（六）其他														0.00		0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00		0.00	0.00	11,381,476.19	0.00	4,523,513.11	0.00	213,370,356.88	0.00	-590,696.89	0.00	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34

公司负责人： 昝荣师

主管会计工作负责人： 张捷

会计机构负责人： 丁敏

**母公司所有者权益变动表**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	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）	0.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-219,318,994.52	1,780,681,005.48
（一）综合收益总额										-187,858,994.52	-187,858,994.52
（二）所有者投入和减少资本			2,000,000,000.00								2,000,000,000.00
1.所有者投入的普通股											0.00
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											0.00
4.其他											0.00
（三）利润分配										-31,460,000.00	-31,460,000.00
1.提取盈余公积											0.00
2.对所有者（或股东）的分配											0.00
3.其他										-31,460,000.00	-31,460,000.00
（四）所有者权益内部结转											0.00
1.资本公积转增资本（或股本）											0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）											0.00
3.盈余公积弥补亏损											0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益											0.00
5.其他综合收益结转留存收益											0.00
6.其他											0.00
（五）专项储备											0.00
1.本期提取											0.00
2.本期使用											0.00
（六）其他											0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	2,000,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	54,642,437.57	2,717,494,709.39

京能置业股份有限公司2025 年年度报告

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,255,479.11	0.00	155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,255,479.11	0.00	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）	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-4,255,479.11	0.00	0.00	-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								-800,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-800,000,000.00								-800,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											0.00
4. 其他											0.00
（三）利润分配										-1,177,668.61	-1,177,668.61
1. 提取盈余公积											0.00
2. 对所有者（或股东）的分配											0.00
3. 其他										-1,177,668.61	-1,177,668.61
（四）所有者权益内部结转							-4,255,479.11			4,255,479.11	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）											0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）											0.00
3. 盈余公积弥补亏损											0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											0.00
5. 其他综合收益结转留存收益							-4,255,479.11			4,255,479.11	0.00
6. 其他											0.00
（五）专项储备											0.00
1. 本期提取											0.00
2. 本期使用											0.00
（六）其他											0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91

公司负责人：咎荣师

主管会计工作负责人：张捷

会计机构负责人：丁敏

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

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、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股有限公司、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。

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。

本公司最高权力机构为股东会，依法设立董事会。董事会设有审计与风险管理(法律合规)委员会、战略与ESG委员会、薪酬与考核委员会、提名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、法务内控部、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。

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三次会议于2026年4月22日批准。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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。

### 2、持续经营

适用 不适用

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。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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五、16、附注五、34。

### 1、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。

### 2、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。

### 3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

### 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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。

### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

#### 1、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。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排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“附注五、19 长期股权投资”。

## 9、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。

## 10、外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 11、金融工具

适用 不适用

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；

一金融资产已转移,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。

## 12、 应收票据

适用 不适用

## 13、 应收账款

适用 不适用

## 14、 应收款项融资

适用 不适用

## 15、 其他应收款

适用 不适用

## 16、 存货

适用 不适用

### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

#### 1、 存货的分类和成本

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。

### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

适用 不适用

### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

## 17、 合同资产

适用 不适用

### 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用  
见附注五、34

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

□适用 √不适用

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

□适用 √不适用

### 18、持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

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。

#### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的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。

#### 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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。

### 19、长期股权投资

√适用 □不适用

#### 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的联营企业。

## 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。

## 20、投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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。

## 21、固定资产

### (1). 确认条件

√适用  不适用

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

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

### (2). 折旧方法

√适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

办公设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
其他	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

## 22、 在建工程

适用 不适用

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。

## 23、 借款费用

适用 不适用

### 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。

## 24、 生物资产

适用 不适用

## 25、 油气资产

适用 不适用

## 26、无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

#### 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。

### (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

## 27、长期资产减值

适用 不适用

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。

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

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。

## 29、合同负债

适用 不适用

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

## 30、职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工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

适用 不适用

#### (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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

## 31、 预计负债

适用 不适用

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。

## 32、 股份支付

适用 不适用

## 33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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。

## 34、收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### 1、收入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，属于在某一时间段内履行履约义务；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。
- 对于在某一时间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(参见附注五、11)。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。

