



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司
审计报告

中喜财审 2025S01071 号

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编: 100062

电话: 010-67085873

传真: 010-67084147

邮箱: zhongxi@zhongxicpa.net



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

目录

内 容	页 次
一、审计报告	
二、已审财务报表及附注	1-134
三、会计师事务所营业执照及资质证书	



审 计 报 告

中喜财审 2025S01071 号

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司（以下简称大兴发展）财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度、2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大兴发展2022年12月31日、2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度、2023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职业道德守则，我们独立于大兴发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括大兴发展2024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。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。

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

治理层负责监督大兴发展的财务报告过程。

五、 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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：



(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大兴发展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合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致 大兴发展不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就大兴发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文，为中喜财审2025S01071号北京大兴发展国有资本投资运营有限公司报告盖章页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国·北京

中国注册会计师：



2025年4月7日

合并资产负债表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		—	—
货币资金	七、1	17,640,996,925.57	15,898,625,643.47
交易性金融资产	七、2	1,430,000,000.00	1,227,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	七、3	200,000.00	
应收账款	七、4	1,632,082,110.14	1,159,210,472.33
应收款项融资			
预付款项	七、5	950,174,990.97	1,802,186,794.31
其他应收款	七、6	3,351,189,421.57	4,200,388,335.04
其中：应收利息		587,765.35	4,839,766.81
应收股利		7,739,005.74	10,464,432.45
存货	七、7	40,652,220,557.45	52,078,293,386.61
合同资产	七、8	5,652,711,167.86	5,171,412,180.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、9	142,574,800.00	1,080,000,000.00
其他流动资产	七、10	1,411,891,124.88	973,275,241.63
流动资产合计		72,864,041,098.44	83,590,392,053.80
非流动资产：		—	—
债权投资	七、11		299,000,929.39
其他债权投资	七、12	176,315,900.00	242,873,500.00
长期应收款	七、13	300,064,508.97	239,212,510.03
长期股权投资	七、14	7,062,233,700.01	6,112,952,293.76
其他权益工具投资	七、15	4,171,396,371.70	3,743,991,472.43
其他非流动金融资产	七、16	1,326,735,898.34	1,260,934,444.27
投资性房地产	七、17	19,410,754,808.29	21,090,911,101.00
固定资产	七、18	3,659,357,875.79	3,141,565,782.58
在建工程	七、19	7,440,465,922.09	7,747,267,669.19
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、20	287,113,074.89	326,976,799.40
无形资产	七、21	3,713,213,315.94	3,047,061,488.35
开发支出	七、22		259,058.27
商誉	七、23	80,186,444.87	80,186,444.87
长期待摊费用	七、24	143,493,203.37	148,510,057.25
递延所得税资产	七、25	369,405,714.99	362,632,992.73
其他非流动资产	七、26	5,950,059,980.92	3,893,998,984.71
非流动资产合计		54,090,796,720.17	51,738,335,528.23
资 产 总 计		126,954,837,818.61	135,328,727,582.03

单位负责人：

之王
印

主管会计工作负责人：

李景
印

会计机构负责人：

杜会莉

合并资产负债表(续)

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、27	1,611,422,411.31	721,596,613.64
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、28	4,200,000.00	5,600,000.00
应付账款	七、29	3,539,292,106.45	4,437,352,173.03
预收款项	七、30	126,971,653.83	113,408,162.62
合同负债	七、31	8,119,657,176.89	9,899,900,725.91
应付职工薪酬	七、32	76,221,947.92	83,409,704.42
应交税费	七、33	991,396,373.65	955,796,251.94
其他应付款	七、34	13,013,153,127.77	9,967,202,912.24
其中：应付利息			
应付股利			1,366.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	8,128,687,369.51	8,398,385,358.01
其他流动负债	七、36	1,796,799,975.78	327,254,049.10
流动负债合计		37,407,802,143.11	34,909,905,950.91
非流动负债：			
长期借款	七、37	10,609,481,455.73	9,110,129,861.50
应付债券	七、38	11,140,448,579.08	12,518,974,186.42
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、39	192,310,037.47	224,037,370.76
长期应付款	七、40	17,621,870,440.40	27,516,206,954.40
长期应付职工薪酬	七、41	488,669.64	
预计负债	七、42		175,000.00
递延收益	七、43	775,465,310.02	785,999,601.19
递延所得税负债	七、25	1,628,603,921.32	1,940,453,320.05
其他非流动负债	七、44	834,000,000.00	1,593,200,000.00
非流动负债合计		42,802,668,413.66	53,689,176,294.32
负 债 合 计		80,210,470,556.77	88,599,082,245.23
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、45	23,104,000,000.00	23,104,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、46	13,611,182,990.05	12,143,710,762.44
减：库存股			
其他综合收益	七、47	3,045,620,363.31	4,450,435,541.49
专项储备			
盈余公积	七、48	43,771,931.29	34,769,810.12
未分配利润	七、49	3,713,548,141.19	3,080,663,358.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		43,518,123,425.84	42,813,579,472.69
*少数股东权益		3,226,243,836.00	3,916,065,864.11
所有者权益（或股东权益）合计		46,744,367,261.84	46,729,645,336.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		126,954,837,818.61	135,328,727,582.03

单位负责人：

之王
印烨

主管会计工作负责人：

芳李
印景

会计机构负责人：

杜会莉

合并利润表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		32,113,963,110.42	21,388,082,810.32
其中：营业收入	七、50	32,113,963,110.42	21,388,082,810.32
二、营业总成本		31,703,443,749.74	21,517,378,311.67
其中：营业成本	七、50	30,089,138,761.26	20,043,876,615.50
税金及附加		189,039,433.66	126,152,112.05
销售费用		163,933,648.16	176,427,772.40
管理费用		865,522,061.30	836,087,396.53
研发费用		5,295,402.63	3,095,813.24
财务费用	七、51	390,514,442.73	331,738,601.96
其中：利息费用		620,805,466.50	547,132,387.31
利息收入		244,459,321.44	231,696,987.49
其他			
加：其他收益	七、52	507,959,957.44	230,315,940.22
投资收益（损失以“-”号填列）	七、53	145,283,460.47	372,872,146.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,555,846.61	100,878,978.90
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）	七、54	95,879,839.08	147,945,110.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、55	28,846,467.15	35,736,723.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、56	-358,049.07	-973,503.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、57	10,583,060.06	892,522.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,198,714,095.81	657,493,438.12
加：营业外收入	七、58	26,288,356.91	40,154,355.36
减：营业外支出	七、59	11,945,902.30	12,285,241.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,213,056,550.42	685,362,551.74
减：所得税费用	七、60	431,964,412.88	321,617,513.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		781,092,137.54	363,745,037.83
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		766,989,918.85	319,705,488.05
*少数股东损益		14,102,218.69	44,039,549.78
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		781,092,137.54	363,745,037.83
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-1,404,815,178.18	1,372,909,437.68
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,404,815,178.18	1,372,909,437.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,404,815,178.18	1,372,909,437.68
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		-57,418,200.00	-68,531,400.00
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、转换为公允价值计量的投资性房地产的其他综合收益		-1,347,396,978.18	1,441,440,837.68
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-623,723,040.64	1,736,654,475.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		-637,825,259.33	1,692,614,925.73
*归属于少数股东的综合收益总额		14,102,218.69	44,039,549.78

单位负责人：

之王
印焯

主管会计工作负责人：

芳李
印景

会计机构负责人：

社会莉

合并现金流量表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		20,821,369,179.01	28,494,299,855.84
收到的税费返还		52,814,325.14	164,554,648.34
收到其他与经营活动有关的现金		17,643,288,186.39	7,258,693,442.39
经营活动现金流入小计		38,517,471,690.54	35,917,547,946.57
购买商品、接受劳务支付的现金		18,597,470,464.15	23,645,975,146.05
支付给职工及为职工支付的现金		1,025,357,671.92	937,757,564.18
支付的各项税费		1,143,880,828.83	842,514,982.23
支付其他与经营活动有关的现金		18,420,472,581.71	2,882,087,587.82
经营活动现金流出小计		39,187,181,546.61	28,308,335,280.28
经营活动产生的现金流量净额		-669,709,856.07	7,609,212,666.29
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		975,874,564.07	5,119,423,830.80
取得投资收益收到的现金		184,783,160.51	260,431,808.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		809,484,761.55	98,776,825.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			87,822,013.29
收到其他与投资活动有关的现金		4,437,668,988.57	1,346,611,815.67
投资活动现金流入小计		6,407,811,474.70	6,913,066,293.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,905,218,984.81	3,566,301,909.97
投资支付的现金		3,087,268,419.86	9,733,696,020.64
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		144,174,719.00	1,005,166,688.37
投资活动现金流出小计		6,136,662,123.67	14,305,164,618.98
投资活动产生的现金流量净额		271,149,351.03	-7,392,098,325.38
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		1,511,635,188.27	451,988,779.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,470,000.00
取得借款收到的现金		14,784,918,205.98	9,005,433,022.73
收到其他与筹资活动有关的现金		2,150,000,685.00	5,987,626,999.28
筹资活动现金流入小计		18,446,554,079.25	15,445,048,801.47
偿还债务支付的现金		13,262,283,108.95	18,371,371,290.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,274,422,769.71	1,994,324,137.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,121,671,596.04	258,848,457.13
筹资活动现金流出小计		15,658,377,474.70	20,624,543,884.99
筹资活动产生的现金流量净额		2,788,176,604.55	-5,179,495,083.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,389,616,099.51	-4,962,380,742.61
加：期初现金及现金等价物余额		14,106,633,778.49	19,069,014,521.10
六、期末现金及现金等价物余额		16,496,249,878.00	14,106,633,778.49

单位负责人：

之王
印

主管会计工作负责人：

李芳
印

会计机构负责人：

杜会莉

合并所有者权益变动表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 2023年度 金额单位：人民币元

项	2023年度										所有者权益合计
	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	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	23,104,000,000.00		12,143,710,762.44		4,450,435,541.49		34,769,810.12	3,080,663,358.64	42,813,579,472.69	3,916,065,864.11	46,729,645,336.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	23,104,000,000.00		12,143,710,762.44		4,450,435,541.49		34,769,810.12	3,080,663,358.64	42,813,579,472.69	3,916,065,864.11	46,729,645,336.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,467,472,227.61		-1,404,815,178.18		9,002,121.17	632,884,782.55	704,543,953.15	-689,822,028.11	14,721,925.04
（一）综合收益总额					-1,404,815,178.18			766,989,918.85	-637,825,259.33	14,102,218.69	-623,723,040.64
（二）所有者投入和减少资本			1,467,472,227.61						1,467,472,227.61	-703,924,246.80	763,547,980.81
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）专项储备提取和使用			1,467,472,227.61						1,467,472,227.61	-703,924,246.80	763,547,980.81
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积							9,002,121.17	-134,105,136.30	-125,103,015.13		-125,103,015.13
2、提取一般风险准备							9,002,121.17	-9,002,121.17			
3、对所有者（或股东）的分配											
4、其他								-125,103,015.13	-125,103,015.13		-125,103,015.13
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	23,104,000,000.00		13,611,182,990.05		3,045,620,363.31		43,771,931.29	3,713,548,141.19	43,518,123,425.84	3,226,243,836.00	46,744,367,261.84

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李芳印

李芳印

李芳印



合并所有者权益变动表（续）

2022年度										金额单位：人民币元	
项 目	实收资本 (或股本)	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		资本公积	减：库存股	其他综合收益	其他权益工具						
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	23,104,000,000.00	10,593,426,998.81		3,077,526,103.81			24,957,747.54	2,899,411,830.32	39,699,322,680.48	3,690,711,385.95	43,390,034,066.43
加：会计政策变更								-13,713,377.82	-13,713,377.82		-13,713,377.82
前期差错更正								15,171,873.62	15,171,873.62		15,171,873.62
其他											
二、本年年初余额	23,104,000,000.00	10,593,426,998.81		3,077,526,103.81			24,957,747.54	2,900,870,326.12	39,700,781,176.28	3,690,711,385.95	43,391,492,562.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,550,283,763.63		1,372,909,437.68			9,812,062.58	179,793,032.52	3,112,798,296.41	225,354,478.16	3,338,152,774.57
（一）综合收益总额				1,372,909,437.68				319,703,488.05	1,692,614,925.73	44,039,549.78	1,736,654,475.51
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他		1,550,283,763.63							1,550,283,763.63	181,314,928.38	1,731,598,692.01
（三）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者（或股东）的分配											
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	23,104,000,000.00	12,143,710,762.44		4,450,435,541.49			34,769,810.12	3,080,663,358.64	42,813,579,472.69	3,916,065,864.11	46,729,645,336.80

单位负责人：王烁印

主管会计工作负责人：李景芳

会计机构负责人：杜会莉

资产负债表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		—	—
货币资金		683,616,990.25	456,440,465.40
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		3,034,689.22	6,024,746.73
其他应收款	十二、1	6,128,673,006.21	2,188,841,744.11
其中：应收利息			
应收股利			
存货		315,500.40	2,527.86
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,464,085,200.00	330,000,000.00
其他流动资产			184,085,200.00
流动资产合计		9,279,725,386.08	3,165,394,684.10
非流动资产：		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、2	31,136,184,405.55	28,546,856,016.90
其他权益工具投资		1,122,616,794.96	1,128,202,581.53
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		329,382,188.41	331,074,487.05
在建工程		237,945,666.76	157,390,446.63
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,772,448.19	6,044,362.50
开发支出			259,058.27
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		36,374,262.77	13,161,115.75
其他非流动资产		1,170,000,000.00	2,400,000,000.00
非流动资产合计		34,038,275,766.64	32,582,988,068.63
资产总计		43,318,001,152.72	35,748,382,752.73

单位负责人：

之王
印焯

主管会计工作负责人：

李景
芳印

会计机构负责人：

杜会莉



资产负债表(续)

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,074,000,000.00	626,000,000.00
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		66,042,494.34	10,762,910.38
应付职工薪酬		473,828.31	664,704.40
应交税费		49,593,900.20	27,253,936.81
其他应付款		1,889,322,752.34	887,578,563.49
其中：应付利息			
应收股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		369,550,000.00	
其他流动负债		1,535,713,934.32	645,774.62
流动负债合计		4,984,696,909.51	1,552,905,889.70
非流动负债：			
长期借款		700,000,000.00	793,550,000.00
应付债券		5,052,696,232.89	3,462,163,904.10
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,752,696,232.89	4,255,713,904.10
负 债 合 计		10,737,393,142.40	5,808,619,793.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		23,104,000,000.00	23,104,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,262,841,119.89	6,649,292,224.81
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		34,022,816.96	25,020,695.79
未分配利润		179,744,073.47	161,450,038.33
所有者权益（或股东权益）合计		32,580,608,010.32	29,939,762,958.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,318,001,152.72	35,748,382,752.73

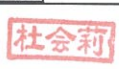
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		418,642,415.70	331,182,966.64
其中：营业收入	十二、3	418,642,415.70	331,182,966.64
二、营业总成本		325,739,684.41	233,704,672.91
其中：营业成本	十二、3	232,212,700.14	170,604,752.50
税金及附加		5,229,555.11	4,221,006.15
销售费用			
管理费用		74,541,971.20	58,193,983.31
研发费用			
财务费用		13,755,457.96	684,930.95
其中：利息费用		1,585,410.96	2,550,115.89
利息收入		2,067,456.98	1,877,769.46
加：其他收益		19,843,183.33	20,075,348.15
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、4	7,898,016.76	10,644,085.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-92,032.12
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）		-30,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		120,613,931.38	128,197,727.41
加：营业外收入		144,977.68	0.91
减：营业外支出		6,657.52	26,442.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		120,752,251.54	128,171,285.84
减：所得税费用		30,731,039.83	30,050,659.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,021,211.71	98,120,625.95
（一）持续经营净利润		90,021,211.71	98,120,625.95
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、转换为公允价值计量的投资性房地产的其他综合收益			
七、综合收益总额		90,021,211.71	98,120,625.95

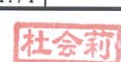
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		506,689,129.06	325,697,867.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,171,494,403.03	1,830,737,653.42
经营活动现金流入小计		2,678,183,532.09	2,156,435,520.72
购买商品、接受劳务支付的现金		949,872.00	649,968.00
支付给职工及为职工支付的现金		54,970,519.10	47,972,219.31
支付的各项税费		60,289,107.54	31,689,886.34
支付其他与经营活动有关的现金		2,044,355,085.95	1,683,497,079.55
经营活动现金流出小计		2,160,564,584.59	1,763,809,153.20
经营活动产生的现金流量净额		517,618,947.50	392,626,367.52
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		6,585,786.57	5,074,489.52
取得投资收益收到的现金		10,288,523.19	9,108,663.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,390.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		4,378,207,408.56	2,213,709,756.72
投资活动现金流入小计		4,395,083,108.32	2,227,892,910.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,455,383.55	265,116,838.13
投资支付的现金		1,443,000,000.00	850,000,000.00
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		6,742,336,123.18	5,232,621,171.77
投资活动现金流出小计		8,271,791,506.73	6,347,738,009.90
投资活动产生的现金流量净额		-3,876,708,398.41	-4,119,845,099.74
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		21,830,000.00	
取得借款收到的现金		6,084,000,000.00	6,514,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,105,830,000.00	6,514,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,290,000,000.00	2,864,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		225,849,741.05	107,243,719.42
支付其他与筹资活动有关的现金		3,714,283.19	2,364,080.00
筹资活动现金流出小计		2,519,564,024.24	2,974,057,799.42
筹资活动产生的现金流量净额		3,586,265,975.76	3,539,942,200.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		227,176,524.85	-187,276,531.64
加：期初现金及现金等价物余额		456,440,465.40	643,716,997.04
六、期末现金及现金等价物余额		683,616,990.25	456,440,465.40

单位负责人：

之王
印

主管会计工作负责人：

李芳
印

会计机构负责人：

杜会莉

所有者权益变动表

编制单位：北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	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	23,104,000,000.00				6,649,292,224.81				25,020,695.79	161,450,038.33	29,939,762,958.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	23,104,000,000.00				6,649,292,224.81				25,020,695.79	161,450,038.33	29,939,762,958.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,613,548,895.08				9,002,121.17	18,294,035.14	2,640,845,051.39
（一）综合收益总额										90,021,211.71	90,021,211.71
1、所有者投入和减少资本					2,613,548,895.08						2,613,548,895.08
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（二）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									9,002,121.17	-71,727,176.57	-62,725,055.40
2、提取一般风险准备									9,002,121.17	-9,002,121.17	
3、对所有者（或股东）的分配											
4、其他										-62,725,055.40	-62,725,055.40
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	23,104,000,000.00				9,262,841,119.89				34,022,816.96	179,744,073.47	32,580,608,010.32

单位负责人：王 印

主管会计工作负责人：

李 芳 印

会计机构负责人：

杜会莉

所有者权益变动表 (续)

2022年度										金额单位：人民币元
项 目	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	23,104,000,000.00			5,774,292,224.81				15,208,633.19	131,960,172.68	29,025,461,030.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	23,104,000,000.00			5,774,292,224.81				15,208,633.19	131,960,172.68	29,025,461,030.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				875,000,000.00				9,812,062.60	29,489,865.65	914,301,928.25
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—		—	—	98,120,625.95	98,120,625.95
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股		—	—				—	—	—	
2、其他权益工具持有者投入资本								—	—	
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—				—	—	—	
4、其他		—	—	875,000,000.00						875,000,000.00
（三）专项储备提取和使用		—	—							
1、提取专项储备	—	—	—	—	—			—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—	—			—	—	
（四）利润分配										
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—			9,812,062.60	-68,630,760.30	-58,818,697.70
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—			9,812,062.60	-9,812,062.60	
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—			—		
4、其他								—	-58,818,697.70	-58,818,697.70
（五）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）		—	—	—	—			—	—	
2、盈余公积转增资本（或股本）			—	—	—			—	—	
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—			—	—	
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—			—	—	
5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—			—	—	
6、其他										
四、本年年末余额	23,104,000,000.00			6,649,292,224.81				25,020,695.79	161,450,038.33	29,939,762,958.93