### (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

### 35、合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括合同履约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约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约成本，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。

### 36、政府补助

√适用 □不适用

#### 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。

### 37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

### 38、租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

#### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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五、27 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，本公司按照本附注五、11 关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

**39、 其他重要的会计政策和会计估计**

适用  不适用

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。

**40、 重要会计政策和会计估计的变更**

适用  不适用

**41、 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

适用  不适用

**42、 其他**

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率%
增值税	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	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2、税收优惠

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

其他说明：期末，本公司不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项，期末银行存款中受限资金 18,174,307.05 元。参见附注七、31

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计	1,000,000.00		/

入当期损益的金融资产			
合计	1,000,000.00	0.00	/

其他说明：

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5、应收账款

### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	4,322,582.21	23,584,949.17
1年内合计	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年以上		
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
合计	16,230,549.60	37,905,842.94

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	750,819.32	4.63	32,660.64	4.35	718,158.68	12,516,354.32	33.02	467,985.43	3.74	12,048,368.89
其中：										
按组合计提坏账准备	15,479,730.28	95.37	1,803,129.45	11.65	13,676,600.83	25,389,488.62	66.98	1,544,145.65	6.08	23,845,342.97
其中：										
应收账款特征客户	15,479,730.28	95.37	1,803,129.45	11.65	13,676,600.83	25,389,488.62	66.98	1,544,145.65	6.08	23,845,342.97
合计	16,230,549.60	/	1,835,790.09	/	14,394,759.51	37,905,842.94	/	2,012,131.08	/	35,893,711.86

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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

合计	750,819.32	32,660.64	4.35	/
----	------------	-----------	------	---

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：应收账款龄特征客户

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
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	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	467,985.43	-	435,324.79	-	-	32,660.64
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,544,145.65	258,983.80	-	-	-	1,803,129.45
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：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
北京金凤顺祥商贸	226,458.87	对方结算	货币资金	资金占用风险

有限公司				
北京泓彤物业管理 有限公司	208,865.92	对方结算	货币资金	资金占用风险
合计	435,324.79	/	/	/

其他说明：

无

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京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司	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

其他说明：

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 15,403,418.80 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 94.92%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,175,725.90 元。

其他说明：

适用 不适用

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**7、 应收款项融资**

**(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

**(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:**

适用 不适用

**(8). 其他说明**

适用 不适用

## 8、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	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

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
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

其他说明：

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 50,379,057.52 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.88%。

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	538,753,321.67	9,676,811.79
合计	538,753,321.67	9,676,811.79

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

### (1). 应收利息分类

适用 不适用

### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 应收股利

### (1). 应收股利

适用 不适用

### (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

### (6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	555,521,260.06	5,463,516.25
1年内合计	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
3年以上		
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
合计	562,813,916.02	12,785,016.76

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,136,194.20	2,557,498.34
保证金、押金	7,462,347.65	8,281,444.36
代收代垫款	2,648,319.67	1,906,630.26
其他	546,567,054.50	39,443.80
合计	562,813,916.02	12,785,016.76

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	343,628.43		2,764,576.54	3,108,204.97
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	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				
2025年12月31日余额	337,455.13	16,393,284.00	7,329,855.22	24,060,594.35

## 各阶段划分依据和坏账准备计提比例

## 期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	9,041,260.80	3.73	337,455.13	8,703,805.67
往来款	470,757.45	0.16	768.05	469,989.40
保证金、押金	7,116,535.70	1.83	130,089.20	6,986,446.50
代收代垫款	1,331,713.15	15.51	206,567.88	1,125,145.27
其他	122,254.50	0.02	30.00	122,224.50
合计	9,041,260.80	3.73	337,455.13	8,703,805.67

## 期末处于第二阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	546,442,800.00	100	16,393,284.00	530,049,516.00
其他	546,442,800.00	100	16,393,284.00	530,049,516.00
合计	546,442,800.00	100	16,393,284.00	530,049,516.00

## 期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	6,633,614.94	100	6,633,614.94	0.00
煤业公司-刘永明	235,020.01	100	235,020.01	0.00
进出口公司	238,033.40	100	238,033.40	0.00
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	100	4,219,466.73	0.00
个人客户	713,169.49	100	713,169.49	0.00
北京绿地京津商业管理有限公司	345,811.95	100	345,811.95	0.00
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	123,279.53	100	123,279.53	0.00
京能天下川	758,833.83	100	758,833.83	0.00
按组合计提坏账准备	696,240.28	100	696,240.28	0.00
往来款	136,467.59	100	136,467.59	0.00
代收代垫款	557,772.69	100	557,772.69	0.00
其他	2,000.00	100	2,000.00	0.00
合计	7,329,855.22	100	7,329,855.22	0.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
大连市旅顺口区人民政府（注1）	524,626,520.00	93.21	地价退款	1年以内	15,738,795.60
国家税务总局总局大连市旅顺口区税务局第一税务所	21,816,280.00	3.88	契税退款	1年以内	654,488.40
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	0.75	担保代偿款	1年以内	4,219,466.73
北京金丰万晟置业有限公司	1,854,952.44	0.33	押金保证金	1年以内	5,163.33

北京才智邦讯酒店管理有限公司	1,722,800.00	0.31	保证金、押金	1—2 年	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。

#### (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

### 10、 存货

#### (1). 存货分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
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

#### (2). 确认为存货的数据资源

适用  不适用

#### (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用  不适用

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
开发成本	评估值	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
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	项目随存货结转成本而转销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

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

**(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期资本化利息
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   电建·洺悦湾	72,462,411.30
京能·海语城一期	12,406,897.51
京能·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
北京城建·京能·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
京能·海语城三、四期	198,001,066.38
京能·西贤府	39,084,565.53
<b>合计</b>	<b>1,017,334,719.46</b>

**(5). 开发成本**

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
丽富嘉园五期 B	2026 年	2028 年 6 月	5.08 亿	7,608,542.26		-
京能·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	444,844,897.41
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	
北京城建·京能·樾园	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	444,844,897.41

## (6). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
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	60,330,063.31
京能·龙湖·熙上	2023年	431,643,974.94		218,647,853.64	212,996,121.30	248,194,561.34
丽富嘉园一至三期	2011年	7,877,832.73			7,877,832.73	7,106,145.65
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	1,761,177.97
京能·雍清丽苑二期	2022年	1,260,920,184.01		511,173,731.31	749,746,452.70	86,873,694.17
京能 电建·洺悦湾	2022年、2023年	197,487,630.86		48,408,013.69	149,079,617.17	52,005,882.13
京能·海语城一期	2017年	130,238,076.37		3,426,455.48	126,811,620.89	60,330,063.31
京能·海语城二期	2022年、2022年	555,107,043.67		53,534,294.52	501,572,749.15	248,194,561.34
京能·丽墅项目	2022年	245,881,172.00		131,092,220.94	114,788,951.06	18,387,580.78
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	877,206,875.33
四合上院	2013年	3,825,910.46		109,311.73	3,716,598.73	3,716,598.73
北京城建·京能·樾园	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	7,106,145.65
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·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	1,355,582,579.41

## (7). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年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

**一年内到期的债权投资**

□适用 √不适用

**一年内到期的其他债权投资**

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

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。

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

无

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**15、 其他债权投资**

**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据  
适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 16、长期应收款

#### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

#### (3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面 价值）	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	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责任公司	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