单位负责人: 王 之 印

主管会计工作负责人: 李 芳 印

会计机构负责人: 杜会莉

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

2022-2023 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 企业的基本情况

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司（以下简称“本公司”或“大兴发展公司”），大兴发展公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。大兴发展公司于 2015 年 12 月成立，原名北京市大兴区国有资本投资运营中心，初始注册资本 3 亿元。2020 年改名为北京大兴发展国有资本投资运营有限公司。企业统一社会信用代码：91110115MA002WKW4D，法定代表人：王烨。公司地址：北京市大兴区源和南路 1 号院二区 A5 栋。注册资本：2310400 万元。

经营范围：投资与资产管理；出租商业用房；工程管理服务；经济贸易咨询；技术开发、转让、咨询、服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本财务报表于 2025 年 4 月 7 日经本公司董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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”）的规定编制。

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、 记账本位币

本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件

而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十三）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4、 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

2、 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并

范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十三）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一

揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十三）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

6、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计

入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准

备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；应收政府部门款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到

的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府部门款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2	本组合以应收关联方款项为信用风险特征

2、其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	本组合以应收关联方款项为信用风险特征。

10、存货

1、 存货的分类

存货主要包括原材料、开发成本、周转材料、开发产品、库存商品等。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计。

房地产开发企业存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

开发产品的实际成本包括土地出让金、前期规划设计费、公共配套设施支出、建筑安装工程支出和项目完工之前所发生的借款费用以及开发过程中的其他相关费用。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用按成本对象予以分摊，一般按占地面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，在收益项目间按一定比例分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：收到业主委托代为管理的公共维修基金时，作为一项负债，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算方法：施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期到期后根据实际情况和合同约定支付。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次性摊销法摊销。

11、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（八）“金融工具”。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2） 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认

净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团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）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投

资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计

处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十）“非流动非金融资产减值”。

13、投资性房地产

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

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- （1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- （2）本集团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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- （3）本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门提供的同期成交价格为基础，确定其公允价值。②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构、信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产交易价格作为估价基础，并按照影响标的物价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，确定其公允价值。考虑的相关因素包括但不限于投资性房地产类型、地理位置、周边环境、房屋状况、设备及装修、楼层等。③必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

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。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

14、固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋、建筑物	35	5.00	2.71	直线法
机器设备	10-15	5.00	6.33-9.50	直线法
运输工具	8	5.00	11.88	直线法
办公设备及其他	3-5	5.00	31.67-19	直线法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能

可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）非流动非金融资产减值。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果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、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、29“租赁”。

18、无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、 无形资产的摊销

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摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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。

3、 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“非流动非金融资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回。

21、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、

工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

23、应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

24、收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履

约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司具体收入政策：

①一级开发收入

本公司为政府提供一级开发服务，按合同约定进行土地开发工作，按一级项目投资金额加政府约定的利润率确认一级开发收入。

②房屋租赁

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在租赁期内按直线法平均确认。

③酒店业务收入

在酒店餐饮服务已经提供且取得服务费或收取服务费权利时确认收入。

④其他服务收入

在服务已经提供，与服务相关的经济利益能够流入企业，与服务相关的成本能够可靠地计量时，确认其他服务收入的实现。

⑤房地产业务收入

本集团的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收

入：（1）与客户签订了销售合同；（2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；（3）取得了买方的付款证明；（4）买方接到书面交房通知书、办理了交房手续。

25、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

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，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

26、政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、政府补助的会计处理方法

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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（1）与资产相关的政府补助的会计处理方法

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，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（2）与收益相关的政府补助的会计处理方法

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

①用于补偿企业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；

②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

（3）与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，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，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产

（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十五）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

29、公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括金融资产、投资性房地产，采用公允价值计量的负债主要包括金融负债。

2、估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

30、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

31、会计政策、会计估计变更的说明

(一) 会计政策变更

①《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本集团在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额（如有）调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表的影响如下：

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	母公司报表
递延所得税资产	54,689,116.49	
递延所得税负债	80,648,694.93	
未分配利润	-25,959,578.44	

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	母公司报表
所得税费用	12,246,200.62	

（二） 会计估计变更

本集团 2023 年度无应披露的会计估计变更。

32、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、25、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也

进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）开发支出

确定资本化的金额时，本集团管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

（9）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（10）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(11) 内部退养福利及补充退休福利

本集团内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设,但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本集团内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(12) 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验,对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务,且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下,本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中,本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据,但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少,均可能影响未来年度的损益。

(13) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会已成立估价委员会(该估价委员会由本集团的首席财务官领导),以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时,本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值,本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作,以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本集团董事会呈报估价委员会的发现,以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

五、 税项**1、 主要税种及税率**

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、5%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。

税种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

六、合并报表范围变动情况及子公司情况

1、本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	北京新航城生态城市建设发展有限公司	-943,192.37	-943,192.37	投资设立
2	北京大兴生物医药产业基地投资有限公司	11,439,622.61	-560,377.39	投资设立
3	北京大兴发展欣地控股有限公司	-53,656,381.91	-63,656,381.91	投资设立
4	北京京南驿停车管理有限公司	3,989,399.44	989,399.44	投资设立
5	北京兴城京营置业服务有限公司			投资设立
6	北京兴城城市建设发展有限公司			投资设立
7	北京兴城筑房房地产开发有限公司			投资设立
8	北京大兴生物医药产业基地置业有限公司			投资设立
9	北京大兴发展嘉业置地有限公司	217,298,997.58	-1,025,942.26	非同一控制合并
10	北京福海兴业工贸有限公司	162,153,100.46	-1,750,793.75	非同一控制合并
11	北京福海诚物业管理有限责任公司	6,318.12	5,323.07	非同一控制合并

2、本年不再纳入合并范围的原子公司

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决权比例 (%)	本年内不再纳入合并范围的原因
北京星明湖置业有限责任公司	北京	房地产开发	78.18	78.18	注销
北京兴魏永恒投资管理有限公司	北京	投资管理	100.00	100.00	注销

3、子公司情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
1	北京兴展投资控股有限公司	北京	投资管理	410,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
2	北京兴展盛业投资有限公司	北京	土地开发	15,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	北京大兴基础设施建设有限公司	北京	工程施工	200,000.00	100.00	100.00	投资设立
4	北京京南市政园林	北京	园林工程	1,250.00	100.00	100.00	划拨

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
	有限责任公司						
5	北京兴展融达融资担保有限公司	北京	担保	300,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京市农盛投资管理有限公司	北京	投资管理	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
7	北京兴展房地产开发有限公司	北京	房地产开发	2,500.00	100.00	100.00	投资设立
8	北京京南住房开发有限责任公司	北京	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
9	北京市大兴农业机械供应有限责任公司	北京	设备销售	247.00	100.00	100.00	划拨
10	北京农强种衣剂科技发展有限公司	北京	种衣剂开发销售	50.22	100.00	100.00	划拨
11	北京兴政房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪	37.80	100.00	100.00	划拨
12	北京京南顺达投资管理有限责任公司	北京	市政基础设施投资	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
13	北京大兴宾馆有限责任公司	北京	食宿服务	25,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
14	北京大兴经济开发区开发经营有限公司	北京	投资管理	21,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
15	北京中佳兴拓文化产业投资有限公司	北京	文化服务	1,000.00	100.00	100.00	划拨
16	北京兴大文投文化发展有限公司	北京	文化服务	400.00	100.00	100.00	划拨
17	北京首兴永安供热有限公司	北京	热力生产	500.00	100.00	100.00	划拨
18	北京首兴晟志园林绿化工程有限公司	北京	园林工程	300.00	100.00	100.00	划拨
19	北京华商置业有限公司	北京	房地产开发	3,500.00	85.71	85.71	划拨
20	北京兴邑世纪国际新媒体产业投资有限公司	北京	投资管理	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
21	北京极限银河体育文化发展有限公司	北京	体育交流服务	100.00	100.00	100.00	划拨
22	北京国媒众创有限公司	北京	文化服务	20.00	100.00	100.00	划拨
23	北京太阳雨物业管	北京	物业管理	100.00	100.00	100.00	划拨

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
	理有限责任公司						
24	北京玫瑰之约影院有限公司	北京	电影放映	100.00	100.00	100.00	划拨
25	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司	北京	房地产开发	77,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
26	北京兴泽邑城投资有限公司	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	划拨
27	北京瑞德康住房开发股份有限公司	北京	房地产开发	38,430.23	100.00	100.00	股权转让
28	北京兴城顺通投资有限公司	北京	市政基础设施投资	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
29	北京兴展宏业投资有限公司	北京	房地产开发、投资管理	80,000.00	100.00	100.00	投资设立
30	北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司	北京	保障性住房的投资收购租赁	50,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
31	北京金冠液压机械有限公司	北京	销售电子产品	40.00	100.00	100.00	划拨
32	北京首兴液压机械有限公司	北京	销售电子产品	26.00	100.00	100.00	划拨
33	北京析津燃气管理有限责任公司	北京	燃气经营	500.00	100.00	100.00	划拨
34	北京城南之光燃气技术开发有限责任公司	北京	石油天然气技术开发	396.00	100.00	100.00	划拨
35	北京兴实顺达房地产经纪有限责任公司	北京	房地产经纪业务	500.00	100.00	100.00	划拨
36	北京兴质建设工程检测有限责任公司	北京	工程检测	258.00	100.00	100.00	划拨
37	北京兴实顺达勘察测绘有限责任公司	北京	房屋土地的勘察、测绘	30.00	100.00	100.00	划拨
38	北京兴建质工程检测有限责任公司	北京	室内环境检测	10.00	100.00	100.00	划拨
39	北京永宁旅馆有限责任公司	北京	住宿	3.40	100.00	100.00	划拨
40	北京新媒理花展览有限公司	北京	展览展示；技术开发	20.00	100.00	100.00	划拨
41	北京兴创投资有限公司	北京	投资管理；房地产开发	125,600.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
42	北京兴创置地房地产开发有限公司	北京	投资管理；房地产开发	240,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
43	北京宣化恒业科技发展有限公司	北京	房地产开发	8,600.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
44	北京兴创中和房地产开发有限公司	北京	房地产开发	9,900.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
45	北京兴创嘉和房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
46	北京兴创房地产开发有限公司	北京	房地产开发；自有房产物业管理	146,400.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
47	北京兴创东兴投资有限公司	北京	投资管理	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
48	北京兴创商业发展有限公司	北京	酒店管理	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
49	北京兴创氢之泉科技产业有限公司	北京	技术开发	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
50	北京兴创能源管理有限公司	北京	技术服务	259.00	100.00	100.00	投资设立
51	北京市大兴区物资集团有限公司	北京	物资销售	60,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
52	北京兴瑞晟世商贸有限公司	北京	物资销售	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
53	北京兴城华通商贸有限公司	北京	物资销售	54.30	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
54	北京市京兴望糖酒食品饮料公司	北京	烟酒副食销售	62.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
55	北京兴源拓展投资管理有限公司	北京	投资管理	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
56	北京兴物友信建材有限公司	北京	物资销售	900.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
57	北京兴禹金盛贸易有限公司	北京	物资销售	600.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
58	北京兴畅通达通信网络科技有限公司	北京	技术服务	100.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
59	北京市大兴区商业网点开发公司	北京	网点开发	100.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
60	北京兴物通达商贸有限公司	北京	批发零售煤炭	2,014.90	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
61	北京金泰宏业房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪	200.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
62	北京生物医药产业	北京	房地产开发	95,000.00	100.00	100.00	同一控制下

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
	基地发展有限公司						的企业合并
63	北京大兴生物医药 产业基地园区运营 管理有限公司	北京	技术开发	20,000.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
64	北京联港市政园林 绿化有限公司	北京	园林绿化	500.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
65	北京联港物业管理 有限责任公司	北京	物业管理	500.00	80.00	80.00	同一控制下 的企业合并
66	北京联港供热有限 公司	北京	供热服务	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
67	北京壹诺药业有限 公司	北京	租赁	7,800.00	100.00	100.00	股权转让
68	北京兴开国信投资 有限公司	北京	投资管理	49,000.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
69	北京首兴鑫安电气 安装工程有限公司	北京	专业承包	70.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
70	北京大兴投资集团 有限公司	北京	投资管理	38,000.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
71	北商科技服务(北 京)有限公司	北京	技术服务	300.00	51.00	100.00	同一控制下 的企业合并
72	北商资本管理(北 京)有限公司	北京	投资管理	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
73	北京大兴高精尖产 业服务有限公司	北京	技术服务	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
74	北京易迅博慧网络 科技有限公司	北京	技术服务	100.00	100.00	100.00	投资设立
75	北京海特智谷科技 发展有限公司	北京	技术服务	100.00	100.00	100.00	投资设立
76	北京兴产基金管理 中心(有限合伙)	北京	投资管理	45,750.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
77	北京大兴智慧城市 科技有限公司	北京	技术服务	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
78	北京兴星股权投资 合伙企业(有限合 伙)	北京	股权投资	53,000.00	100.00	100.00	设立
79	北京新航城控股有 限公司	北京	投资管理; 销售 商品房	480,477.91	78.18	78.18	同一控制下 的企业合并
80	北京新航城资本投 资管理有限责任公 司	北京	投资管理	60,300.00	78.18	78.18	同一控制下 的企业合并
81	北京新航城建设实	北京	工程承包	79,227.24	78.18	78.18	投资设立

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
	业发展有限公司						
82	北京星明湖金雁酒店有限公司	北京	酒店管理	15,686.27	39.87	39.87	同一控制下的企业合并
83	北京新航城智慧生态技术研究院有限责任公司	北京	技术服务	3,379.31	39.87	39.87	同一控制下的企业合并
84	北京新航城基金管理有限公司	北京	投资管理	4,000.00	46.91	46.91	同一控制下的企业合并
85	北京兴投科创基金管理有限公司（有限合伙）	北京	投资管理	1,000.00	78.18	78.18	投资设立
86	北京新航城智慧数字科技有限公司	北京	技术服务	500.00	39.87	39.87	投资设立
87	北京航城兴晖医疗器械科技有限公司	北京	技术服务、医疗器械销售	17,500.00	78.18	78.18	投资设立
88	北京兴航一期产业股权投资基金（有限合伙）	北京	资本市场服务	11,500.00	78.18	78.18	投资设立
89	北京航城兴达建设实业有限公司	北京	建筑承包	22,000.00	78.18	78.18	投资设立
90	北京航城兴晟商贸有限责任公司	北京	零售业	18,000.00	46.91	46.91	投资设立
91	北京航城兴贸置业有限公司	北京	房地产业	10,000.00	39.87	39.87	投资设立
92	北京航城兴宜商业管理有限公司	北京	租赁、物业管理	11,000.00	78.18	78.18	投资设立
93	北京航城兴康再生医学科技发展有限公司	北京	科学研究和技术服务	10,400.00	78.18	78.18	投资设立
94	北京新航城城市运营管理有限公司	北京	公共设施管理	18,250.00	78.18	78.18	投资设立
95	北京新航城市政工程有限公司	北京	市政工程	1,500.00	39.87	39.87	投资设立
96	北京新航城静态交通科技有限公司	北京	科技开发；技术服务	1,286.00	39.87	39.87	投资设立
97	北京新航城文化传媒有限公司	北京	文化传媒活动	1,000.00	39.87	39.87	投资设立
98	北京新航城能源发展有限公司	北京	电力热力生产供应	2,353.26	39.87	39.87	投资设立
99	北京宝榆兴航置业有限公司	北京	房地产开发；物业管理	1,000.00	78.18	78.18	非同一控制下的企业合

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
							并
100	北京东方福霖大型 楼板有限公司	北京	加工楼板；物业 管理	400.00	78.18	78.18	非同一控制 下的企业合 并
101	北京新航城国际人 才服务有限公司	北京	人力资源	5,000.00	78.18	78.18	投资设立
102	北京新航城兴航能 源有限公司	北京	热力生产供应	1,000.00	78.18	78.18	投资设立
103	新航城峰和(北京) 能源有限公司	北京	热力生产供应	2,250.00	78.18	78.18	投资设立
104	北京航城兴睿商业 管理有限公司	北京	租赁管理	110,000.00	78.18	78.18	投资设立
105	北京大兴物业集团 有限公司	北京	物业管理	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
106	北京兴达一物业服 务有限公司	北京	物业管理	150.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
107	北京兴达二物业服 务有限公司	北京	物业管理	300.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
108	北京兴达三物业服 务有限公司	北京	物业管理	150.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
109	北京兴达安厦物业 服务有限公司	北京	物业管理	350.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
110	北京兴达兴物业服 务有限公司	北京	物业管理	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
111	北京京南兴礼物业 管理有限公司	北京	物业管理	500.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
112	北京兴宾通人力资 源管理有限公司	北京	人才中介服务	60.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
113	北京兴宾泰达机电 工程有限公司	北京	设备维修销售	200.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
114	北京兴宾健安物业 管理有限公司	北京	物业管理	501.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
115	北京京南顺达物业 管理有限责任公司	北京	物业管理	1,050.00	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
116	北京兴航联合市政 工程有限责任公司	北京	工程施工		100.00	100.00	投资设立
117	北京兴福临空产业 发展有限公司	北京	房地产开发；物 业管理	48,190.42	100.00	100.00	同一控制下 的企业合并
118	北京兴福集地资产 管理有限公司	北京	资产管理	400.00	78.00	78.00	同一控制下 的企业合并
119	北京大兴发展集地	北京	土地开发	1,000.00	51.00	51.00	投资设立

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
	开发有限公司						
120	北京大兴发展融资租赁有限公司	北京	融资租赁	20,000.00	100.00	100.00	投资设立
121	北京大兴生物医药产业基地投资有限公司	北京	投资管理	1,200.00	100.00	100.00	投资设立
122	北京大兴发展欣地控股有限公司	北京	土地开发	1,000.00	51.00	51.00	投资设立
123	北京新航城生态城市建设发展有限公司	北京	工程施工		78.18	78.18	投资设立
124	北京京南驿停车管理有限公司	北京	停车管理	300.00	100.00	100.00	投资设立
125	北京兴城京营置业服务有限公司	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
126	北京兴城城市建设发展有限公司	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
127	北京兴城筑房房地产开发有限公司	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
128	北京大兴生物医药产业基地置业有限公司	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
129	北京大兴发展嘉业置地有限公司	北京	房地产开发	293.00	100.00	100.00	非同一控制企业合并
130	北京福海兴业工贸有限公司	北京	租赁服务	500.00	100.00	100.00	非同一控制企业合并
131	北京福海诚物业管理有限责任公司	北京	物业管理	50.00	100.00	100.00	非同一控制企业合并

七、 合并财务报表重要项目注释

1、 货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	143,748.58	187,711.81
银行存款	16,337,756,129.42	14,106,446,066.68
其他货币资金	1,303,097,047.57	1,791,991,864.98
合 计	17,640,996,925.57	15,898,625,643.47

受限制的货币资金明细如下：

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
共管账户资金	1,128,000,000.00	1,786,223,657.36
履约保证金	3,088,411.04	2,244,611.04
保函保证金	11,558,636.53	723,596.58
银行承兑汇票保证金	2,100,000.00	2,800,000.00
合 计	1,144,747,047.57	1,791,991,864.98

2、交易性金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,430,000,000.00	1,227,000,000.00
其中：结构性存款	1,430,000,000.00	1,227,000,000.00
合 计	1,430,000,000.00	1,227,000,000.00

3、应收票据

种 类	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	200,000.00		200,000.00			
商业承兑汇票						
合 计	200,000.00		200,000.00			

4、应收账款

(1) 应收账款基本情况

① 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,522,430.32	0.45	7,522,430.32	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,675,321,683.24	99.55	43,239,573.10	2.58	1,632,082,110.14
其中：					