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	99,197,932.77	99,197,932.77
二、本期变动	22,569,987.10	22,569,987.10
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	908,634.00	908,634.00
企业合并增加		
减：处置	8,186,118.72	8,186,118.72
其他转出		
公允价值变动	29,847,471.82	29,847,471.82
三、期末余额	121,767,919.87	121,767,919.87

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

## (3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	14,605,652.64	15,244,506.62
合计	14,605,652.64	15,244,506.62

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公、电子设备及其他	合计
<b>一、账面原值：</b>				
1.期初余额	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
(1) 购置		318,230.08	324,500.76	642,730.84
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	16,686,799.36	4,772,916.48	8,463,888.87	29,923,604.71
<b>二、累计折旧</b>				
1.期初余额	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
(1) 计提	449,151.90	79,387.48	753,045.44	1,281,584.82
其他		72,170.52		72,170.52
3.本期减少金额	72,170.52			72,170.52
(1) 处置或报废				
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
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值	12,293,069.73	696,260.13	1,616,322.78	14,605,652.64
2.期初账面价值	12,670,051.11	529,588.05	2,044,867.46	15,244,506.62

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## (3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 24、油气资产

## (1). 油气资产情况

□适用 √不适用

## (2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 25、使用权资产

## (1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	30,355,977.03	30,355,977.03
2.本期增加金额	7,636,381.40	7,636,381.40
	7,636,381.40	7,636,381.40
3.本期减少金额	26,765,696.99	26,765,696.99
	26,765,696.99	26,765,696.99
4.期末余额	11,226,661.44	11,226,661.44
二、累计折旧		
1.期初余额	24,961,795.92	24,961,795.92
2.本期增加金额	7,972,506.26	7,972,506.26
(1) 计提	7,972,506.26	7,972,506.26
	26,765,696.94	26,765,696.94
3.本期减少金额	26,765,696.94	26,765,696.94
(1) 处置		
4.期末余额	6,168,605.24	6,168,605.24
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		

四、账面价值		
1.期末账面价值	5,058,056.20	5,058,056.20
2.期初账面价值	5,394,181.11	5,394,181.11

## (2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,429,977.37	3,429,977.37
2.本期增加金额	46,206.72	46,206.72
(1) 购置	46,206.72	46,206.72
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	30,367.80	30,367.80
(1) 处置	30,367.80	30,367.80
4.期末余额	3,445,816.29	3,445,816.29
二、累计摊销		
1.期初余额	2,459,376.01	2,459,376.01
2.本期增加金额	233,847.74	233,847.74
(1) 计提	233,847.74	233,847.74
3.本期减少金额	30,367.80	30,367.80
(1) 处置	30,367.80	30,367.80
4.期末余额	2,662,855.95	2,662,855.95
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	782,960.34	782,960.34
2.期初账面价值	970,601.36	970,601.36

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

**(2). 确认为无形资产的数据资源**

适用 不适用

**(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

**(4). 无形资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**27、商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**28、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
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

其他说明：

无

**29、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,922,588,214.68	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年		173,033,498.30	
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	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

其他说明：  
无

### 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	122,458,284.54	122,458,284.54	其他	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	其他	按揭保证金、售房监管资金、财产保全冻结
存货	11,164,895,720.28	9,841,767,518.90	抵押	抵押土地使用权	12,201,521,782.65	12,201,521,782.65	抵押	抵押土地使用权
合计	11,287,354,004.82	9,964,225,803.44	/	/	12,244,107,181.21	12,244,107,181.21	/	/

其他说明：

受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金、财产保全冻结；控股子公司北京九樾公司为向中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟区支行借款抵押的北京城建·京能·樾园项目地块的土地使用权；控股子公司京能云泰公司为向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款抵押的京能·云璟壹号项目地块的土地使用权；全资子公司京能京西公司向京能财务公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的京能·西山印项目地块土地使用权；全资子公司北京丰璟公司向京能财务公司和中国建设银行股份有限公司北京石景山支行借款抵押的京能·西贤府项目地块的土地使用权。

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	133,763,370.27	
合计	133,763,370.27	0.00

短期借款分类的说明：

无

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	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1年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京京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	/

其他说明：

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1). 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	33,338,361.02	35,155,890.02
合计	33,338,361.02	35,155,890.02

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	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

## (2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,011,936.91	150,564,556.87	151,646,677.48	8,929,816.30
二、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
三、辞退福利		4,030,418.60	4,030,418.60	
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		112,241,837.91	112,241,837.91	
二、职工福利费	5,256,408.75	5,946,926.45	6,702,253.78	4,501,081.42
三、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	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	0.00
四、住房公积金	3,116.00	11,647,705.72	11,644,233.72	6,588.00
五、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
六、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,128,221.11	15,472,889.44	15,571,608.18	2,029,502.37
2、失业保险费	40,488.26	483,613.39	486,467.90	37,633.75
3、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

其他说明：

□适用 √不适用

### 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	165,376,138.05	163,148,887.13
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

其他说明：

无

**41、其他应付款****(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

**(2). 应付利息**

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 应付股利**

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东名称	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	

**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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
合计	370,571,125.21	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	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

其他说明：

无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	94,955,158.48	174,687,565.07
合计	94,955,158.48	174,687,565.07

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 45、长期借款

## (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,239,866,306.66	3,154,007,265.72
保证借款	65,101,890.00	108,354,360.00
信用借款		
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

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

## 46、应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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
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). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	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	2025/10/21	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	2025/10/17	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	2025/11/21	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	2025/12/25	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	2022/11/25	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
减：一年内到期的应付债券						1,756,773,458.83					508,150,684.90	
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	/

## (3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、 租赁负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	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

其他说明：

无

**48、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**长期应付款**

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

**专项应付款**

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

**49、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	25,798.46			25,798.46	
合计	25,798.46			25,798.46	/

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期借款	5,004,734,469.06	6,682,001,611.05
减：一年内到期其他非流动负债	1,704,734,469.06	1,963,124,111.05
合计	3,300,000,000.00	4,718,877,500.00

其他说明：

无

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
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

其他说明：

无

**54、其他权益工具**

(1). 期期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股息率或利率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
国通信托·永能1号财富管理服务信托永续债权投资	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
国通信托·永能1号财富管理服务信托永续债权投资	-	-	-	2,000,000,000.00	-	-	-	2,000,000,000.00
合计	-	-	-	2,000,000,000.00	-	-	-	2,000,000,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

国通信托有限责任公司(以下简称“国通信托”)设立“国通信托·永能1号财富管理服务信托”(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》约定向国通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通信托签订的《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,如双方未协商一致的,则每个延续投资期限内投资价款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。

其他说明:

□适用 √不适用

## 55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	11,381,476.19			11,381,476.19
合计	11,381,476.19			11,381,476.19

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

**56、 库存股**

□适用 √不适用

**57、 其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、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
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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

**58、 专项储备**

□适用 √不适用

**59、 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-590,696.89	105,458,385.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-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

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

**61、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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、营业成本的分解信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
住宅销售收入	2,096,008,918.45	1,802,626,534.37
商业销售收入	26,109,788.52	15,398,434.66

储藏间销售收入	25,824,064.23	24,536,331.58
车库销售收入	36,730,030.87	31,918,651.88
租金收入	9,194,867.50	501,614.53
管理费收入	13,393,449.56	5,084,905.66
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
按经营地区分类		
北京地区	1,779,509,044.08	1,398,807,793.63
天津地区	453,065,655.95	479,979,341.72
宁夏地区	10,853,276.66	7,469,660.12
大连地区	5,941.59	398,800.00
合计	2,243,433,918.28	1,886,655,595.47