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
组合 1: 账龄组合	1,675,321,683.24	99.55	43,239,573.10	2.58	1,632,082,110.14
组合 2: 关联方组合					
合 计	1,682,844,113.56	100.00	50,762,003.42	3.02	1,632,082,110.14

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	21,642,877.17	1.79	21,642,877.17	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,187,607,958.11	98.21	28,397,485.78	3.99	1,159,210,472.33
其中:					
组合 1: 账龄组合	1,187,607,958.11	98.21	28,397,485.78	3.99	1,159,210,472.33
组合 2: 关联方组合					
合 计	1,209,250,835.28	100.00	50,040,362.95		1,159,210,472.33

② 按账龄披露应收账款

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	999,742,197.44	694,535,719.36
1 至 2 年	228,071,343.33	84,364,250.53
2 至 3 年	75,840,195.63	266,339,110.98
3 年以上	379,190,377.16	164,011,754.41
小 计	1,682,844,113.56	1,209,250,835.28
减: 坏账准备	50,762,003.42	50,040,362.95

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合 计	1,632,082,110.14	1,159,210,472.33

(2) 2023 年 12 月 31 日单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
中国建筑第三公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
振兴劳保厂	140,401.14	140,401.14	100.00	预计无法收回
小笨鸟沸石科技(北京)有限公司	468,485.86	468,485.86	100.00	预计无法收回
北京泰和隆兴建筑装饰工程有限公司	6,565,186.79	6,565,186.79	100.00	预计无法收回
北京诺和兴水务建设工程有限公司	66,639.50	66,639.50	100.00	预计无法收回
北京市第五建筑工程集团有限公司	80,612.85	80,612.85	100.00	预计无法收回
北京市汽车配件厂(邱连邦)	1,104.18	1,104.18	100.00	预计无法收回
合 计	7,522,430.32	7,522,430.32		

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	999,742,197.44	62.47		694,535,719.36	58.48	
1-2 年 (含 2 年)	228,071,343.33	13.92	2,280,713.43	84,364,250.53	7.10	843,642.51
2-3 年 (含 3 年)	75,839,091.45	8.00	3,791,954.57	266,339,110.98	22.43	13,316,955.55
3 年以上	371,669,051.02	15.61	37,166,905.10	142,368,877.24	11.99	14,236,887.72
合 计	1,675,321,683.24	100.00	43,239,573.10	1,187,607,958.11	100.00	28,397,485.78

(4) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计 的比例 (%)	坏账准备
北京市大兴区榆垓镇人民政府	242,542,418.43	14.41	23,593,638.73
北京市大兴区财政局	192,769,473.50	11.45	5,312,373.65
北京市大兴区礼贤镇人民政府	54,637,552.68	3.25	2,066,554.93

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京市大兴区机关事务管理服务中心	48,863,321.72	2.90	
北京天云动力科技有限公司	31,783,350.91	1.89	317,833.51
合计	570,596,117.24	33.91	31,290,400.82

5、预付款项

(1) 按账龄列示

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	300,644,959.47	31.64		1,102,871,267.05	61.20	
1-2 年 (含 2 年)	15,509,296.61	1.63		105,926,012.79	5.87	
2-3 年 (含 3 年)	87,983,737.89	9.26		11,334,931.21	0.63	
3 年以上	546,036,997.00	57.47		582,054,583.26	32.30	
合 计	950,174,990.97	100.00		1,802,186,794.31	100.00	

(2) 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	2023 年 12 月 31 日	账龄	未结算的原因
北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司	北京佳兴园房地产开发有限公司	425,420,479.40	3 年以上	尚未完工结算
北京大兴经济开发区开发经营有限公司	北京丰运木业有限公司	132,000,000.00	3 年以上 102,000,000.00 元	尚未完工结算
北京大兴经济开发区开发经营有限公司	北京市大兴区西红门镇第八村经济合作社	22,800,000.00	3 年以上	尚未完工结算
北京大兴经济开发区开发经营有限公司	大兴区黄村镇前高米店村村民委员会	10,344,000.00	2-3 年	尚未完工结算
北京生物医药产业基地发展有限公司	北京晖润达暖通设备维修中心	22,507,143.25	1-2 年, 2-3 年	尚未完工结算
合 计		613,071,622.65	—	—

(3) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
北京佳兴园房地产开发有限公司	425,420,479.40	44.77	
北京兴坤建筑有限公司	157,936,046.60	16.62	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
北京丰运木业有限公司	132,000,000.00	13.89	
中建三局集团有限公司	62,213,881.00	6.55	
北京市大兴区西红门镇第八村经济合作社	22,800,000.00	2.40	
合 计	800,370,407.00	84.23	

6、其他应收款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	587,765.35	4,839,766.81
应收股利	7,739,005.74	10,464,432.45
其他应收款	3,342,862,650.48	4,185,084,135.78
合 计	3,351,189,421.57	4,200,388,335.04

(1) 应收利息

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
定期存款及结构性存款		4,839,766.81
其他	587,765.35	
合 计	587,765.35	4,839,766.81

(2) 应收股利

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	1,672,427.93	9,564,032.45		
其中：(1) 北京京燃兴达兴能源管理有限公司	1,672,427.93	7,364,032.45	已宣告未发放	否
(2) 北京大兴九银村镇银行		2,200,000.00	已宣告未发放	否
账龄一年以上的应收股利	6,066,577.81	900,400.00		
其中：(1) 北京红惠新医药科技有限公司	900,400.00	900,400.00	已宣告未发放	否
(2) 北京京燃兴达兴能源管理有限公司	5,166,177.81		已宣告未发放	否
合 计	7,739,005.74	10,464,432.45		

(3) 其他应收款

1) 其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	434,201,446.64	11.61	303,377,446.64	69.87	130,824,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,306,553,384.61	88.39	94,514,734.13	2.86	3,212,038,650.48
其中：账龄组合	3,306,553,384.61	88.39	94,514,734.13	2.86	3,212,038,650.48
合 计	3,740,754,831.25	100.00	397,892,180.77	10.64	3,342,862,650.48

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	604,402,926.24	12.91	331,275,392.33	54.81	273,127,533.91
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,076,469,351.55	87.09	164,512,749.68	4.04	3,911,956,601.87
其中：账龄组合	4,076,469,351.55	87.09	164,512,749.68	4.04	3,911,956,601.87
合 计	4,680,872,277.79	100.00	495,788,142.01		4,185,084,135.78

②按账龄披露其他应收款

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,957,848,123.87	322,508,534.56
1 至 2 年	172,762,106.11	2,075,847,139.19
2 至 3 年	779,236,047.97	481,141,789.77
3 年以上	830,908,553.30	1,801,374,814.27
小 计	3,740,754,831.25	4,680,872,277.79
减：坏账准备	397,892,180.77	495,788,142.01

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合 计	3,342,862,650.48	4,185,084,135.78

2) 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
海南大兴房地产综合发展公司	5,280,000.00	5,280,000.00	100.00	预计无法收回
海南昌峰房地产综合开发公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京市大兴城建开发六公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京贝德弗塑胶制品有限公司	2,030,000.00	2,030,000.00	100.00	预计无法收回
北京市大东农工商联合总公司	494,570.00	494,570.00	100.00	预计无法收回
狼各庄水厂质保押金	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
凯迪思科技股份有限公司	29,696,263.36	29,696,263.36	100.00	发生诉讼
北京华农天润科技发展有限公司	9,596,975.77	9,596,975.77	100.00	预计无法收回
农机宿舍电卡费	13,882.81	13,882.81	100.00	预计无法收回
河北省廊坊农业机械总公司	39,058.93	39,058.93	100.00	预计无法收回
天津拖拉机制造有限公司	115,410.00	115,410.00	100.00	预计无法收回
华夏环保	80,000.00	80,000.00	100.00	预计无法收回
爱民房地产	38,480.00	38,480.00	100.00	预计无法收回
离职员工	838.37	838.37	100.00	预计无法收回
绿林苑小区代缴个人契税	7,943.00	7,943.00	100.00	预计无法收回
爱博东方	25,000.00	25,000.00	100.00	公司注销
拆迁项目	15,690,000.00	15,690,000.00	100.00	预计无法收回
住房补贴	1,128,596.48	1,128,596.48	100.00	预计无法收回
农业公司	1,487,728.98	1,487,728.98	100.00	预计无法收回
车站中里社区卫生服务站	19,000.00	19,000.00	100.00	预计无法收回
其他	161,609,226.41	161,609,226.41	100.00	预计无法收回
财政局转来债权	45,008,300.00	45,008,300.00	100.00	预计无法收回
张琦	11,500.00	11,500.00	100.00	预计无法收回

债务人名称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
北京翔龙物业管理有限公司 (电话押金)	1,000.00	1,000.00	100.00	预计无法收回
公司为员工代垫款项	14,253.53	14,253.53	100.00	预计无法收回
北京尚朋高科影视娱乐有限公司	9,920,000.00	3,472,000.00	35.00	预计无法全部收回
不舍昼夜 (北京) 文化传播有限公司	11,200,000.00	3,074,000.00	27.45	预计无法全部收回
冯若兰	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
陈文超	190,000.00	190,000.00	100.00	预计无法收回
北京市大兴区林校街道办事处	18,380.00	18,380.00	100.00	预计无法收回
北京骥销精细化工厂	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
北京华兴福印刷装订厂	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
北京聚友化学建材厂	85,039.00	85,039.00	100.00	预计无法收回
北京辰光融信企业管理中心 (有限合伙)	110,000,000.00			预计无损失
北京小笨鸟信息技术有限公司	25,000,000.00	18,750,000.00	75.00	预计无法收回
合 计	434,201,446.64	303,377,446.64	—	—

3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,816,302,123.87	54.93		322,508,534.56	7.91	
1-2 年 (含 2 年)	172,762,106.11	5.22	1,727,621.06	2,075,847,139.19	50.92	20,758,471.39
2-3 年 (含 3 年)	779,236,047.97	23.57	38,961,802.40	481,141,789.77	11.80	24,057,089.49
3 年以上	538,253,106.66	16.28	53,825,310.67	1,196,971,888.03	29.37	119,697,188.80
合 计	3,306,553,384.61	100.00	94,514,734.13	4,076,469,351.55	100.00	164,512,749.68

②其他应收款项坏账准备计提情况

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	合计
2022 年 12 月 31 日余额	164,512,749.68		331,275,392.33	495,788,142.01
2022 年 12 月 31 日余额 在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段	34,969,049.72		-34,969,049.72	
本年计提			70,924,472.53	70,924,472.53
本年转回	-104,967,065.27			-104,967,065.27
本年转销				
本年核销			-63,853,368.50	-63,853,368.50
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	94,514,734.13		303,377,446.64	397,892,180.77

④其他应收款项账面余额变动

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	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)	合计
2022 年 12 月 31 日余额	4,076,469,351.55		604,402,926.24	4,680,872,277.79
2022 年 12 月 31 日余额 在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段	300,676,583.63		-300,676,583.63	
本年新增				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
本年终止确认	-1,070,592,550.57		130,475,104.03	-940,117,446.54
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	3,306,553,384.61		434,201,446.64	3,740,754,831.25

4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例(%)	坏账准备
北京兴业利民置业有限公司	往来款	500,000,000.00	2 至 3 年	13.37	25,000,000.00
北京富民恒盛置业有限公司	往来款	500,000,000.00	1 年以内	13.37	
北京青云宏展置业有限公司	往来款	500,000,000.00	1 年以内	13.37	
北京市盛世宏祥资产管理有限公司	往来款	400,000,000.00	1 年以内, 2 至 3 年	10.69	6,500,000.00
中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会	往来款	297,704,470.69	1 年以内, 1 至 2 年, 2 至 3 年, 3 年以上	7.96	23,932,277.40
合 计	—	2,197,704,470.69		58.76	55,432,277.40

7、 存货

(1) 存货分类

项 目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	11,023,522.39		11,023,522.39
周转材料	2,518,240.03		2,518,240.03
库存商品	107,739,353.89	5,691,592.48	102,047,761.41
开发产品	9,646,001,382.97		9,646,001,382.97
开发成本	30,889,773,746.23		30,889,773,746.23
合同履约成本	855,904.42		855,904.42
合 计	40,657,912,149.93	5,691,592.48	40,652,220,557.45

(续)

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	13,926,848.57	35,545.70	13,891,302.87
周转材料	2,445,346.59		2,445,346.59
库存商品	112,086,459.18	5,718,133.02	106,368,326.16
开发产品	4,071,439,839.30		4,071,439,839.30
开发成本	47,884,148,571.69		47,884,148,571.69
合 计	52,084,047,065.33	5,753,678.72	52,078,293,386.61

8、合同资产**(1) 合同资产情况**

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一级土地开发	5,615,088,625.10	358,049.07	5,614,730,576.03	5,146,100,793.88		5,146,100,793.88
其他合同	37,980,591.83		37,980,591.83	25,311,386.53		25,311,386.53
合 计	5,653,069,216.93	358,049.07	5,652,711,167.86	5,171,412,180.41		5,171,412,180.41

9、一年内到期的非流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应收款	84,085,200.00	1,080,000,000.00
一年内到期的债权投资	58,489,600.00	
合 计	142,574,800.00	1,080,000,000.00

10、其他流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预缴及待抵扣税金	1,411,281,016.27	972,665,133.02
其他	610,108.61	610,108.61
合 计	1,411,891,124.88	973,275,241.63

11、债权投资

(1) 债权投资情况

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京辰光融信企业管理中心（有限合伙）				250,000,000.00	1,510,400.00	248,489,600.00
北京小笨鸟信息技术有限公司				25,000,000.00	6,250,000.00	18,750,000.00
北京灵动新程信息科技有限公司				13,441,329.39		13,441,329.39
不舍昼夜（北京）文化传播有限公司				11,000,000.00		11,000,000.00
北京尚朋高科影视娱乐有限公司				9,760,000.00	2,440,000.00	7,320,000.00
合 计				309,201,329.39	10,200,400.00	299,000,929.39

12、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
债权投资	176,315,900.00	242,873,500.00
合 计	176,315,900.00	242,873,500.00

(2) 年末重要的其他债权投资情况

其他债权投资项目	投资金额	摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	已计提减值准备金额
东方时尚投资有限公司	420,000,000.00		148,528,800.00	271,471,200.00	
北京青年路混凝土有限公司	17,787,100.00		17,787,100.00		
次级资产支持证券	10,000,000.00		10,000,000.00		
合 计	447,787,100.00		176,315,900.00	271,471,200.00	

13、长期应收款**(1) 长期应收款情况**

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日			年末 折现 率区 间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
融资租赁款	327,520,699.24		327,520,699.24	239,212,510.03		239,212,510.03	
其中：未实现 融资收益	-27,456,190.27		-27,456,190.27	-29,156,195.90		-29,156,195.90	
合 计	300,064,508.97		300,064,508.97	239,212,510.03		239,212,510.03	

14、长期股权投资**(1) 长期股权投资分类**

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
对子公司投资				
对合营企业投资	344,501,142.89	16,378,210.11		360,879,353.00
对联营企业投资	5,768,451,150.87	1,100,685,752.86	167,782,556.72	6,701,354,347.01
小 计	6,112,952,293.76	1,117,063,962.97	167,782,556.72	7,062,233,700.01
减：长期股权投资减 值准备				
合 计	6,112,952,293.76	1,117,063,962.97	167,782,556.72	7,062,233,700.01

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
合 计	10,813,975,373.43	6,112,952,293.76	1,100,685,752.86	112,838,500.00	-8,555,846.61					-30,010,000.00	7,062,233,700.01	
一、合营企业	169,631,993.10	344,501,142.89			16,378,210.11						360,879,353.00	
北京首开京南置业有限公司	50,378,010.76	50,547,674.23			1,057,940.20						51,605,614.43	
北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司	69,253,982.34	78,880,802.38			-1,737,130.77						77,143,671.61	
北京新航城开发建设有限公司	50,000,000.00	215,072,666.28			17,057,400.68						232,130,066.96	
二、联营企业	10,644,343,380.33	5,768,451,150.87	1,100,685,752.86	112,838,500.00	-24,934,056.72					-30,010,000.00	6,701,354,347.01	
北京市兴融小额贷款股份有限公司	18,794,640.02	18,678,060.89			-88,147.23						18,589,913.66	
北京京创投资有限公司	62,846,623.17	62,978,599.66			116,851.20						63,095,450.86	
北京兴水水务有限责任公司	11,780,994.94	12,871,517.31									12,871,517.31	
水木兴创（北京）科技发展有	1,579,122.25	4,251,904.85			2,571,191.54						6,823,096.39	

被投资单位	投资成本	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
限公司												
北京住兴房地产开发有限公司	11,842,779.51	37,817,799.34	42,000,000.00		144,953.87						79,962,753.21	
北京诺德兴创置业有限公司	629,999,813.61	623,885,126.69			-5,773,535.23						618,111,591.46	
北京兴创海珀尔运输有限公司	3,727,420.75	3,358,720.86			-562,286.92						2,796,433.94	
北京品创建合房地产开发有限公司	4,820,000,000.00	996,586,203.41		112,838,500.00	-11,446,595.18						872,301,108.23	
北京壹品兴创置业有限公司	1,480,000,000.00	1,475,019,219.60			-11,862,245.04						1,463,156,974.56	
北京兴晔置业有限公司	187,500,000.00	187,185,713.05			-1,123,962.97						186,061,750.08	
北京京燃兴创能源管理有限公司	1,324,000.00		1,324,000.00		14,460.62						1,338,460.62	
内蒙古兴蒙源实业有限公司	5,967,712.76	4,927,428.27			292,020.20						5,219,448.47	

被投资单位	投资成本	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
北京东土科技股份有限公司	287,456,389.98	288,775,105.48			2,155,500.00						290,930,605.48	
北京大兴国际商业服务有限公司	100,000,000.00	92,875,701.28			1,245,866.17						94,121,567.45	
上海兴逢信息科技合伙企业（有限合伙）	30,010,000.00	30,010,000.00								-30,010,000.00		
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	715,861,752.86		715,861,752.86		571,858.96						716,433,611.82	
北京城乡兴建工程建设有限公司	24,500,000.00		24,500,000.00								24,500,000.00	
北京兴城盛和建设发展有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00		-175,056.95						299,824,943.05	
北京兴宏小额贷款有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00		-3,652,764.20						11,347,235.80	
北京新航城水务有限公司	29,000,000.00	26,291,932.98			3,583,706.89						29,875,639.87	

被投资单位	投资成本	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
北京汇赢万恒房地产开发有限公司	1,650,642,200.00	1,650,642,200.00									1,650,642,200.00	
北京兴和航泰置业有限公司	145,800,000.00	141,388,717.61			-557,179.53						140,831,538.08	
北京大兴国际机场综合保税区投资运营有限公司	20,400,000.00	19,944,373.93			-2,071,897.53						17,872,476.40	
国网新航城（北京）综合能源服务有限公司	12,000,000.00	12,033,989.34			35,684.72						12,069,674.06	
中原兴航（北京）资产管理有限公司	30,000,000.00	27,703,014.37			2,607,541.33						30,310,555.70	
兴航普洛斯（北京）企业运营管理有限公司					949,550.44						949,550.44	
北京京燃兴达兴能源管理有限公司	16,857,600.00	19,858,687.81			1,532,114.19						21,390,802.00	

被投资单位	投资成本	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
北京生物样本库有限公司	3,000,000.00	2,715,059.82			-750,525.05						1,964,534.77	
北京文兴盛世投资管理有限公司	2,900,000.00	2,602,064.18			50,060.85						2,652,125.03	
诚兴国际私募基金管理（北京）有限公司	9,128,510.74	9,146,687.14	2,000,000.00		25,139.53						11,171,826.67	
北京首兴智泊科技有限公司		571,555.02			-375,854.97						195,700.05	
北京兴瑞小额贷款有限公司	16,423,819.74	16,331,767.98			-2,390,506.43						13,941,261.55	