其他说明：

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

### (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金费	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

其他说明：

无

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

**68、投资收益（损失以“-”号填列）**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

**69、净敞口套期收益（损失以“-”号填列）**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益（损失以“-”号填列）**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		

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

其他说明：

无

### 71、信用减值损失（损失以“-”号填列）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	176,340.99	4,261,895.66
其他应收款坏账损失	-21,008,060.11	958,944.42
合计	-20,831,719.12	5,220,840.08

其他说明：

无

### 72、资产减值损失（损失以“-”号填列）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、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
三、长期股权投资减值损失	-20,453,407.55	
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-1,151,678,415.11	-318,449,899.40

其他说明：

无

### 73、资产处置收益（损失以“-”号填列）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得		19,597.74
合计	0.00	19,597.74

其他说明：

无

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
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	3,539,782.53

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
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

其他说明：

无

**76、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,419,832,864.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	-355,218,662.98
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
-------	----------------

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

## 78、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	0.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
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
合计	5,523,124,340.75	3,120,307,603.93	179,624,363.22	3,706,339,655.31	105,255.14	5,116,611,397.45

### (4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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	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；2. 资金的流入与流出不影响企业的净资产及当期损益；3. 企业未实际控制资金的使用方向，仅履行中转拨付义务。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。	本期现金净流量为4,777,706.55元

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

适用 不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,626,582,540.10	-164,396,698.53
加：资产减值准备	1,151,678,415.11	318,449,899.40
信用减值损失	20,831,719.12	-5,220,840.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,281,584.82	1,447,362.25
使用权资产摊销	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
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		207,488.66
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,121,879,362.64	2,461,861,459.42
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). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,121,879,362.64	2,461,861,459.42
其中：库存现金		
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：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	102,464,620.27	

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	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	预售资金监管账户
兴业银行北京东单支行	467.91	预售资金监管账户
邮政储蓄银行北京门头沟区大峪支行	8,301,249.47	预售资金监管账户
合计	102,464,620.27	/

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
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	/

其他说明：

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**81、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

适用 不适用

**(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

适用 不适用

**82、租赁****(1). 作为承租人**

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

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

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额12,945,475.21单位：元 币种：人民币)

**(2). 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
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		
合计	9,184,391.31	8,072,759.21

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	2,164,612.85	6,047,297.45
第二年	2,169,612.85	5,999,452.65
第三年	2,118,612.85	6,004,452.65
第四年	2,023,374.75	5,964,452.65
第五年	2,023,374.75	5,964,452.65
五年后未折现租赁收款额总额	2,023,374.75	5,964,452.65

## (3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 83、数据资源

□适用 √不适用

## 84、其他

□适用 √不适用

## 八、研发支出

## 1、按费用性质列示

□适用 √不适用

## 2、符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 3、重要的外购在研项目

□适用 √不适用

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

### 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

### 6、其他

适用 不适用

## 十、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京丽富房地产开发有限公司	北京市	20,000.00	北京市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
北京京能育兴房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	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	北京市	10,000.00	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	北京市	6,000.00	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	银川市	40,000.00	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	北京市	6,000.00	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	天津市	5,000.00	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	天津市	120,000.00	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	北京市	1,000.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京珑置业有限公司	北京市	50,000.00	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	北京市	174,500.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	10,000.00	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京能海赋置业有限公司	北京市	10,000.00	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	北京市	10,000.00	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	北京市	155,000.00	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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
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
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
北京九樾房地产开发有限公司	50.00	21,091,677.33		84,389,554.30

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

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。

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：百万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京国电房地产开发有限公司	244.27	118.20	362.47	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	378.90	159.42	10.88	170.30	72.08	360.18	432.26	187.68	7.70	195.38
天津海航东海岸发展有限公司	1,022.97	314.23	1,337.20	1,399.94	640.36	2,040.30	1,151.89	314.46	1,466.35	671.09	1,318.69	1,989.78
京能置业（天津）有限公司	999.04	208.84	1,207.88	185.02	1.14	186.16	1,642.99	235.63	1,878.62	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	43.31	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	824.10	237.42	5.07	242.49	539.02	534.51	1,073.53	490.81		490.81
北京京能云泰房地产开发有限公司	1,306.06	1.90	1,307.96	100.00	527.52	627.52	1,895.00	3.27	1,898.27	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	1,044.86	3.00	1,047.86	548.53	0.05	548.58	347.24	661.01	1,008.25
北京京能海赋置业有限公司	394.86	0.00	394.86	187.48	33.60	221.08	505.27	33.32	538.59	329.77		329.77
北京九樾房地产开发有限公司	1,081.50	0.05	1,081.55	451.88	460.89	912.77	1,665.39	6.01	1,671.40	1,176.35	368.45	1,544.80

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
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
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
北京京珑置业有限公司	238.36	238.36	238.36	238.36	2,627.11	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

其他说明：  
无

**(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

适用 不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(1). 重要的合营企业或联营企业**

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	48.00		
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	40.00		

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

**(2). 重要合营企业的主要财务信息**

适用 不适用

**(3). 重要联营企业的主要财务信息**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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		
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	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
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,023.09	87,308.43	-7,991.10	-5,403.22
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

无

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、 重要的共同经营**

适用 不适用

**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

## 6、其他

适用 不适用

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	0.00	252,614.00
合计	0.00	252,614.00

其他说明：

无

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

适用 不适用

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，详见附注十六、2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 币种：人民币

项目	年末余额				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
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	年末余额				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
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	1,007,748.55	1,220,166.27	
其中：短期借款	13,276.34		
合计	1,007,748.55	1,220,166.27	

## 2、套期

### (1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**3、金融资产转移****(1). 转移方式分类**适用 不适用**(2). 因转移而终止确认的金融资产**适用 不适用**(3). 继续涉入的转移金融资产**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**十三、公允价值的披露****1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）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				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			121,767,919.87	121,767,919.87
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的				

金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

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。

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

## 9、其他

适用 不适用

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。

## 十四、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京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

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京能源集团有限责任公司

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1

适用 不适用

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
北京京能建筑装饰装修有限公司	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
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

其他说明：

无

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	
北京京能建设集团有限公司	工程管理	351,957,697.01	238,618,624.54
北京京能建设装饰装修有限公司	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

上述交易均为市场价

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额	上期发生额
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）
北京金泰房地产开发有限责任公司	车辆租赁	42,477.88	
北京京能地质工程有限公司	房租租赁	406,780.67	371,280.00
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	房租租赁	228,041.28	497,130.00
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	房屋租赁	452,912.26	
北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	

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

以上交易均为市场价

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
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	
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

关联担保情况说明

□适用 √不适用

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
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	
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	
京能集团财务有限公司	2,752,845.70	2024/11/14	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	7,193,513.46	2024/11/27	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	14,058,649.65	2024/12/25	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	25,087,235.01	2025/1/20	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	8,148,309.98	2025/2/26	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	5,820,874.62	2025/3/26	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	16,030,514.64	2025/4/28	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	18,653,074.33	2025/5/21	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	17,046,224.82	2025/6/27	2029/9/25	
京能集团财务有限公司	34,112,071.10	2025/7/21	2029/9/25	
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%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
中国电建地产集团有限公司	24,500,000	2023/7/18	2025/7/17	年利率 0%
北京龙湖中佰置业有限公司	245,000,000	2023/12/28	2026/12/27	年利率 2.2%

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	437.37	705.76

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

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、 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	
一年以内到期的非流动	中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00	-	24,500,000.00	

资产					
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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公司	32,306,968.25	
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
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	北京京能建设装饰装修有限公司	21,531.84	
应付账款	北京京能招标集采中心有限责任公司	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	162,831,000.40	632,932,695.90