15、其他权益工具投资**(1) 其他权益工具投资情况**

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京兴蒙股权投资合伙企业（有限合伙）	19,660,222.96	49,000,000.00
北京沃兴盈乾管理咨询合伙企业（有限合伙）	350,000,000.00	350,000,000.00
北京沃兴盈坤管理咨询合伙企业（有限合伙）	350,000,000.00	350,000,000.00
铜陵北商投资基金合伙企业（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
北京市大兴发展引导基金（有限合伙）	2,111,477,700.00	1,648,531,100.00
北京兴量致行投资中心（有限合伙）	3,844,444.40	3,844,444.40
北京兴泽成达企业管理中心（有限合伙）	800,000.00	800,000.00
北京金科基础设施产业基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
北京中清能项目专项股权投资合伙企业（有限合伙）		100,000.00
北京兴科股权投资中心（有限合伙）	18,600,000.00	18,600,000.00
北京兴文股权投资合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	6,000,000.00
北京兴智创新股权投资基金中心（有限合伙）	45,000,000.00	45,000,000.00
北京鼎峰新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	9,647,562.88	9,647,562.88
北京泰岳梧桐创业投资中心（有限公司）	24,000,000.00	24,000,000.00
北京大兴华夏村镇银行		13,125,000.00
北京联港置业有限公司	338,228,866.38	338,228,866.38
中关村医疗器械园有限公司	130,122,641.51	130,122,641.51
北京元兴高科生物医药科技有限公司		200,000.00
北京中创红星设计创业投资中心（有限合伙）	11,432,504.53	15,221,978.22
中关村发展集团股份有限公司	250,619,161.14	250,619,161.14
文投控股股份有限公司	134,980,000.00	134,980,000.00
北京科融投资担保有限公司	7,526,056.90	7,526,056.90
北京中石化京南企业管理有限公司	642,175.00	642,175.00
北京市市政二建设工程有限责任公司	5,857,000.00	5,857,000.00
北京大兴九银村镇银行股份有限公司	44,000,000.00	44,000,000.00

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京市农业融资担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
北京首创融资担保有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00
北京工美进出口有限责任公司	100,000.00	100,000.00
北京北控兴风水环境治理有限公司	5,250,000.00	5,250,000.00
北京左岸兴城城市建设发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
北京铁五院工程机械有限公司	1,595,486.00	1,595,486.00
北京市文化科技融资担保有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
北京时利生科技发展有限公司	500,000.00	500,000.00
上海卡地美得医疗科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
爱德曼氢能源装备有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
北京元诺卓易股权投资合伙企业（有限合伙）	12,000,000.00	12,000,000.00
北京华鑫贝启科技有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
北京兴投恒盛产业发展基金（有限合伙）	101,000,000.00	101,000,000.00
嘉兴陆港建兴投资合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00
北京市建京住房租赁私募股权投资基金（有限合伙）	1,000,000.00	
北京市大兴区人才科创基金合伙企业（有限合伙）	20,040.00	
北京市大兴区产业发展基金合伙企业（有限合伙）	10,010.00	
北京澄兴金开科技中心（有限合伙）	232,500.00	
北京汇鑫兴企业管理合伙企业（有限合伙）	750,000.00	
斯丹姆(北京)医药技术集团股份有限公司	10,000,000.00	
合 计	4,171,396,371.70	3,743,991,472.43

16、其他非流动金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京建兴医疗健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）	270,372,372.36	274,512,143.73
北京大兴临空经济区发展基金（有限合伙）	502,000,000.00	502,000,000.00
北京空港新苑物业管理有限公司		1,000,000.00
北京兴航空港置业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京博大网信科技发展有限公司	8,363,600.00	8,363,600.00
北京元和科创股权投资管理中心（有限合伙）	11,229,229.79	9,500,000.00
北京丰捷泰企业管理有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00
北京京航仓储服务有限公司	9,200,000.00	9,200,000.00
北京澄兴金开科技中心（有限合伙）		232,500.00
北京汇鑫兴企业管理合伙企业（有限公司）		750,000.00
百奥赛图（北京）医药科技股份有限公司	16,876,440.00	35,547,237.18
北京阿迈特医疗器械有限公司	17,500,000.00	17,500,000.00
北京超材信息科技有限公司	37,040,637.00	61,130,500.00
北京华科仪科技股份有限公司	23,700,000.00	23,700,000.00
北京经纬恒润科技股份有限公司	11,005,137.36	14,158,268.36
北京诺康达医药科技股份有限公司		37,142,600.00
北京世纪东方通讯设备有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
北京五加和基因科技有限公司		10,000,000.00
北京西普阳光教育科技股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
大有华夏生物医药集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
东方电气（成都）氢燃料电池科技有限公司	49,999,995.00	49,999,995.00
上海恩力动力技术有限公司	15,000,000.00	16,697,600.00
苏州铸正机器人有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
天津德祥生物技术有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
北京法伯新天医药科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
嘉兴智皓股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00
北京豪思生物科技股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
北京美柏医药生物技术发展有限公司	3,000,000.00	
北京亿华通科技股份有限公司	37,643,486.83	
北京爱其科技有限公司	20,000,000.00	
北京锦篮基因科技有限公司	10,000,000.00	
北京铭康华睿健康管理有限公司	15,000,000.00	

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京恩兴动力电池有限公司	20,000,000.00	
Enpower Inc.	29,295,000.00	
上海兴逢信息科技合伙企业（有限合伙）	30,010,000.00	
合 计	1,326,735,898.34	1,260,934,444.27

17、投资性房地产

（1）投资性房地产情况

项目	房屋建筑物及土地	其他	合计
一、2022 年 12 月 31 日余额	21,090,911,101.00		21,090,911,101.00
二、本期变动	-1,680,156,292.71		-1,680,156,292.71
加：(1)外购	12,526,800.00		12,526,800.00
(2)存货/固定资产/ 在建工程转入	4,117,031,861.67		4,117,031,861.67
(3) 划拨资产	469,770,500.00		469,770,500.00
(4)公允价值变动	161,833,394.38		161,833,394.38
减：(1)处置	6,025,249,342.00		6,025,249,342.00
(2)其他转出	377,946,909.00		377,946,909.00
(3)公允价值变动	38,122,597.76		38,122,597.76
三、2023 年 12 月 31 日余额	19,410,754,808.29		19,410,754,808.29

投资性房地产主要项目说明：

（1）北京兴展投资控股有限公司对清澄名苑南区 31 号办公楼对外出租，自 2013 年 12 月 13 日起采用公允价值计量的投资性房地产进行计量。该房产权证号为京（2017）大不动产权第 0052979 号，面积 36,331.19 平方米。北京正和国际资产评估有限公司出具报告号为正和国际评报字 2024 第（008）号的评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 955,510,300.00 万元。

（2）北京兴展融达融资担保有限公司将大兴区庆祥南路 29 号院 3 号楼的-1 至 10 层 101 的办公用房（办公用房不动产权证号：京(2016)大兴区不动产权第 0069295 号）及 29 号院甲 1 号-3 层的 85 个车位（停车位不动产权证号：京(2021)大不动产权第 0015048 号、京(2021)大不动产权第 0015062 号、京(2021)大不动产权第 0015181 号、京(2021)大不动产权第 0015177 号、京(2021)大不动产权第 0015396 号、京(2021)大不动产权第 0015711 号、京(2021)大不动产

权第 0015785 号、京(2021)大不动产权第 0016129 号、[京(2021)大不动产权第 0014951 号、京(2021)大不动产权第 0016059 号等)出租。北京正和国际资产评估有限公司出具报告号为正和国际评报字 2024 第(008)号的评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 163,716,600.00 元。北京兴展融达融资担保有限公司外购大兴区庞各庄镇隆华大街 51 号院 19 号楼-1 层 B102,3 层 301,2 层 201,1 层 101,-1 层 B101(不动产权证号:京(2023)大不动产权第 0028737 号)、大兴区庞各庄镇隆华大街 51 号院 18 号楼-1 层 B102,3 层 301,2 层 201,1 层 101,-1 层 B101(不动产权证号:京(2023)大不动产权第 0028736 号)、大兴区庞各庄镇隆华大街 51 号院 11 号楼 2 层 202,6 层 603 等 31 套房屋(不动产权证号:京(2023)大不动产权第 0028735 号)为投资性房地产,北京正和国际资产评估有限公司出具报告号为正和国际评报字 2024 第(008)号的评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 699,032,500.00 元。

(3) 北京京南住房开发有限责任公司将大兴区黄村西大街 65 号院 1-4 号商业用房(京房权证兴字第 035154 号)、大兴区黄村西大街 65 号院 5-12 号商业用房(京房权证兴字第 035155 号)、黄村永华路一号院 1-4 北侧-1 层地下室(京房权证兴字第 00005829)、绿林苑小区 22 号楼(京房权证兴其字第 00001969 号)出租。北京奥德瑞资产评估有限公司于二零二四年二月二十日出具的“奥德瑞评报字[2024]1-002 号”评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 96,545,423.00 元。

(4) 北京市大兴农业机械供应有限责任公司将大兴区黄村镇车站北里 51 号楼【兴全字第 1734 号】、大兴区黄村镇兴政街 48 号 1-11 幢【京房权证兴国字第 00004780 号】对外出租,按照公允价值进行计量。经北京奥德瑞资产评估有限公司出具的评估报告测算,2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 98,080,798.00 元。

(5) 北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司将经适房圣和巷部分房产【京(2017)大不动产权第 063123 号】、经适房圣和南巷部分【房产京(2016)大兴区不动产权第 0048394 号】、两限房 187-2 商业【京房权证兴国字第 118722 号】、清源办公楼(工贸)【兴全字 1280 号】、富强饭庄(妇幼)5-14、枣园路 29 号院 1 号楼西段 5-15、康庄 50 号院 8 号楼【京(2016)大兴区不动产权第 0059807 号】、枣园 40 楼 5-6 商业【京(2020)大不动产权第 0027748 号】、富强西里 46 号楼【京(2019)大不动产权第 0012353 号】、清源西里 5 号楼 9 号商业、清源西里配套服务楼、三合南里 1 幢第 11 号商业【京房权证兴国字第 00000061 号】丽园 B 区 12 号楼商业等对外出租,按照公允价值进行计量。北京达兴资产评估有限公司出具报告号为京达兴评报字(2024)第 10 号评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 937,827,997.00

元。

(6) 北京瑞得康房地产开发有限公司将办公楼（产权证为京房权证兴股字第 00002725 号，面积为 2773.65 平方米；产权证为京房权证兴股字第 00002726 号，面积为 2071.50 平方米）出租，北京达兴资产评估有限公司出具报告号为京达兴评报字（2024）第 11 号评估报告确认该房产 2022 年 12 月 31 日的公允价值为 88,244,463.00 元。

(7) 北京大兴经济开发区开发经营有限公司将泰中房屋 2-19-501（房产证为京房权证兴字第 022078 号），2-19-502（房产证为京房权证兴字第 022077 号），2-19-601（房产证为京房权证兴字第 022072 号），2-19-602（房产证为京房权证兴字第 022074 号），1-1-001（房产证为京房权证兴字第 022063 号），1-16-002（房产证为京房权证兴字第 022068 号），1-16-001 为（房产证为京房权证兴字第 022081 号），1-17-001（房产证为京房权证兴字第 022042 号），1-17-002（房产证为京房权证兴字第 022079 号），1-18-001（房产证为京房权证兴字第 022070 号），1-18-002（房产证为京房权证兴字第 022073 号），2-6-301（房产证为京房权证兴字第 022075 号），3-7-103（房产证为京房权证兴字第 050091 号），3-8-104（房产证为京房权证兴字第 050076 号），3-9-103（房产证为京房权证兴字第 050070 号）面积共 1754.21 平方米进行出租，北京正和国际资产评估有限公司出具报告号为正和国际评报字 2024 第（012）号的评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 65,812,600.00 元；北京大兴经济开发区开发经营有限公司将派出所办公楼（房权证号为兴全字第 1262 号，面积为 1808.28 平方米）进行出租，北京正和国际资产评估有限公司出具报告号为正和国际评报字 2024 第（012）号的估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 50,089,400.00 元。

(8) 北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司（以下简称保障房公司）将兴荣家园房产、瀛海朗苑房产、溪上雅苑房产、荣锦园房产、文锦苑房产对外出租，按照公允价值进行计量。经北京正和国际资产评估有限公司出具的“正和国际评报字[2024]第 010 号”评估报告，2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 1,391,729,500.00 元。2023 年度，保障房公司向北京市国资委所属公司北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司转让理想家园等 8 处公共租赁住房项目，账面价值 6,151,769,746.30 元（原价 1,413,345,983.63 元），因该交易有划拨性质，交易价值与账面价值差额计入资本公积。

(9) 北商科技服务（北京）有限公司将位于大兴区魏永路 37 号院 10 号和 12 号的自有房产京不动产权（产权证 0003814）号、京不动产权（产权证 0003773）号转为投资性房地产，按照公允价值计量，根据北京东审资产评估有限责任公司出具的“东评字[2024]第 02-42 号”评估报告，公司确认 2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 655,250,000.00 元。

(10) 北京海特智谷科技发展有限公司将位于北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼的写字楼及地下车库共 39,973.84 平方米【产权证号：京（2021）大不动产权第 0037176、京（2021）大不动产权第 0038022 等 199 套房产及京（2021）大不动产权第 0000068 等 79 个地下车库】转为投资性房地产，按照公允价值计量，根据北京东审资产评估有限责任公司出具的“东评字[2024]第 02-44 号”评估报告，公司确认 2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 1,187,982,900.00 元。

(11) 北京兴创投资有限公司将滨河东里 5-6-101【京房权证兴国字第 00005583 号】、滨河东里 3-1-301【京房权证兴国字第 038784 号】，艺苑桐城办公及商业楼【X 京房权证兴字第 126255 号】、【X 京房权证兴字第 126267 号】、【X 京房权证兴字第 126262 号】、【X 京房权证兴字第 126253 号】、【X 京房权证兴字第 126280 号】，刘一村城管大队办公楼【X 京房权证兴字第 050177 号】，兴创 D 标【京（2017）大不动产权第 0028047 号】对外出租，按照公允价值进行计量。经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的“京达兴评报字（2024）第 01 号”评估报告测算，2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 1,719,203,522.00 元。其中，艺苑桐城办公及商业楼、刘一村城管大队办公楼、兴创 D 标产权证已抵押。北京兴创投资有限公司将全民健身中心【京（2020）大不动产权第 0029922 号】对外出租，按照公允价值进行计量。经北京达兴资产评估有限公司出具的“京达兴评报字（2024）第 02 号”评估报告测算，2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 277,772,259.00 元。北京兴创投资有限公司 2023 年将氢能示范区北区【京（2022）大不动产权第 0006654 号】、【京（2022）大不动产权第 0008489 号】、【京（2022）大不动产权第 0002622 号】、【京（2022）大不动产权第 0002950 号】、【京（2022）大不动产权第 0002619 号】、【京（2022）大不动产权第 0036548 号】、【京（2022）大不动产权第 0002952 号】、【京（2022）大不动产权第 0000748 号】、【京（2022）大不动产权第 0000754 号】、【京（2022）大不动产权第 0036541 号】、【京（2022）大不动产权第 0008557 号】、【京（2022）大不动产权第 0003049 号】对外出租，按照公允价值进行计量。经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的“京达兴评报字（2024）第 06 号”评估报告测算，2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 830,724,703.00 元。

(12) 北京兴创置地房地产开发有限公司将兴创 D 标-车库（京（2017）大不动产权第 0028047 号）、兴创大厦综合楼（X 京房权证兴字第 116271 号）、兴创国际 3L 商业及办公楼（京（2020）大不动产权第 0010204 号）、兴创国际四-1S 座办公楼（京（2019）大不动产权第 0036621 号）对外出租，以上资产经北京达兴房地产资产评估有限公司二零二四年二月二十二日出具的“京达兴评报字（2024）第 05 号”评估报告测算，2023 年 12 月 31 日房产的公允

价值为 3,035,325,920.00 元；将兴创国际中心 4F（4C、4 号楼）2、15-18 层（京（2022）大不动产权第 0035432 号）、兴创国际中心 4R（2 号楼）地下商业、地下停车位、地上商业房产（尚未办理产权证）进行出租，以上资产经北京百汇方兴资产评估有限公司出具的“京百汇评报字（2024）第 A-065 号”评估报告确认 2023 年 12 月 31 日公允价值为 1,711,297,089.10 元。其中，兴创 D 标车库、兴创大厦、四-1S 座办公楼产权证已抵押。

（13）北京大兴发展宏业投资有限公司将京南大酒店【京（2023）大不动产权第 0044744 号】、永华路一号院办公楼【京（2023）大不动产权第 0044591 号、0044585 号、0044584 号、0044763 号】出租。北京正和国际资产评估有限公司出具的“正和国际评报字（2024）第 008 号”评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 111,536,700.00 元。

（14）北京大兴发展盛业投资有限公司将大兴区甜园路 24 号院 7 号-1 至 1 层 101 等（6）套【京（2020）大不动产权第 0024960 号】出租。北京正和国际资产评估有限公司“正和国际评报字（2024）第 008 号”评估报告确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 439,659,400.00 元。

（15）北京兴创能源管理有限公司将大兴区欣雅街 15 号院 B1-102 至-109，B1-112 至-118，B1-194，B1-210 至-241，B1-249，B1-253 至-261，B1-270，B1-294 至-306，B1-307 至-314，B1-322 至-327，B1-329 至-337，B1-350 至-353，B1-355 至-359，B2-567 至-618，B1-1 至-7，B1-8 至-11，B1-49 至-68，B1-71 至-74，B-78 至-101，B2-498 至-504，B2-506 至-508，B2-511，B2-514 至-516，共 229 个车位出租，截至 2023 年 12 月 31 日资产价值 32,630,476.19 元，产权证书尚在办理中。

（16）北京兴创房地产开发有限公司将大兴区高米店南里 9 号楼【京（2016）大兴区不动产权第 0028304 号】、18 号楼【京（2016）大兴区不动产权第 0028306 号】、19 号楼【京（2016）大兴区不动产权第 0023739 号】转为投资性房地产，经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的“京达兴评报字（2024）第 04 号”评估报告测算，2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 504,295,919.00 元。

（17）北京市大兴区物资集团有限公司将征地废仓库、围墙、义和庄北里小区【兴全字第 1740 号】、林校北路 12 号【京兴字第 00005717 号】、滨河西里小区 32 号楼【兴全字第 1497 号】、粮库小区副食店【京兴国字第 00000824 号】、富强西商，【兴全字 1873 号】、富强南店【兴全字 1308 号】、龙源楼【兴全字 1228 号】、海子角粮店【兴全字 1298 号】、机械化商店【兴全字 1305 号】、三中巷【兴全字 1301 号】、溢馥斋【兴全字 1300 号】、建委【兴全字 1302 号】、【兴全字 1303 号】、林校路【兴全字 1299 号】对外出租，按照公允价值进行计量，经北京正和国际资产评估有限公司出具评估报告正和国际评报字（2024）第

011 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 301,210,553.00 元。

(18) 北京兴城华通商贸有限公司将房屋后院、兴城人民商场办公楼对外出租，按照公允价值计量，经北京正和国际资产评估有限公司出具评估报告正和国际评报字(2024)第 011 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 39,319,400.00 元；截至 2023 年 12 月 31 日，该部分投资性房地产尚未办理产权证。

(19) 北京市大兴区商业网点开发有限公司将金海商城【京兴国字第 00004531 号】、办公楼【京兴国字第 10000023 号】对外出租，按照公允价值进行计量，经北京正和国际资产评估有限公司出具评估报告正和国际评报字(2024)第 011 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 64,314,300.00 元。

(20) 北京兴物通达商贸有限公司将兴物通达办公楼、龙河路商业房、车站中里小白楼、41 号楼底商、彩钢蜂窝煤车间、七街二层商业楼【京兴国字第 00001012 号】、39 号楼二层【京兴国字第 00001396 号】对外出租，按照公允价值进行计量，经北京正和国际资产评估有限公司出具评估报告正和国际评报字(2024)第 011 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 153,945,800.00 元。

(21) 北京兴瑞晟世商贸有限公司将双河南里 5 号楼【京兴国字第 00000616 号】、兴民五交化【京兴国字第 0182 号】、亚特商场【京兴国字第 0182 号】、兴政东里 32 号楼、创兴公寓楼、汽修厂楼房、汽修厂平房对外出租，按照公允价值进行计量，经北京正和国际资产评估有限公司出具评估报告正和国际评报字(2024)第 011 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 220,013,600.00 元。

(22) 北京新航城控股有限公司将临空发展中心转为投资性房地产，按照公允价值进行计量，经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的评估报告京达兴评报字(2024)第 07 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 1,456,142,709.00 元。截至 2023 年 12 月 31 日，该部分投资性房地产尚未办理产权证。

(23) 北京航城兴贸置业有限公司将自贸创新服务中心转为投资性房地产，按照公允价值进行计量，经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的评估报告京达兴评报字(2024)第 08 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 387,562,846.00 元；截至 2023 年 12 月 31 日，该部分投资性房地产尚未办理产权证。

(24) 北京航城兴晟商贸有限责任公司将北京大兴国际综合保税区(一期)公共库项目转为投资性房地产,按照公允价值进行计量，经北京达兴房地产资产评估有限公司出具的评估报告京达兴评报字(2024)第 09 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 808,319,631.00

元；截至 2023 年 12 月 31 日，该部分投资性房地产尚未办理产权证。

(25)北京航城兴达建设实业有限公司将北京大兴国际机场综合保税区生物医药孵化器（一期）转为投资性房地产，按照公允价值进行计量。北京正和国际资产评估有限公司出具的评估报告正和国际评报字（2024）第 015 号确认该房产 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 484,563,700.00 元；截至 2023 年 12 月 31 日，该部分投资性房地产尚未办理产权证。

(26)北京生物医药产业基地发展有限公司将鑫苑公租房出租，按照公允价值进行计量。经北京正和国际资产评估有限公司出具的评估报告正和国际评报字（2024）第 009 号测算，2023 年 12 月 31 日房产的公允价值为 443,093,800.00 元。

18、固定资产

项 目	2023 年 12 月 31 日账面价值	2022 年 12 月 31 日账面价值
固定资产	3,659,331,275.79	3,137,434,975.86
固定资产清理	26,600.00	4,130,806.72
合 计	3,659,357,875.79	3,141,565,782.58

(1) 固定资产情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	4,421,293,191.98	1,022,126,832.75	430,751,281.01	5,012,668,743.72
其中：房屋及建筑物	3,266,401,717.43	873,714,237.57	41,967,113.22	4,098,148,841.78
机器设备	243,608,885.84	65,916,093.78	21,136,263.19	288,388,716.43
运输工具	39,055,159.73	2,051,763.92	2,459,562.28	38,647,361.37
电子设备	120,447,603.38	17,851,782.57	7,340,162.66	130,959,223.29
办公设备及其他	751,779,825.60	62,592,954.91	357,848,179.66	456,524,600.85
二、累计折旧合计	1,268,149,319.64	188,460,239.87	118,980,662.21	1,337,628,897.30
其中：房屋及建筑物	693,310,711.84	132,480,528.00	7,302,409.61	818,488,830.23
机器设备	85,740,625.46	24,077,152.03	18,374,060.67	91,443,716.82
运输工具	32,104,074.25	1,561,458.89	1,915,393.28	31,750,139.86
电子设备	100,987,981.06	11,041,922.35	5,082,123.08	106,947,780.33
办公设备及其他	356,005,927.03	19,299,178.60	86,306,675.57	288,998,430.06
三、账面净值合计	3,153,143,872.34			3,675,039,846.42

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
其中：房屋及建筑物	2,573,091,005.59			3,279,660,011.55
机器设备	157,868,260.38			196,944,999.61
运输工具	6,951,085.48			6,897,221.51
电子设备	19,459,622.32			24,011,442.96
办公设备及其他	395,773,898.57			167,526,170.79
四、减值准备合计	15,708,896.48		325.85	15,708,570.63
其中：房屋及建筑物				
机器设备	15,631,619.11			15,631,619.11
运输工具	15,131.45			15,131.45
电子设备	607.50			607.50
办公设备及其他	61,538.42		325.85	61,212.57
五、账面价值合计	3,137,434,975.86			3,659,331,275.79
其中：房屋及建筑物	2,573,091,005.59			3,279,660,011.55
机器设备	142,236,641.27			181,313,380.50
运输工具	6,935,954.03			6,882,090.06
电子设备	19,459,014.82			24,010,835.46
办公设备及其他	395,712,360.15			167,464,958.22

(2) 主要的未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面原值	未办妥产权证书的原因
康庄 50 号院 6 号楼 1-41	14,309,800.10	权属证书正在办理中
华商三期房产	44,940,760.30	权属证书正在办理中
星明湖其他房产	55,857,417.71	无法办理
北臧村社区卫生服务中心	29,953,230.74	尚未办理
北京大兴人才文化教育基地	16,758,966.63	尚未办理
标准厂房	16,758,966.63	尚未办理
供热厂厂房	31,156,739.99	尚未办理
文化交流中心	188,019,269.63	权属证书正在办理中

项 目	账面原值	未办妥产权证书的原因
月季博物馆	139,015,701.54	权属证书正在办理中
锅炉房	13,699,959.20	尚未办理
主楼装修工程等	47,242,625.38	无法办理
经开区供热厂室外工程及其他附属建筑设施	32,187,694.87	无法办理
经开区其他附属工程设施	122,209,850.44	无法办理
科创中心三期	95,815,364.71	权属证书正在办理中
瑞德康锅炉房	13,329,920.00	无法办理
华商三期	44,940,760.30	正在办理

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注七、61 所有权和使用权受到限制的资产。

19、在建工程

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北臧村学校工程	147,554,835.91		147,554,835.91	147,554,835.91		147,554,835.91
科创中新三期（28 亩地）				93,193,096.80		93,193,096.80
北臧村工业企业孵化器工程	39,962,691.49		39,962,691.49	39,962,691.49		39,962,691.49
供热厂厂区改造				18,571,358.91		18,571,358.91
北臧村临时卫生院改造工程				3,144,586.95		3,144,586.95
生物医药基地 CDMO 平台建设				592,146.91		592,146.91
管委会维稳中心办公用房				564,234.41		564,234.41
科创中心四期	4,974,017.34		4,974,017.34	388,601.88		388,601.88
灭菌中心	354,615.87		354,615.87	354,615.87		354,615.87
创新中心六期	2,688,436.68		2,688,436.68	10,904.72		10,904.72
供热厂锅炉改造				442,980.78		442,980.78
孵化器（创新园项目）				479,375,586.78		479,375,586.78
生物医药高端制剂、医疗器械、辅料研发、生产及国际贸易基地项目	44,962,347.61		44,962,347.61	44,962,343.61		44,962,343.61
1-4 号锅炉更新工程	18,215,446.43		18,215,446.43			
大兴新城林校北路便民服务中心	818,348.00		818,348.00			
吉星德亿小商品市场更新改造	500,000.00		500,000.00			
办公楼前期费用-物资				3,921,436.40		3,921,436.40
封闭式储煤库-物资				182,915.00		182,915.00

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大兴新区市场路东侧地块城市更新	105,728,691.06		105,728,691.06	92,478,818.93		92,478,818.93
京南酒店	1,120,973.70		1,120,973.70	916,223.87		916,223.87
小商品市场	128,476,194.41		128,476,194.41	62,126,603.76		62,126,603.76
区市场监督管理局公寓商铺	2,619,807.59		2,619,807.59	1,868,800.07		1,868,800.07
再生医学园项目	58,066,926.17		58,066,926.17			
北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块生物医药孵化器项目二期	8,678,725.90		8,678,725.90			
北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）国际航空总部园能源站项	41,068.12		41,068.12	52,830.19		52,830.19
综保区能源中心能源站	75,819.24		75,819.24	1,997,641.42		1,997,641.42
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能源中心项目	55,270,839.59		55,270,839.59	16,922,952.54		16,922,952.54
自贸中心 E2 楼 2 层及 3 层细胞治疗转化平台	2,054,764.24		2,054,764.24	3,244,619.40		3,244,619.40
北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块生物医药孵化器				289,862,618.77		289,862,618.77
北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006、6009 地块航空总部园项目	647,116,203.36		647,116,203.36	28,096,285.60		28,096,285.60
北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205 街区 DX09-0103-0205 地块商业项目	116,781,976.03		116,781,976.03	4,713,511.36		4,713,511.36
榆垓镇 0306 地块项目	168,643.09		168,643.09	2,583,349.08		2,583,349.08
线性工程安置房供暖建设项目				714,000.00		714,000.00

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
兴展地块第四实验学校项目	78,924.53		78,924.53	63,139.62		63,139.62
兴展地块东片区 3#能源中心	51,962.27		51,962.27	51,962.27		51,962.27
兴展地块东片区综合能源中心	295,499.99		295,499.99	206,966.03		206,966.03
生命健康社区综合能源项目	287,169.81		287,169.81	218,867.92		218,867.92
国际航空社区 1#集中能源中心项目	445,094.34		445,094.34	120,754.72		120,754.72
国际航空总部园能源站项目	506,603.77		506,603.77	58,113.20		58,113.20
国际航空社区中央公园北区地源热泵项目	23,773.58		23,773.58	23,773.58		23,773.58
祥荣街能源站项目	67,291.57		67,291.57			
生命健康社区医疗器械园综合能源项目	38,184.91		38,184.91			
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能源中心项目	5,269,187.16		5,269,187.16	260,377.36		260,377.36
0107037 地块生物医药孵化器能源项目	4,172,188.95		4,172,188.95	1,529,029.88		1,529,029.88
和悦璞云能源站项目	2,239,026.38		2,239,026.38			
综保库能源站	179,245.28		179,245.28	141,509.43		141,509.43
星明湖开发项目	1,187,881.48		1,187,881.48	1,187,881.48		1,187,881.48
医疗器械园项目	707,216.31		707,216.31			
基础设施建设	4,457,548,705.45		4,457,548,705.45	4,610,692,453.33		4,610,692,453.33
房屋建筑物改造及维修工程	411,832,879.15		411,832,879.15	213,840,183.55		213,840,183.55
平台建设工程	27,794,678.87		27,794,678.87	29,070,615.07		29,070,615.07
大兴原老年公寓楼	14,676,510.00		14,676,510.00	14,676,510.00		14,676,510.00

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大兴区智慧市政项目	66,005,307.93		66,005,307.93	66,002,157.93		66,002,157.93
酒店改造工程	113,899.12		113,899.12	207,909.48		207,909.48
采育安置房工程				18,916,608.23		18,916,608.23
中挪绿色创新中心改造工程				6,015,033.31		6,015,033.31
大兴氢能示范区	924,049,861.02		924,049,861.02	1,407,016,746.87		1,407,016,746.87
大兴区体育中心项目				415,955.13		415,955.13
营商服务中心项目	22,982,714.18		22,982,714.18	25,650,336.09		25,650,336.09
户外广告项目工程款				8,401,684.23		8,401,684.23
大兴宾馆二期	110,513,296.40		110,513,296.40	531,061.26		531,061.26
其他	3,167,447.81		3,167,447.81	3,167,447.81		3,167,447.81
合 计	7,440,465,922.09		7,440,465,922.09	7,747,267,669.19		7,747,267,669.19

(1) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	2022 年 12 月 31 日	本年增加金额	本年转入固定资产 金额	本年其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
大兴区智慧市政项目	80,000,000.00	66,002,157.93	3,150.00			66,005,307.93
北臧村学校工程	96,850,000.00	147,554,835.91				147,554,835.91
科创中新三期（28 亩地）	195,000,000.00	93,193,096.80	2,408,518.97	95,601,615.77		
北臧村工业企业孵化器工程		39,924,099.32	38,592.17			39,962,691.49
供热厂厂区改造		18,571,358.91		18,571,358.91		
科创中心四期	200,000,000.00	388,601.88	4,585,415.46			4,974,017.34

项目名称	预算数	2022 年 12 月 31 日	本年增加金额	本年转入固定资产 金额	本年其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
创新中心六期	140,000,000.00	10,904.72	2,677,531.96			2,688,436.68
孵化器（创新园项目）	622,984,600.00	479,375,586.78	148,024.75	479,523,611.53		
生物医药高端制剂、医疗器械、辅料研发、生产及国际贸易基地项目	350,000,000.00	44,962,343.61				44,962,343.61
大兴新区市场路东侧地块城市更新		92,478,818.93	13,249,872.13			105,728,691.06
小商品市场		62,126,603.76	66,349,590.65			128,476,194.41
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能源中心项目	82,918,656.59	16,922,952.54	38,347,887.05			55,270,839.59
北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块生物医药孵化器	507,651,044.55	289,862,618.77	113,682,197.44		403,544,816.21	
再生医学产业园项目	673,621,793.77		58,066,926.17			58,066,926.17
北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006、6009 航空总部园项目	2,050,971,000.00	28,096,285.60	619,019,917.76			647,116,203.36
北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205 街区 DX09-0103-0205 地块商业项目	266,740,000.00	4,713,511.36	112,068,464.67			116,781,976.03
北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块生物医药孵化器（二期）	826,678,955.45		8,678,725.90			8,678,725.90
北京大兴国际机场综保区及周边非保区能源中心项目-工艺部分	100,530,000.00	260,377.36	5,664,716.43		655,906.63	5,269,187.16
兴华路	2,380,000,000.00	2,112,441,722.68	357,577.92		121,961,992.31	1,990,837,308.29

项目名称	预算数	2022 年 12 月 31 日	本年增加金额	本年转入固定资产 金额	本年其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
大兴氢能示范区（氢之泉）		572,303,997.35	347,193,673.92			919,497,671.27
魏永路		527,683,269.12				527,683,269.12
金星路	567,000,000.00	516,933,927.93				516,933,927.93
黄村镇四五六街公租房项目			228,322,575.20			228,322,575.20
电力沟道工程		154,357,950.36				154,357,950.36
公租房装修	180,000,000.00	137,226,484.44	16,024,561.47	2,577,349.52		150,673,696.39
首创团河定向安置房项目		139,161,242.13				139,161,242.13
东环路		130,510,743.00				130,510,743.00
大兴宾馆二期		531,061.26	109,982,235.14			110,513,296.40
大兴新城团桂路道路工程		107,535,212.31	1,526,949.86			109,062,162.17
北兴路工程		104,061,309.00				104,061,309.00
大兴新城林荫慢行系统工程		77,925,469.38				77,925,469.38
东环路电力拆迁		75,908,352.21				75,908,352.21
东环路二期工程		75,150,434.19				75,150,434.19
大兴新城雨污合流管网改造工程		73,039,994.38			173,394.37	72,866,600.01
东环路电力项目		71,971,705.70				71,971,705.70
新风河健康绿道项目		64,447,336.27				64,447,336.27
首座御园小区市政项目		53,530,496.34	205,939.56			53,736,435.90
芦花路		50,954,321.22				50,954,321.22
合 计		6,430,119,183.45	1,748,603,044.58	596,273,935.73	526,336,109.52	7,056,112,182.78

20、使用权资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	374,218,028.50	388,698.31	366,905.79	374,239,821.02
其中：土地使用权	224,648,074.82			224,648,074.82
房屋及建筑物	148,195,872.49		130,597.64	148,065,274.85
机器运输办公设备	1,374,081.19	388,698.31	236,308.15	1,526,471.35
其他				
二、累计折旧合计	47,241,229.10	39,907,283.29	21,766.26	87,126,746.13
其中：土地使用权	3,765,051.54	14,955,621.36		18,720,672.90
房屋及建筑物	43,069,120.18	24,278,178.64	21,766.26	67,325,532.56
机器运输办公设备	407,057.38	673,483.29		1,080,540.67
其他				
三、账面净值合计	326,976,799.40			287,113,074.89
其中：土地使用权	217,567,521.77			205,927,401.92
房屋及建筑物	108,442,253.82			80,739,742.29
机器运输办公设备	967,023.81			445,930.68
其他				
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				
五、账面价值合计	326,976,799.40			287,113,074.89
其中：土地使用权	217,567,521.77			205,927,401.92
房屋及建筑物	108,442,253.82			80,739,742.29
机器运输办公设备	967,023.81			445,930.68
其他				

21、无形资产**(1) 无形资产分类**

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2023 年 12 月 31 日
一、原价合计	3,244,676,634.00	869,443,468.97	112,575,292.18	4,001,544,810.79
其中：软件	63,563,820.76	5,747,089.48	8,308.20	69,302,602.04
土地使用权	3,141,870,058.28	863,671,600.73	112,562,169.82	3,892,979,489.19
专利权	1,665,716.55			1,665,716.55
其他	37,577,038.41	24,778.76	4,814.16	37,597,003.01
二、累计摊销合计	197,615,145.65	103,089,713.37	12,373,364.17	288,331,494.85
其中：软件	18,218,518.86	7,170,896.51	54,254.65	25,335,160.72
土地使用权	151,677,990.69	93,352,988.68	12,316,836.11	232,714,143.26
专利权	585,055.01	319,104.36		904,159.37
其他	27,133,581.09	2,246,723.82	2,273.41	29,378,031.50
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
专利权				
其他				
四、账面价值合计	3,047,061,488.35			3,713,213,315.94
其中：软件	45,345,301.90			43,967,441.32
土地使用权	2,990,192,067.59			3,660,265,345.93
专利权	1,080,661.54			761,557.18
其他	10,443,457.32			8,218,971.51

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注七、61 所有权和使用权受到限制的资产。

22、开发支出

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加金额		本年减少金额			2023 年 12 月 31 日
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
软件开发	259,058.27		37,735.84	296,794.11			
合 计	259,058.27		37,735.84	296,794.11			

23、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
北京星明湖金雁酒店有限公司	80,186,444.87			80,186,444.87
合 计	80,186,444.87			80,186,444.87

24、长期待摊费用

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日	其他减少的原因
付公园公共卫生间改造工程款	128,175.11		128,175.11			
道路大修工程	9,928,564.41	75,265.64	9,272,957.47		730,872.58	
园区整体沙盘	37,263.92		37,263.92			
路灯维修	302,935.14		302,935.14			
宣传标识牌	69,708.81		69,708.81			
生物医药基地标准厂房（孵化器）景观	2,365,542.70		394,257.12		1,971,285.58	
创新中心二期党群服务中心项目	5,441,675.69				5,441,675.69	
中医药文化园	4,119,311.73	67,924.53			4,187,236.26	
管委会院内景观提升及改造工程项目	2,855,207.65		594,835.00		2,260,372.65	
医药基地楼宇办公室改造（珺悦）	512,876.77		96,164.42		416,712.35	
管委会及创新中心 A 区建筑外立面照明	1,880,072.77				1,880,072.77	
永大路孵化器广场绿化提升项目	558,224.42		151,185.84		407,038.58	
管委会东院食堂改造项目		3,030,929.23			3,030,929.23	
管委会值班室改造工程		316,570.17	131,904.25		184,665.92	
医药基地机关楼宇及生活区改造升级工程		379,076.11	108,160.98		270,915.13	
管委会东区市政设施改造维修项目		937,537.27			937,537.27	
办公楼改造	1,253,459.06		1,016,195.28		237,263.78	
食堂	6,866.00				6,866.00	