**(3). 其他项目**

适用 不适用

**7、 关联方承诺**

适用 不适用

**8、 其他**

适用 不适用

**十五、 股份支付****1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

适用 不适用

**(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具**

适用 不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、 本期股份支付费用**

适用 不适用

**5、 股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**十六、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

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。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入	172,203.86	983.79		45,279.63		218,467.28
主营业务成本	139,372.26	746.97	-	47,976.86	648.09	187,448.00
资产总额	2,647,438.71	92,474.76	53,281.97	254,507.97	1,416,999.29	1,630,704.12
负债总额	2,010,833.97	1,413.76	104,786.19	222,646.41	971,075.00	1,368,605.33

#### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

#### (4). 其他说明

适用 不适用

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。

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）		
1年内合计		
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		653,000.00
5年以上	8,280,777.78	7,627,777.78
合计	8,280,777.78	8,280,777.78

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	8,280,777.78	100.00	315,309.24	3.81	7,965,468.54	8,280,777.78	100.00	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	7,965,468.54	8,280,777.78	100.00	315,309.24	3.81	7,965,468.54
合计	8,280,777.78	/	315,309.24	/	7,965,468.54	8,280,777.78	/	315,309.24	/	7,965,468.54

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收关联方客户

单位：元 币种：人民币

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

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
------	----------	----------	---------------	-------------------------	----------

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

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
内部借款	1,202,360.97	2,726,790.22
合计	1,202,360.97	2,726,790.22

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：  
适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利		20,453,800.00
合计	0.00	20,453,800.00

#### (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用√不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用√不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	6,688,439.56	406,596.83
1年内合计	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年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上	473,053.41	473,053.41
合计	7,492,059.57	3,314,807.84

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	303,191.60	303,191.60
其他往来款	4,968,447.59	788,080.86
押金及保证金	2,220,420.38	2,223,535.38
合计	7,492,059.57	3,314,807.84

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	34,555.82		473,053.41	507,609.23
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	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				
2025年12月31日余额	7,225.75		4,692,520.14	4,699,745.89

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
合并范围内关联方往来	303,191.60	0.00	0.0	303,191.60	收回可能性
其他往来款	275,927.45	0.28	768.05	313,292.98	收回可能性
押金及保证金	2,220,420.38	0.29	6,457.70	2,190,714.03	收回可能性
合计	2,799,539.43	0.26	7,225.75	2,807,198.61	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
煤业公司 - 刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	0.00	预计无法收回
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	0.00	预计无法收回
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	100.00	4,219,466.73	0.00	预计无法收回
合计	4,692,520.14	100.00	4,692,520.14	0.00	

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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			4,699,745.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	4,219,466.73	56.32	代偿款	1年以内	4,219,466.73
北京金丰万晟置业有限公司	1,854,952.44	24.76	保证金、押金	1年以内	5,163.33
深圳德诚物业服务有 限公司北京分公司	607,040.39	8.10	保证金、押 金及往来款	1年以内	1,689.72
大连京能阳光房地 产开发有限公司	303,191.60	4.05	关联方款项	1-2年及 2-3年	
进出口公司	238,033.40	3.18	往来款	5年以上	238,033.40
合计	7,222,684.56	96.41	/	/	4,464,353.18

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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	0.00	4,453,216,199.97

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京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	
北京九樾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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	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责任公司	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

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	156,981.12		1,915,819.35	
合计	156,981.12	0.00	1,915,819.35	0.00

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

## 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		534,224.00
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	2,211,562.61	4,845,375.00
其他	189,732,818.06	208,768,530.56
合计	220,776,412.96	290,642,132.54

其他说明：

无

**6、其他**

□适用 √不适用

**二十、补充资料****1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
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财产损失		
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		
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		
减：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	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-73.51	-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	-

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：昝荣师

董事会批准报送日期：2026年4月22日

## 修订信息

适用 不适用