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日	其他减少 的原因
装修费	197,681.76	144,925.24	122,995.20		219,611.80	
办公楼装修费	128,570.96		110,203.68		18,367.28	
智能小电闸	18,043.39		15,465.84		2,577.55	
临床级别干细胞制剂 先进样板制备体系及 全程追溯公共服务平台项目	3,293,053.26		731,789.64		2,561,263.62	
新航城装修费	6,643,813.69	113,072.91	1,098,629.74		5,658,256.86	
景观提升改造工程	423,724.54		105,931.20		317,793.34	
星评改造维修工程	632,985.20		133,260.00		499,725.20	
一期改造物品摊销	646,705.37		308,245.56		338,459.81	
宿舍楼装修改造	1,081,201.81		301,730.76		779,471.05	
公寓楼物品摊销	102,246.46		45,442.80		56,803.66	
园区排污系统改造工程	1,283,266.51		285,170.32		998,096.19	
养生馆装修改造项目	7,819,143.34		665,459.04	7,153,684.30		转入固定 资产
公寓西楼装修改造	1,712,576.52		348,320.64		1,364,255.88	
园区停车位改造		521,935.41	69,591.36		452,344.05	
0306 地块项目		3,773,095.43	280,554.41		3,492,541.02	
建设实业装修费	10,021,970.47	3,606.88	1,054,944.24		8,970,633.11	
北京大兴人力资源服 务产业园装修费		4,880,465.02	284,693.78		4,595,771.24	
临空区国际创新中心 装修费		2,579,831.79	150,490.20		2,429,341.59	
物业母公司装修费	1,688,038.81		844,019.41		844,019.40	
装修款	9,786,314.51	5,928,228.12	4,711,938.71		11,002,603.92	
升级改造支出	65,649,118.31	10,607,084.80	16,573,676.28		59,682,526.83	
租金	315,430.67		77,416.44		238,014.23	
技术咨询服务费	1,600,680.32	51,358.42	573,656.14		1,078,382.60	
酒店用品	1,814,829.92	12,090.25	1,570,411.63		256,508.54	

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日	其他减少 的原因
其他	4,190,777.25	19,064,409.79	7,582,796.23		15,672,390.81	
合 计	148,510,057.25	52,487,407.01	50,350,576.59	7,153,684.30	143,493,203.37	

25、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	369,405,714.99	1,477,622,859.96	362,632,992.73	1,450,554,200.86
未弥补亏损	1,982,272.28	7,929,089.12	2,749,273.40	10,997,093.60
资产减值准备	36,502,670.79	146,010,683.16	41,522,114.88	166,110,689.45
内部交易未实现利润	159,667,520.96	638,670,083.84	178,266,055.88	713,064,223.53
自用房地产转换为以公允 价值计量的投资性房地产 转换日公允价值小于计税 基础的差额	2,816,886.22	11,267,544.88	4,409,702.22	17,638,808.88
以公允价值计量的投资性 房地产公允价值小于计税 基础的差额			819,809.46	3,279,237.84
其他债券投资公允价值变 动	67,867,800.00	271,471,200.00	48,728,400.00	194,913,600.00
租赁负债	60,265,827.09	241,063,308.36	54,689,116.49	218,756,465.96
未取得发票的费用	36,374,262.77	145,497,051.08	31,448,520.40	125,794,081.60
未取得发票的固定资产折 旧	1,457,073.13	5,828,292.52		
奖金计提未发放	2,471,401.75	9,885,607.00		
二、递延所得税负债	1,628,603,921.32	6,514,415,685.24	1,940,453,320.05	7,761,813,280.20
自用房地产转换为以公允 价值计量的投资性房地产 转换日公允价值大于计税 基础的差额	1,015,206,787.77	4,079,552,081.25	1,483,478,513.83	5,933,914,055.32
以公允价值计量的投资性 房地产公允价值大于计税 基础的差额	366,961,588.08	1,449,121,422.15	331,495,315.58	1,325,981,262.32
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融工具、	1,721,218.10	6,884,872.36	1,753,035.94	7,012,143.76

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
衍生工具的估值				
评估增值	157,407,256.93	629,629,027.72	43,077,759.77	172,311,039.08
使用权资产	71,189,014.88	284,756,059.52	80,648,694.93	322,594,779.72
未实现的内部交易盈利	16,118,055.56	64,472,222.24		

26、其他非流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待处理固定资产损益		71,270.53
预付基建工程及设备款	573,874,599.05	9,843,500.00
公益性固定资产	1,569,055,474.47	1,702,183,381.19
大兴机场受托支付项目	1,739,624,349.42	1,742,318,474.94
代持股权	234,600,000.00	220,000,000.00
其他	229,905,557.98	219,582,358.05
预付投资款	1,353,000,000.00	
预付土地款项	250,000,000.00	
合 计	5,950,059,980.92	3,893,998,984.71

27、短期借款**1、短期借款分类**

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证借款	37,422,411.31	83,039,416.67
信用借款	1,574,000,000.00	638,557,196.97
合 计	1,611,422,411.31	721,596,613.64

2、期末无已到期未偿还的短期借款。

28、应付票据

种类	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	4,200,000.00	5,600,000.00
合 计	4,200,000.00	5,600,000.00

注：本年末无已到期未支付的应付票据。

29、应付账款

(1) 应付账款账龄情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
工程及设备款	1,842,474,970.03	973,983,629.55
货款	59,040,841.49	710,249,061.05
其他	1,637,776,294.93	2,753,119,482.43
合 计	3,539,292,106.45	4,437,352,173.03

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	2023 年 12 月 31 日	账龄	未偿还原因
北京市大兴区礼贤镇人民政府	235,892,500.67	1 年以上	未结算
北京天恒建设集团有限公司	67,874,004.71	1 至 2 年	未结算
北京市大兴区发展和改革委员会	47,842,557.20	3 年以上	未结算
市政基础设施费	44,690,186.00	3 年以上	未结算
北京市大兴区榆垓镇人民政府	22,692,695.31	1 年以上	未结算
北京建工四建工程建设有限公司	11,805,954.54	1 年以上	未结算
北京中电融科电力工程有限责任公司	11,025,674.12	1 年以上	未结算
北京博大经开建设有限公司	9,678,060.00	2 年以上	未结算
北京万兴建筑集团有限公司	9,521,888.06	2 年以上	未结算
北京市大兴区建设集团有限公司	9,450,225.13	2 年以上	未结算
北京城建集团有限责任公司	7,931,303.00	3 年以上	未结算
北京建工四建工程建设有限公司	7,276,490.77	1 年以上	未结算
合 计	485,681,539.51	—	—

(3) 应付账款的 2023 年 12 月 31 日余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

30、预收款项

(1) 预收款项账龄情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
房屋租金	126,939,690.64	113,100,794.44

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他	31,963.19	307,368.18
合 计	126,971,653.83	113,408,162.62

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	2023 年 12 月 31 日	账龄	未结转原因
北京市自来水集团有限责任公司基建工程管理	3,351,817.14	1 年以内 1628644 元, 1-2 年 49603.96 元, 2-3 年 347026.35 元, 3-4 年 917431.19 元, 4-5 年 458715.60 元	双方未结算
北京灵动新程信息科技有限公司	1,506,903.65	2-3 年	房租按租赁期结转
合计	4,858,720.79		

(3) 预收账款的 2023 年 12 月 31 日中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

31、合同负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收土地开发结算款	5,561,502,035.66	1,585,867,743.46
担保费	103,631,553.38	52,227,732.47
预收房款	2,302,520,984.13	8,160,476,690.36
货款	11,075,735.06	6,028,761.26
其他	140,926,868.66	95,299,798.36
合 计	8,119,657,176.89	9,899,900,725.91

32、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	80,069,674.60	893,577,156.68	900,723,258.44	72,923,572.84
二、离职后福利-设定提存计划	3,340,029.82	125,319,271.10	125,360,925.84	3,298,375.08
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	83,409,704.42	1,018,896,427.78	1,801,446,516.88	76,221,947.92

(2) 短期薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2023 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	44,021,953.81	697,754,592.70	703,141,364.37	38,635,182.14
二、职工福利费	1,281,232.99	49,127,005.74	49,700,687.36	707,551.37
三、社会保险费	12,804,410.89	63,321,674.92	63,740,631.49	12,385,454.32
其中：医疗保险费及生育保险费	9,684,356.71	58,690,068.28	58,538,829.83	9,835,595.16
工伤保险费	67,787.83	2,319,025.59	2,311,244.41	75,569.01
补充医疗保险	3,052,266.35	2,312,581.05	2,890,557.25	2,474,290.15
四、住房公积金	603,264.27	60,568,668.01	60,608,900.22	563,032.06
五、工会经费和职工教育经费	12,241,079.70	20,843,001.05	21,312,004.90	11,772,075.85
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	9,117,732.94	1,962,214.26	2,219,670.10	8,860,277.10
合 计	80,069,674.60	893,577,156.68	900,723,258.44	72,923,572.84

(3) 设定提存计划列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
一、基本养老保险	2,874,672.21	93,003,375.32	92,717,836.30	3,160,211.23
二、失业保险费	79,287.61	3,644,485.47	3,674,548.95	49,224.13
三、企业年金缴费	386,070.00	28,671,410.31	28,968,540.59	88,939.72
合计	3,340,029.82	125,319,271.10	125,360,925.84	3,298,375.08

33、应交税费

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
增值税	194,391,016.14	222,227,558.38
企业所得税	428,485,759.08	360,259,658.69
城市维护建设税	12,443,343.77	14,746,103.65
教育费附加（含地方教育费附加）	9,700,979.75	12,615,729.62
个人所得税	859,410.50	497,257.85
房产税	246,861.96	1,277,584.09
印花税	1,644,934.78	997,276.65

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地增值税	341,340,171.34	342,162,185.87
其他税费	2,283,896.33	1,012,897.14
合 计	991,396,373.65	955,796,251.94

34、其他应付款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		1,366.12
其他应付款项	13,013,153,127.77	9,967,201,546.12
合 计	13,013,153,127.77	9,967,202,912.24

(1) 应付股利

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
普通股股利		1,366.12
合 计		1,366.12

(2) 其他应付款项**1) 按款项性质列示其他应付款项**

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款及其他	9,200,422,653.10	7,781,822,304.94
押金、保证金	664,737,655.38	506,682,019.13
代扣款项	60,587,876.76	48,468,555.14
房屋土地款	2,969,042,960.32	1,058,291,159.00
拆迁及代扣房款	118,361,982.21	571,937,507.91
合 计	13,013,153,127.77	9,967,201,546.12

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	2023 年 12 月 31 日	账龄	未偿还原因
北京品创建合房地产开发有限公司	283,754,000.00	1 年以内 23,134,000.00 元, 1-2 年 260,620,000.00 元	未结算
榆垓项目款北京贷款-财政	147,325,200.00	5 年以上	未结算
柳林路拆迁补偿款	142,597,001.00	1-2 年	未结算

债权单位名称	2023 年 12 月 31 日	账龄	未偿还原因
中建三局集团有限公司	49,442,199.72	1-2 年	未结算
北京万兴建筑集团有限公司	43,640,805.55	1-2 年	未结算
北京天恒建设集团有限公司	43,292,477.76	1-2 年	未结算
中建一局集团第二建筑有限公司	37,147,785.48	1-2 年	未结算
中国新兴建筑工程有限公司北京一分公司	36,264,617.50	1-2 年	未结算
北京建工海亚建设工程有限公司大兴区黄村分公司	35,629,022.19	1-2 年	未结算
北京城建道桥建设集团有限公司大兴区分公司	32,820,022.57	1-2 年	未结算
北京市大兴区民营科技企业创业服务中心	26,767,322.87	5 年以上	未结算
园林局公园管理费	23,562,500.00	3-4 年	未结算
华润医药控股有限公司	20,000,000.00	2-3 年	未结算
北京市液化石油气有限公司	19,582,788.00	1 年以内 743,940.00, 1-2 年 12,100,356.00, 2-3 年 6,738,492.00	未结算
北京兴和航泰置业有限公司	12,806,200.00	1 至 2 年	未结算
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	12,194,030.20	1 年以上	未结算
北京京东东鸿管理咨询有限公司	11,261,583.00	3 年以上	未结算
北京城乡建设集团有限责任公司大兴分公司	11,075,469.92	1-2 年	未结算
合 计	989,163,025.76		—

3)其他应付款的 2023 年 12 月 31 日余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位。

35、一年内到期的非流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	753,799,952.96	2,473,531,725.52
一年内到期的应付债券	6,584,404,158.12	4,463,465,557.18
一年内到期的其他非流动负债	762,820,699.18	1,435,200,000.00
一年内到期的租赁负债	27,662,559.25	26,188,075.31
合 计	8,128,687,369.51	8,398,385,358.01

36、其他流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
担保赔偿准备金	153,935,122.76	150,383,288.84
待转销项税	90,752,556.01	157,536,409.67
未到期责任准备金	20,360,912.35	19,231,841.68
短期融资券	1,531,751,384.66	
其他		102,508.91
合 计	1,796,799,975.78	327,254,049.10

37、长期借款

借款类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款		
抵押借款	1,022,964,599.77	758,980,370.67
保证借款	81,500,099.77	402,550,000.00
信用借款	4,291,162,356.19	3,248,054,947.20
委托借款	5,213,854,400.00	4,700,544,543.63
合 计	10,609,481,455.73	9,110,129,861.50

38、应付债券**(1) 应付债券**

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
21 兴展投资 MTN001		3,210,026,212.91
19 兴创投资 PPN 001		1,028,770,689.41
19 兴创投资 MTN 001		1,459,929,377.73
21 兴创投资 PPN001		512,675,826.27
22 兴创投资 01	1,005,533,500.63	1,030,654,537.17
22 兴创投资 02	696,689,445.32	706,623,045.33
22 兴创投资 03	795,601,562.16	799,112,790.44
23 兴创 01	597,892,945.42	
23 兴创投资 MTN001	997,084,143.14	
23 兴创投资 MTN002	697,675,155.90	
2021 年非公开发行创新创业公司债券（第		309,017,803.06

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一期)		
大兴投资信托受益权资产支持专项计划	783,959,468.52	
22 大兴 01	1,016,109,589.05	1,016,109,589.04
22 大兴 02	1,008,589,041.10	1,008,620,273.97
22 大兴发展 MTN001	1,437,434,041.09	1,437,434,041.09
23 大兴发展 MTN001	574,075,890.41	
23 年大兴 01 公募债	1,016,487,671.24	
23 航城 01	513,316,125.10	
合 计	11,140,448,579.08	12,518,974,186.42

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022年12月31日	本年发行	其他增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	重分到一年内到期的非流动负债	2023年12月31日
21 兴展投资 MTN001	3,100,000,000.00	2021.1.27	3 年	3,100,000,000.00	3,210,026,212.91			110,037,260.27		110,026,212.91	3,210,037,260.27	
19 兴创投资 PPN001	1,300,000,000.00	2019.1.17	3+2 年	1,300,000,000.00	1,028,770,689.41			35,899,298.63	2,813,760.23	53,709,080.55	1,013,774,667.72	
19 兴创投资 MTN001	1,400,000,000.00	2019.1.30	5 年	1,400,000,000.00	1,459,929,377.73			64,634,206.97	3,641,897.19	63,861,095.88	1,464,344,386.01	
21 兴创投资 PPN001	500,000,000.00	2021.6.25	3+2 年	500,000,000.00	512,675,826.27			10,356,164.38	1,516,921.96	10,356,164.38	514,192,748.23	
22 兴创投资 01	1,000,000,000.00	2022-3-16	3+2 年	1,000,000,000.00	1,030,654,537.17			27,649,315.07	2,845,018.21	27,966,054.75	27,649,315.07	1,005,533,500.63
22 兴创投资 02	700,000,000.00	2022-6-21	3+2 年	700,000,000.00	706,623,045.33			12,103,479.45	2,169,879.44	12,103,479.45	12,103,479.45	696,689,445.32
22 兴创投资 03	800,000,000.00	2022-9-19	3+2 年	800,000,000.00	799,112,790.44			6,908,054.79	3,080,086.82	6,591,315.10	6,908,054.79	795,601,562.16
23 兴创 01	600,000,000.00	2023.6.19	3+2 年	600,000,000.00		600,000,000.00		10,898,630.14	-2,107,054.58		10,898,630.14	597,892,945.42
23 兴创投资 MTN001	1,000,000,000.00	2023.7.21	3+2 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		13,721,917.81	-2,915,856.86		13,721,917.81	997,084,143.14
23 兴创投资 MTN002	700,000,000.00	2023.12.5	3+2 年	700,000,000.00		700,000,000.00		1,472,876.71	-2,324,844.10		1,472,876.71	697,675,155.90
2021 年非公开发行创新	300,000,000.00	2021.4.28	3 年	300,000,000.00	309,017,803.06			9,300,821.92		9,017,803.06	309,300,821.92	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022年12月31日	本年发行	其他增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	重分到一年内到期的非流动负债	2023年12月31日
创业公司债券(第一期)												
大兴投资信托受益权资产支持专项计划	780,000,000.00	2023.7.28	12 年	780,000,000.00		780,000,000.00		5,178,021.98	-1,218,553.46			783,959,468.52
22 大兴 01	1,000,000,000.00	2022.6.8	3 年	1,000,000,000.00	1,016,109,589.04			16,109,589.05		16,109,589.04		1,016,109,589.05
22 大兴 02	1,000,000,000.00	2022.8.29	3 年	1,000,000,000.00	1,008,620,273.97			8,589,041.10		8,620,273.97		1,008,589,041.10
22 大兴发展 MTN001	1,430,000,000.00	2022.10.13	3 年	1,430,000,000.00	1,437,434,041.09			7,434,041.09		7,434,041.09		1,437,434,041.09
23 大兴发展 MTN001	570,000,000.00	2023.9.21	3 年	570,000,000.00		570,000,000.00		4,075,890.41				574,075,890.41
23 年大兴 01 公募债	1,000,000,000.00	2023.5.30	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		16,487,671.24				1,016,487,671.24
23 航城 01	500,000,000.00	2023-3-13	3+2 年	500,000,000.00		500,000,000.00		14,583,333.30	-1,267,208.20			513,316,125.10
合 计	17,680,000,000.00			17,680,000,000.00	12,518,974,186.42	5,150,000,000.00		375,439,614.31	6,234,046.65	325,795,110.18	6,584,404,158.12	11,140,448,579.08

(3) 应付债券明细情况

1) 依据中国银行间市场交易商协会中市协注[2020]MTN980 号文件批准, 本公司中期票据注册金额为 43 亿元, 已发行 20 兴展投资 MTN002、21 兴展投资 MTN001 共两期票据 43 亿元, 本期中期票据的利率为固定利率, 发行利率将根据集中簿记建档、集中配售方式最终确定, 债券发行的信用评级为 AA+, 每年付息一次。

2) 北京兴创投资有限公司于 2019 年 1 月 15 日发行了北京兴创投资有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具, 债券简称“19 兴创投资 PPN001”, 债券代码 031900049, 期限为 3+2 年, 即在债券存续的第三年末投资者可提前进行回售。本债券由华泰证券股份有限公司和江苏银行股份有限公司为主承销商发行, 发行总额为 130,000.00 万元, 发行时票面利率为 5.76%, 起息日为 2019 年 1 月 17 日, 回售日为 2022 年 1 月 17 日, 回售后债券余额 97,800.00 万元, 回售后票面利率 3.85%, 兑付日为 2024 年 1 月 17 日。

3) 北京兴创投资有限公司于 2019 年 1 月 28 日发行了北京兴创投资有限公司 2019 年度第一期中期票据, 债券简称“19 兴创投资 MTN001”, 债券代码 101900157, 期限为 5 年。本债券由东方证券股份有限公司和北京银行股份有限公司为主承销商发行, 发行总额为 140,000.00 万元, 起息日为 2019 年 1 月 30 日, 兑付日为 2024 年 1 月 30 日, 发行的票面利率为 4.97%。

4) 北京兴创投资有限公司于 2021 年 6 月 23 日发行了北京兴创投资有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具, 债券简称“21 兴创投资 PPN001”, 债券代码, 期限为 3+2 年, 即在债券存续的第三年年末投资者可提前进行兑付。本债券由华泰证券股份有限公司和江苏银行股份有限公司为主承销商发行, 发行总额为 50,000.00 万元, 起息日为 2021 年 6 月 25 日, 兑付日为 2024 年 6 月 25 日, 发行的票面利率为 4.00%。

5) 北京兴创投资有限公司于 2022 年 3 月 14 日发行了北京兴创投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期), 债券简称“22 兴创 01”, 债券代码 194106.SH, 期限 3+2 年。本债券由东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司为主承销商发行, 发行总额为 100,000.00 万元, 起息日为 2022 年 3 月 16 日, 行权日为 2025 年 3 月 16 日, 兑付日为 2027 年 3 月 16 日, 发行的票面利率为 3.48%。

6) 北京兴创投资有限公司于 2022 年 6 月 17 日发行了北京兴创投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期), 债券简称“22 兴创 02”, 债券代码 194769.SH, 期限 3+2 年。本债券由东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司为主承销商发行, 发行总额为 70,000.00 万元, 起息日为 2022 年 6 月 21 日, 行权日为 2025 年 6 月 21 日, 兑付

日为 2027 年 6 月 21 日，发行的票面利率为 3.27%。

7) 北京兴创投资有限公司于 2022 年 9 月 15 日发行了北京兴创投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)，债券简称“22 兴创 03”，债券代码 182701.SH，期限 3+2 年。本债券由东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 80,000.00 万元，起息日为 2022 年 9 月 19 日，行权日为 2025 年 9 月 19 日，兑付日为 2027 年 9 月 19 日，发行的票面利率为 3.06%。

8) 北京兴创投资有限公司于 2023 年 6 月 16 日发行了北京兴创投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)，债券简称“23 兴创 01”，债券代码 251463.SH，期限 5 年。本债券由东方证券承销保荐有限公司为主承销商发行，发行总额为 60,000.00 万元，起息日为 2023 年 6 月 19 日，到期日为 2028 年 6 月 19 日，发行的票面利率为 3.40%。

9) 北京兴创投资有限公司于 2023 年 7 月 21 日发行了北京兴创投资有限公司 2023 年度第一期中期票据，债券简称“23 兴创投资 MTN001”，债券代码 102300418.IB，期限 3+2 年。本债券由东方证券股份有限公司和上海银行股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 100,000.00 万元，起息日为 2023 年 7 月 25 日，到期日为 2028 年 7 月 25 日，发行的票面利率为 3.15%。

10) 北京兴创投资有限公司于 2023 年 12 月 5 日发行了北京兴创投资有限公司 2023 年度第二期中期票据，债券简称“23 兴创投资 MTN0021”，债券代码 102383279.IB，期限 3+2 年。本债券由东方证券股份有限公司和上海银行股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 70,000.00 万元，起息日为 2023 年 12 月 7 日，到期日为 2028 年 12 月 7 日，发行的票面利率为 3.20%。

11) 经上海证券交易所上证函[2021]536 号文核准，本公司子公司北京大兴投资集团有限公司 2021 年 4 月 28 日获准非公开发行 3 亿元公司债券，发行总额 3 亿元。债券期限 3 年，票面利率 4.6%。债券起息日 2021 年 4 月 29 日，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

12) 北京大兴投资集团有限公司 2023 年 7 月 28 日发行大兴投资信托受益权资产支持专项计划，发行总额 7.8 亿元，债券期限 12.008 年。债券起息日 2023 年 7 月 28 日，到期日 2035 年 7 月 28 日，票面利率 3.08%。

13) 本公司于 2022 年 6 月 8 日发行了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)，债券简称“22 大兴 01”，债券代码 194604.SH，期限 3 年。本债券由招商证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 100,000.00 万元，起息日为 2022 年 6 月 8 日，到期日为

2025 年 6 月 8 日，发行的票面利率为 3.00%。

14) 本公司于 2022 年 8 月 29 日发行了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)，债券简称“22 大兴 02”，债券代码 182499.SH，期限 3 年。本债券由招商证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 100,000.00 万元，到期日为 2022 年 8 月 29 日，兑付日为 2025 年 8 月 29 日，发行的票面利率为 2.75%。

15) 本公司于 2022 年 10 月 11 日发行了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 2022 年度第一期中期票据，债券简称“22 大兴发展 MTN001”，债券代码 102282233.IB，期限 3 年。本债券由华泰证券股份有限公司和杭州银行股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 143,000.00 万元，起息日为 2022 年 10 月 13 日，到期日为 2025 年 10 月 13 日，发行的票面利率为 2.75%。

16) 本公司于 2023 年 9 月 21 日发行了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 2023 年度第一期中期票据，债券简称“23 大兴发展 MTN001”，债券代码 102382573.IB，期限 3 年。本债券由华泰证券股份有限公司和杭州银行股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 57,000.00 万元，起息日为 2023 年 9 月 22 日，到期日为 2026 年 9 月 22 日，每年付息一次，发行的票面利率为 2.90%。

17) 本公司于 2023 年 5 月 30 日发行了北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，债券简称“23 大兴 01”，债券代码 115417.SH，期限 3 年。本债券由华泰证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司和中信建投证券股份有限公司为主承销商发行，发行总额为 100,000.00 万元，起息日为 2023 年 5 月 31 日，到期日为 2026 年 5 月 31 日，每年付息一次，发行的票面利率为 2.90%。

18) 北京新航城控股有限公司于 2023 年 3 月 13 日发行了北京新航城控股有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)，债券简称“23 航城 01”，债券代码“250194”，期限 3+2 年期。本债券由中信建投证券股份有限公司为主承销商、华泰联合证券有限责任公司为联席承销商发行，发行总额为 50,000.00 万元，起息日为 2023 年 3 月 7 日，兑付日为 2028 年 3 月 7 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 3 月 7 日。发行的票面利率为 3.50%。

39、租赁负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁付款额	273,951,697.88	312,741,943.26

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
减：未确认的融资费用	53,979,101.16	62,516,497.19
重分类至一年内到期的非流动负债	27,662,559.25	26,188,075.31
租赁负债净额	192,310,037.47	224,037,370.76

40、长期应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
长期应付款项	1,184,820,493.00	2,009,996,549.92		3,194,817,042.92
专项应付款	26,331,386,461.40	5,179,661,143.93	17,083,994,207.85	14,427,053,397.48
合 计	27,516,206,954.40	7,189,657,693.85	17,083,994,207.85	17,621,870,440.40

(1) 长期应付款项 2023 年 12 月 31 日余额最大的前五项

项 目	2023 年 12 月 31 日
罗奇营村	431,095,292.00
北京市大兴区旧宫镇集贤村第三经济合作社	361,973,330.00
北京市大兴区旧宫镇南街村第一经济合作社	339,000,000.00
北京市大兴区旧宫镇旧宫村第三经济合作社	290,486,880.00
北京市大兴区旧宫镇集贤村第一经济合作社	245,742,155.00
合 计	1,668,297,657.00

(2) 专项应付款 2023 年 12 月 31 日余额最大的前五项

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
政府专项债	4,600,000,000.00	729,000,000.00		5,329,000,000.00
基础设施建设	4,327,314,772.80	876,973,209.17	1,085,248,246.19	4,119,039,735.78
土地开发项目	1,662,177,155.00	300,000,000.00	3,506,000.00	1,958,671,155.00
大兴国际机场项目	1,692,009,491.40	151,248,528.12		1,843,258,019.52
财政局	704,286,929.16	258,971,224.04	330,806,749.40	632,451,403.80
合 计	12,985,788,348.36	2,316,192,961.33	1,419,560,995.59	13,882,420,314.10

41、长期应付职工薪酬

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
设定受益计划	488,669.64	

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合 计	488,669.64	

42、预计负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
未决诉讼		175,000.00
合 计		175,000.00

43、递延收益

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
政府补助	785,999,601.19	106,086,012.78	116,620,303.95	775,465,310.02
合计	785,999,601.19	106,086,012.78	116,620,303.95	775,465,310.02

政府补助：

政府补助种类	年末账面余额		计入当年 损益金额	本年返 还金额	返还原因
	列入其他流 动负债金额	列入递延收 益金额			
新媒体产业基地美丽园区绿化提升工程		1,255,419.24	627,709.68		
国家新媒体产业基地文化氛围提升项目		1,666,666.44	333,333.36		
基地（北区）集中供热煤改项目		10,563,469.25	856,691.40		
液压厂宿舍楼换热站及热力管线		1,355,435.25	104,937.00		
北兴路工程		18,896,461.92	1,349,747.28		
新媒体基地地下管网智能监控系统		1,199,999.84	200,000.04		
供热厂厂房装修及改造（创新工场）		37,176,960.00	2,323,560.00		
电子商务创新服务系统开发项目		832,900.33	299,799.96		
全媒体数字内容版权运营服务管理平台		349,776.00	349,776.00		
新型网络化管理创新服务平台		4,539,999.81	908,000.04		
2016 年度北京市文化创意产业发展专项资金--市文资办		1,254,999.81	251,000.04		
大兴区月季洲际大会运作资金		4,719,734.59			
接收调拨固定资产		836,740.04	34,623.36		
锅炉房及锅炉煤改气供暖设备		9,217,236.49	529,219.44		
锅炉超低氮改造工程		2,390,578.84	398,429.80		
一号地拆迁补偿款		355,367,385.00			
华商创意中心升级改造项目补贴		13,899,626.48	317,460.32		
稳岗补贴		681,609.21			
优青人才政策经费		100,000.00			

政府补助种类	年末账面余额		计入当年 损益金额	本年返 还金额	返还原因
	列入其他流 动负债金额	列入递延收 益金额			
绿色建筑和生态示范区奖励		900,000.00			
北京市生态环境局大兴国际机场综 保库政府补助资金		2,895,984.00			
京贸兴新型国际贸易公共服务平台 补贴		4,958,657.40	358,009.26		
国际再生医学产业园项目		100,000,000.00			
临床级别干细胞制剂先进样板制备 体系及全程追溯公共服务平台项目		3,583,333.39	999,999.96		
失业保险返还		10,177.05			
标厂建设补贴资金		98,000,000.00	2,000,000.00		
高品质园区项目		3011000			
公共服务平台-市商委		401,799.68	200,900.04		
大兴区政企通服务平台		906,013.11	421,385.37		
北京中日国际合作产业园项目		2,833,200.00			
大兴区智慧市政项目		70,000,000.00			
大兴区政务服务基础智能化提升项 目		21,637,411.00			
企业科协活动经费		22,735.85			
合 计		775,465,310.02	12,864,582.35		

44、其他非流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他非流动负债	1,592,600,000.00	3,028,400,000.00
减：一年内到期的其他非流动负债	758,600,000.00	1,435,200,000.00
合 计	834,000,000.00	1,593,200,000.00

其他非流动负债期末明细列示

贷款银行	2023 年 12 月 31 日			借款日	到期日	利率
	总额	重分类至一年内到 期的非流动负债	2023 年 12 月 31 日			
北京兴创西红门不动产 债权投资计划	750,000,000.00	750,000,000.00		2019/11/20	2024/11/20	6.80%
东方证券-兴创置地信托 受益权资产支持专项计 划	842,600,000.00	8,600,000.00	834,000,000.00	2022/7/21	2040/8/5	3.20% 3.50%
合 计	1,592,600,000.00	758,600,000.00	834,000,000.00			

(1) 2019 年 4 月 19 日,北京兴创投资有限公司与华泰资产管理有限公司签订《北京兴创西红门不动产债权投资计划投资合同》,委托华泰资产管理有限公司就本投资计划进行债权融资,融资金额全部用于大兴区西红门商业综合区四期项目。本投资计划的投资本金为 2,500,000,000.00 元,投资期限自 2019 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 15 日,投资收益率为固定利率 6.80%。

(2) 2022 年 7 月 21 日,北京兴创置地房地产开发有限公司委托东方证券承销保荐有限公司牵头发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》,简称 CMBS(东方证券),计划管理人为财通证券资产管理有限公司。该资产支持证券分为优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券及次级资产支持证券、次级资产支持证券。预计优先 A 级资产支持证券收益率为 3.20%,优先 B 级资产支持证券收益率为 3.50%,次级资产支持证券收益率为 0.00%。本次专项计划共发行优先 A 级资产支持证券 390,000,000.00 元,优先 B 级资产支持证券 460,000,000.00 元,次级资产支持证券 20,000,000.00 元。

45、实收资本（或股本）

投资者名称	2022 年 12 月 31 日		本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会	23,104,000,000.00	100.00			23,104,000,000.00	100.00
合 计	23,104,000,000.00	100.00			23,104,000,000.00	100.00

46、资本公积

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
资本（或股本）溢价	1,425,119,050.18			1,425,119,050.18
其他资本公积	10,718,591,712.26	5,400,425,321.39	3,932,953,093.78	12,186,063,939.87
合 计	12,143,710,762.44	5,400,425,321.39	3,932,953,093.78	13,611,182,990.05

其他资本公积增减变动明细：

项 目	增加金额	减少金额
收到大兴区财政局对北京市大兴发展引导基金（有限合伙）第三十三次至第四十五次出资	582,336,100.00	
北京市大兴区财政局京兴财经建（2023）18 号规定，收到关于庞各庄 1 号地限价房尾款的拨付资金	19,762,087.65	
北京市大兴区财政局京兴财资产（2022）117 号规定，调拨 572 套房产	159,840,817.69	
北京市大兴区人民政府京兴政函	469,770,500.00	

项 目	增加金额	减少金额
[2018]229 号，调拨 280 套公共租赁住房		
北京市大兴发展引导基金（有限合伙） 两次分配款		208,000,000.00
划拨理想家园等 8 处公共租赁住房项目		3,011,441,797.12
北京大兴国际机场临空经济区（大兴） 管委会所持北京新航城控股有限公司股 权无偿划转至大兴发展公司	995,793,363.92	
收到北京市大兴区国资委对北京大兴投 资集团有限公司增资款	298,000,000.00	
收到北京市大兴区国资委对北京大兴投 资集团有限公司增资款	100,000,000.00	
收到北京市大兴区国资委对北京新航城 控股有限公司增资款	845,000,000.00	
收到国资委 2023 年国有资本经营预算 （市场路专款）	21,830,000.00	
将北京大兴发展嘉业置地有限公司（原 北京市大兴区民政福利有限公司）划入 大兴发展公司	352,925,531.16	
北京兴展投资控股有限公司核销政府往 来款		557,892,349.12
氢能示范区财政下拨资金	1,174,836,949.06	
将瑞德康公司少数股权划转入北京市大 兴城镇建设开发集团有限公司	163,497,775.61	
兴城顺通投资公司无偿移交资产		145,618,947.54
返还国有资本经营收益		10,000,000.00
北京大兴物业集团收国资委注资款	50,000,000.00	
其他	166,832,196.30	
合 计	5,400,425,321.39	3,932,953,093.78

47、其他综合收益

项目	2022 年 12 月 31 日	本期发生					2023 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	4,450,435,541.49	-1,873,086,904.24		-468,271,726.06	-1,404,815,178.18		3,045,620,363.31
其中：1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
2、其他债权投资公允价值变动	-146,185,200.00	-76,557,600.00		-19,139,400.00	-57,418,200.00		-203,603,400.00
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
4、转换为以公允价值计量的投资性房地产的增值部分	4,596,620,741.49	-1,796,529,304.24		-449,132,326.06	-1,347,396,978.18		3,249,223,763.31
三、其他综合收益合计	4,450,435,541.49	-1,873,086,904.24		-468,271,726.06	-1,404,815,178.18		3,045,620,363.31

48、盈余公积

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	34,769,810.12	9,002,121.17		43,771,931.29
合 计	34,769,810.12	9,002,121.17		43,771,931.29

49、未分配利润

项 目	2023 年度	2022 年度
调整前上年末未分配利润	3,080,663,358.64	2,899,411,830.32
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,458,495.80
调整后年初未分配利润		2,900,870,326.12
本年增加额	766,989,918.85	319,705,488.05
其中：本年净利润转入	766,989,918.85	319,705,488.05
其他调整因素		
本年减少额	134,105,136.30	139,912,455.53
其中：本年提取盈余公积数	9,002,121.17	9,812,062.58
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	125,103,015.13	130,100,392.95
转增资本		
其他减少		
本年 2023 年 12 月 31 日	3,713,548,141.19	3,080,663,358.64

50、营业收入、营业成本

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	31,400,818,281.52	29,908,615,695.17	20,800,857,029.40	19,991,804,478.11
其他业务	713,144,828.90	180,523,066.09	587,225,780.92	52,072,137.39
合 计	32,113,963,110.42	30,089,138,761.26	21,388,082,810.32	20,043,876,615.50

主营业务按产品列示

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
土地一级开发	21,772,873,138.60	20,544,971,372.79	18,183,977,920.51	17,960,261,352.59
房屋销售	7,710,472,127.81	8,006,310,972.25	923,866,126.15	755,377,531.56
物业管理	241,207,830.30	259,661,113.57	234,013,519.64	259,458,421.44
供热供暖	201,600,746.00	149,419,713.32	207,425,167.51	164,222,601.28
园区管理费	29,404,117.56	26,728,483.25	27,367,185.75	20,640,974.54
建材销售	57,810,357.78	55,967,020.53	26,779,724.98	25,671,655.29
商品零售	30,508,999.87	24,756,047.72	29,785,840.89	23,478,195.07
租金	345,640,893.39	137,898,618.75	240,850,368.87	58,303,996.60
工程款	213,520,615.18	172,088,697.38	177,396,438.55	141,082,146.49
服务业务	103,715,904.59	101,169,376.31	110,731,369.21	122,026,730.75
担保业务收入	40,721,824.70	3,303,768.09	38,463,683.36	1,925,389.25
酒店收入	178,850,293.78	158,308,526.73	278,355,181.04	257,115,909.57
项目管理收入	44,124,157.15	41,813,429.22	72,319,475.07	69,682,382.21
其他	430,367,274.81	226,218,555.26	249,525,027.87	132,557,191.47
合 计	31,400,818,281.52	29,908,615,695.17	20,800,857,029.40	19,991,804,478.11

51、财务费用

项 目	2023年度	2022年度
利息支出	620,805,466.50	547,132,387.31
减：利息收入	244,459,321.44	231,696,987.49
汇兑损益		
其他	14,168,297.67	16,303,202.14
合 计	390,514,442.73	331,738,601.96

52、其他收益

项 目	2023年度	2022年度
全媒体数字内容版权运营服务管理平台	349,776.00	349,776.00
电子商务创新服务系统开发项目—市科委	299,799.96	299,799.96

项 目	2023年度	2022年度
新型网络化管理创新服务平台	908,000.04	908,000.04
国家新媒体产业基地文化氛围提升项目	333,333.36	333,333.36
基地（北区）集中供热煤改项目	856,691.40	856,691.40
基地管委拨付 1+N 产业政策扶持资金	405,714.29	
华商创意中心升级改造项目补贴	317,460.32	
新媒体产业基地美丽园区绿化提升工程	627,709.68	627,709.68
液压厂宿舍楼换热站及热力管线	104,937.00	104,937.00
新媒体基地地下管网智能监控系统	200,000.04	200,000.04
供热厂厂房装修及改造（创新工场）	2,323,560.00	2,323,560.00
2016 年度北京市文化创意产业发展专项资金	251,000.04	251,000.04
北兴路工程补贴	1,349,747.28	1,349,747.28
税费减免	2,107,486.68	
供热供暖补贴	20,455,816.14	4,279,484.33
大兴经济开发区管委会经营补贴	165,557,462.45	110,448,000.00
经信局降费降补补贴	8,148,396.22	5,197,452.83
绿色建筑和生态示范区奖励		200,000.00
涉农业务担保费补贴收入	529,056.60	287,012.26
大兴区优秀创业服务基地补贴资金	280,000.00	200,000.00
生育津贴	104,436.60	261,273.07
中日创新合作示范区		3,113.21
人才补贴		1,249,750.73
超低氮改造工程收益	398,429.80	
中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员财政所专项资金	183,829,372.69	43,696,373.76
平原造林补助资金		1,803,300.00
房租减免补助资金		-14,746.89
国资委疏解整治促提升专项行动市级引导资金	19,800,000.00	20,286,534.90
临床级别干细胞制剂先进样板制备体系及全程	999,999.96	416,666.65

项 目	2023年度	2022年度
追溯公共服务平台项目摊销		
兴创国际中心园区建设和运营启动服务资金		16,037,735.91
进行税额加计扣除	1,910,705.00	4,950,971.38
临空区管委会新型国际贸易服务平台补助	358,009.26	28,333.34
锅炉房及锅炉煤改气供暖设备	529,219.44	529,219.44
管委会拨付的固定资产折旧		75,259.60
工程改造补贴		398,429.80
接收调拨固定资产	34,623.36	15,141.22
稳岗补贴、社保补贴	1,248,897.66	6,616,448.32
新兴产业促进服务中心 22 年产业政策基金	3,839,622.64	
北京大兴人才文化教育基地	1,199,750.73	
占用平台公司经济资源补偿	23,754,064.28	
管委会电力设施改造工程款	14,230,837.94	
基地三期市政配套资金等	46,911,893.60	
标准厂房建设补贴资金	2,000,000.00	
税收优惠补贴		649,446.35
培训补贴		4,780,072.96
个税手续费返还	861,076.97	312,331.80
其他	543,070.01	3,780.45
合 计	507,959,957.44	230,315,940.22

53、投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-8,555,846.61	100,878,978.90
处置长期股权投资产生的投资收益	5,418,302.32	57,298,958.30
交易性金融资产持有期间的投资收益	13,438,890.98	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	66,590,036.18	74,728,889.12
债权投资持有期间的投资收益	38,283,267.95	59,180,123.26
其他债权投资持有期间的投资收益	21,270,667.08	49,523,057.82

项 目	2023 年度	2022 年度
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		6,500,000.00
银行理财产品	8,838,142.57	4,022,619.27
其他		20,739,520.05
合 计	145,283,460.47	372,872,146.72

54、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
按公允价值计量的投资性房地产	119,860,921.99	7,777,845.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-25,710,312.70	140,167,264.67
其他	1,729,229.79	
合 计	95,879,839.08	147,945,110.61

55、信用减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
坏账损失	28,846,467.15	35,736,723.16
合 计	28,846,467.15	35,736,723.16

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

56、资产减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
合同资产减值损失	-358,049.07	
存货跌价准备		-33,452.72
其他非流动资产减值损失		-940,050.66
合 计	-358,049.07	-973,503.38

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

57、资产处置收益

项 目	2023 年度	2022 年度
固定资产处置收益	10,583,060.06	892,522.15
合 计	10,583,060.06	892,522.15

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

58、营业外收入

项 目	2023年度	2022年度
非流动资产报废处置利得	1,403.27	137,618.31
与企业日常活动无关的政府补助	20,475,692.41	4,981,735.04
退回前期支付的诉讼费		4,431,345.00
债务重组利得	4,017,716.30	
无法支付的应付款项		26,024,677.10
其他	1,793,544.93	4,578,979.91
合 计	26,288,356.91	40,154,355.36

59、营业外支出

项 目	2023年度	2022年度
非流动资产报废损失合计	4,531,085.00	4,679,631.15
对外捐赠	151,571.26	933,541.74
债务重组损失	2,137,164.50	
罚没支出	30,585.38	10,949.49
赔偿支出	1,200,054.11	1,823,235.32
其他	3,895,442.05	4,837,884.04
合 计	11,945,902.30	12,285,241.74

60、所得税费用

项 目	2023年度	2022年度
当期所得税费用	381,675,043.92	264,285,047.88
递延所得税费用	50,289,368.96	57,332,466.03
合 计	431,964,412.88	321,617,513.91

61、合并现金流量表

(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	781,092,137.54	363,745,037.83

补充资料	2023年度	2022年度
加：资产减值损失	358,049.07	973,503.38
信用资产减值损失	-28,846,467.15	-35,736,723.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	155,571,122.86	205,416,594.39
使用权资产折旧	39,907,283.29	31,654,177.81
无形资产摊销	85,520,846.39	71,369,201.90
长期待摊费用摊销	50,350,576.59	59,414,073.85
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）	-10,583,060.06	-892,522.15
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	4,529,681.73	4,542,012.84
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-95,879,839.08	-147,945,110.61
财务费用（收益以“—”号填列）	620,805,466.50	547,132,387.31
投资损失（收益以“—”号填列）	-145,283,460.47	-372,872,146.72
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-6,772,722.26	-49,268,329.68
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-311,849,398.73	49,232,478.27
存货的减少（增加以“—”号填列）	5,637,160,296.50	-6,901,724,136.76
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,394,670,482.69	8,379,445,247.94
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-8,840,460,851.48	5,404,726,919.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-669,709,856.07	7,609,212,666.29
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的 2023 年 12 月 31 日余额	16,496,249,878.00	14,106,633,778.49
减：现金的 2022 年 12 月 31 日	14,106,633,778.49	19,069,014,521.10
加：现金等价物的 2023 年 12 月 31 日余额		
减：现金等价物的 2022 年 12 月 31 日		

补充资料	2023年度	2022年度
现金及现金等价物净增加额	2,389,616,099.51	-4,962,380,742.61

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	16,496,249,878.00	14,106,633,778.49
其中：库存现金	143,748.58	187,711.81
可随时用于支付的银行存款	16,337,756,129.42	14,106,446,066.68
可随时用于支付的其他货币资金	158,350,000.00	
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、年末现金及现金等价物余额	16,496,249,878.00	14,106,633,778.49
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物		

62、所有权和使用权受到限制的资产

项目	2023 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金 1	1,128,000,000.00	北京兴创投资有限公司定期存款，其中：中国农业银行股份有限公司北京大兴支行 830,000,000.00 元，起始日期为 2022 年 6 月 27 日，终止日期为 2025 年 6 月 27 日，年利率为 3.25%；杭州银行股份有限公司北京大兴支行 298,000,000.00 元，起始日期为 2022 年 6 月 27 日，终止日期为 2024 年 1 月 8 日，年利率为 3.35%。
货币资金 2	3,153,589.80	北京大兴投资集团有限公司保函保证金 3,153,589.80 元。
货币资金 3	3,088,411.04	北京兴宾建安物业管理有限公司履约保证金 3,088,411.04 元。
货币资金 4	2,100,000.00	北京兴物友信建材有限公司履约保证金 2,100,000.00 元。
货币资金 5	8,405,046.73	北京新航城控股有限公司保函保证金 8,405,046.73 元。
无形资产 1	438,780,550.00	抵押借款，中国银行股份有限公司北京大兴支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行作为贷款人与北京大兴宾馆有限责任公司之间签署的编号为 2023017YT001 的《人民币亿元固定资产银团贷款合同》。借款期限为 2023 年 6 月 16 日至 2048 年 12 月 31 日，抵押金额 8 亿元整。抵押物为北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地，权证号为京 (2022) 大不动产权第 0006763 号。

项目	2023 年 12 月 31 日	受限原因
无形资产 2	92,404,839.62	2022 年 12 月 19 日,北京航城兴宜商业管理有限公司与北京银行股份有限公司签署了《综合授信合同》,编号为 0785108,总贷款额为 250,000,000 元人民币,借款期限为首次提款日起 270 个月。由兴宜公司提供抵押担保,签署合同编号为 0785108-001 的《最高额抵押合同》。抵押物为本公司名下土地使用权(北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)0205 街区 DX09-0103-0205 地块)。
无形资产 3	22,879,672.20	北京生物医药基地发展有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同,以生物医药基地国际创新合作园项目(孵化器 3 期)(产权证号:京(2019)大不动产权第 0029413 号)抵押。
应收账款 1	1,308,733.65	2023 年 7 月,北京大兴投资集团有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《大兴投资信托受益权资产支持专项计划》,简称 CMBS。北京海特智谷科技发展有限公司依据标的物业项下租赁合同在特定期间内对承租人享有的应收账款和其他附属权利(包括:现有的和未来的租金债权和其他附属权利,以及其他相关的收益及其他附属权益)为 CMBS 项下的主债权提供质押担保。
应收账款 2	0.00	2022 年 7 月,北京兴创投资有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》,简称 CMBS(东方证券)。本公司以合法持有的目标项目对外出租产生的应收账款(包括:现有的和未来的租金债权、车位租赁费债权、物业费债权及其相关的收益、附属权益)为 CMBS(东方证券)项下的主债权提供质押担保。
存货 1(开发成本-西红门四期)	2,584,095,072.76	2019 年 4 月 19 日,北京兴创投资有限公司与华泰资产管理有限公司签订《北京兴创西红门不动产债权投资计划投资合同》,投资本金 2,500,000,000.00 元。北京兴创置地房地产开发有限公司与华泰资产管理有限公司签订相应的抵押担保合同,合同约定京兴国用(2013)出第 00075 号国有土地使用权上新增的任何建筑物、构筑物、房屋、在建工程等任何定着物均自动归为本合同项下的抵押内。
投资性房地产 1	1,555,519,298.10	
投资性房地产 2	155,777,791.00	
投资性房地产 3	482,376,346.00	2022 年 7 月,北京兴创置地房地产开发有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》,简称 CMBS。发行人将持有的位于北京大兴区兴华大街(二段)13 号院的兴创 D 标的 1 号楼和 5 号楼(包括酒店、商业物业和地下车库)为 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 4	1,258,641,345.00	2022 年 7 月,北京兴创置地房地产开发有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》,简称 CMBS。北京兴创置地房地产开发有限公司将其拥有的兴创大厦的土地使用权及房屋所有权为 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 5	1,570,512,190.00	2019 年 4 月 19 日,北京兴创投资有限公司与华泰资产管理有限公司签订《北京兴创西红门不动产债权投资计划投资合同》,投资本金 2,500,000,000.00 元。北京兴创置地房地产开发有限公司与华泰资产管理有限公司签订相应的抵押担保合同,以北京市大兴区西红门

项目	2023 年 12 月 31 日	受限原因
		商业综合区四期项目 4A 办公楼及其土地使用权为上述投资合同项下的主债权提供抵押担保。
投资性房地产 6	439,659,400.00	2021 年 6 月 30 日, 北京兴展投资控股有限公司与北京银行大兴支行签订借款合同, 借款金额 220,000,000.00 亿元, 以房产证号为房产证京(2020)大不动产权第 0024960 号抵押
投资性房地产 7	1,187,982,900.00	北京海特智谷科技发展有限公司以其办公用房及车位共 39,973.84 平方米为 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
固定资产 1	183,178,345.49	北京生物医药基地发展有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同, 以京(2020)大不动产权第 0002511 号、京(2020)大不动产权第 0002513 号、京(2020)大不动产权第 0002514 号、京(2020)大不动产权第 0002515 号、京(2020)大不动产权第 0002516 号、京(2020)大不动产权第 0002518 号、京(2019)大不动产权第 0040594 号资产抵押。
固定资产 2	498,674,532.25	北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司与中国工商银行大兴永大路支行签订借款合同, 以生物医药基地国际创新合作园项目(孵化器 2 期)(产权证号: 京(2016)大兴区不动产权第 000018 号)抵押。
存货	2,751,437,900.00	北京大兴发展集地开发有限公司与中国银行股份有限公司北京大兴支行签订借款合同, 以北京市大兴区瀛海镇域西侧, 京台高速公路以西 YZ00-0803-2006 地块、YZ00-0803-2029 地块、YZ00-0803-2031 地块抵押。
合 计	14,367,975,963.64	

八、或有事项

1、对外担保

公司二级子公司北京大兴发展融达融资担保有限公司从事融资性担保业务, 截至 2023 年 12 月 31 日, 融达融资担保公司累计对外担保余额 417,746.08 万元。

公司其他对外担保明细如下:

单位: 万元

担保对象名称	被担保对象名称	担保方式	担保余额	担保期限
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	55,556.95	2021.2.5-2026.1.29
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	60,000.00	2021.2.5-2026.9.27
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	76,000.00	2021.2.7-2024.9.2
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	150,606.70	2021.2.7-2024.10.12

担保对象名称	被担保对象名称	担保方式	担保余额	担保期限
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	29,880.00	2021.5.14-2026.4.11
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业利民置业有限公司	保证	490,286.33	2019.12.18-2024.9.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	77,660.00	2019.12.30-2024.6.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	30,000.00	2020.11.26-2025.6.24
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	50,000.00	2020.6.29-2028.6.28
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京宏景建业投资管理有限公司	保证	150,000.00	2019.11.29-2024.11.28
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	98,248.94	2020.1.22-2028.1.21
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	100,000.00	2019.10.15-2024.10.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	264,707.16	2020.12.21-2030.12.17
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京市盛世宏祥资产管理有限公司	保证	30,000.00	2020.11.27-2025.11.25
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业恒盛置业有限公司	保证	112,836.86	2021.9.28-2036.9.26
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	100,000.00	2019.6.20-2024.6.20
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	15,501.73	2023.1.16-2028.1.16
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京安兴众联置业有限公司	保证	199,295.88	2021.11.12-2027.11.5
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	881,637.87	2022.11.15-2027.11.9
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京汇瀛恒业集团有限公司	保证	72,056.44	2023.6.21-2028.6.19
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京采邑裕民置业有限公司	保证	1,000.00	2023.7.27-2033.7.20
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京兴业富民置业有限公司	保证	640,000.00	2023.9.15-2038.9.14
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京富民恒盛置业有限公司	保证	379,089.80	2023.9.13-2031.9.12
北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	北京青云宏展置业有限公司	保证	703,700.00	2020.9.25-2030.9.24
北京兴展投资控股有限公司	北京长亦兴土地开发有限公司	保证	235,500.00	2020.6.19-2030.6.18

担保对象名称	被担保对象名称	担保方式	担保余额	担保期限
北京兴展投资控股有限公司	北京六达盛泰置业有限公司	保证	325,900.00	2020.7.28-2030.7.27
北京兴展投资控股有限公司	北京兴瑞临福置业有限公司	保证	568,000.00	2020.7.28-2030.7.27
北京兴展投资控股有限公司	北京兴业惠民置业有限公司	保证	540,000.00	2019.1.21-2024.1.20
北京兴创投资有限公司	北京壹品兴创置业有限公司	保证	14,256.00	2022.8.27-2024.12.31
北京兴创投资有限公司	北京兴晔置业有限公司	保证	15,000.00	2023.5.24-2028.5.23
北京兴创投资有限公司	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司	保证	30,000.00	2021.10.19-2028.10.19
北京兴达兴物业服务有限公司	北京京燃兴达兴能源管理有限公司	保证+质押	920.00	2022.10.13-2032.10.16
合 计			6,497,640.66	

2、截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司资产质押情况如下：

项目	2023 年 12 月 31 日	受限原因
应收账款 1	1,308,733.65	2023 年 7 月，本公司子公司北京大兴投资集团有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《大兴投资信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS。本公司之子公司北京海特智谷科技发展有限公司依据标的物业项下租赁合同在特定期间内对承租人享有的应收账款和其他附属权利（包括：现有的和未来的租金债权和其他附属权利，以及其他相关的收益及其他附属权益）为 CMBS 项下的主债权提供质押担保。
应收账款	0.00	2022 年 7 月，本公司子公司北京兴创投资有限公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《东方证券-兴创置地信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS（东方证券）。本公司以合法持有的目标项目对外出租产生的应收账款（包括：现有的和未来的租金债权、车位租赁费债权、物业费债权及其相关的收益、附属权益）为 CMBS（东方证券）项下的主债权提供质押担保。

3、截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司资产抵押情况如下：

编号	抵押方式	抵押物	抵(质)物处所或产权证号	地址	资产所属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间(起)	抵押期间(终)	担保的借款余额
抵押 1	一般抵押	土地使用权	京(2019)大不动产权第 0033764 号	北京市大兴区西红门镇商业综合区四期商业金融项目	存货	西红门四期	北京兴创置地房地产开发有限公司	华泰资产管理有限公司	2019/11/15	2024/11/15	750,000,000.00
	一般抵押	房屋所有权	京(2019)大不动产权第 0036621 号	大兴区欣雅街 16 号院 7 号楼-3 层-3178 等 595 套房屋所有权	存货	西红门四期	北京兴创置地房地产开发有限公司				
抵押 2	一般抵押	土地使用权	京(2022)大不动产权第 0006763 号	北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地	无形资产	宾馆二期土地	北京大兴宾馆有限责任公司	中国银行股份有限公司北京大兴支行	2023/8/8	2048/8/8	91,793,874.75
	一般抵押	土地使用权						上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	2023/8/8	2048/8/8	15,146,946.38
	一般抵押	土地使用权							2023/9/2	2048/8/8	4,237,989.46
	一般抵押	土地使用权							2023/12/21	2048/8/8	11,213,022.41
抵押 3	一般抵押	不动产权	房产证号京(2020)大不动产权第 0024960 号	大兴区甜园路 24 号院 7 号-1 至 1 层 101 等(6)套	投资性房地产	博洛尼房产及土地	北京兴展投资控股有限公司	北京银行股份有限公司大兴支行	2021/6/30	2030/6/30	220,000,000.00
抵押 4	一般抵押	不动产权	京(2021)大不动产权第 000370101 号等	大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼	投资性房地产	写字楼及地下车库	北京海特智谷科技发展有限公司	中原信托有限公司	2023/7/28	2035/7/28	780,000,000.00

编号	抵押方式	抵押物	抵(质)物处所或 产权证号	地址	资产所 属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间 (起)	抵押期间 (终)	担保的借款余额
							公司				
抵押 5	一般抵押	不动产权	京(2020)大不动 产权第 0002511 号	大兴区永大路 38 号院 4 号楼 1 至 3 层 101	固定资 产	创新中心	北京生物 医药基地 发展有限 公司	中国工商 银行大兴 永大路支 行	2019/12/25	2034/12/23	115,000,000.00
	一般抵押	不动产权	京(2020)大不动 产权第 0002513 号	大兴区永大路 38 号院 3 号楼 1 至 3 层 101	固定资 产	创新中心					
	一般抵押	不动产权	京(2020)大不动 产权第 0002514 号	大兴区永大路 38 号院 5 号楼 1 至 3 层 101	固定资 产	创新中心					
	一般抵押	不动产权	京(2020)大不动 产权第 0002515 号	大兴区永大路 38 号院 6 号楼-1 至 4 层 101	固定资 产	创新中心					
	一般抵押	不动产权	京(2020)大不动 产权第 0002516 号	大兴区永大路 38 号院 7 幢-1 层-101	固定资 产	创新中心					
	一般抵押	不动产权	京(2020)大不动 产权第 0002518 号	大兴区永大路 38 号院 2 号楼 1 至 3 层 101	固定资 产	创新中心					
	一般抵押	不动产权	京(2019)大不动 产权第 0040594 号	大兴区永大路 38 号院 1 号楼-1 至 5 层 101	固定资 产	创新中心					
抵押 6	一般抵押	不动产权	京(2019)大不动 产权第 0029413 号	大兴区生物医药产业 基地	无形资 产	生物医药基地国 际创新合作园项 目(孵化器 3 期)	北京生物 医药基地 发展有限 公司	中国工商 银行大兴 永大路支 行	2020/07/20	2040/07/12	76,773,025.03
抵押 7	一般抵押	不动产权	京(2016)大兴区不 动产权第 000018 号	中关村科技园区大兴 生物医药产业基地	固定资 产	生物医药创新合 作园项目(孵化 器 2 期)	北京大兴 生物医药 产业基地	中国工商 银行大兴 永大路支	2020/11/29	2036/11/25	353,803,695.14

编号	抵押方式	抵押物	抵（质）物处所或产权证号	地址	资产所属科目	资产名称	所有权人	抵押权人	抵押期间（起）	抵押期间（终）	担保的借款余额
							园区运营管理有限公司	行			
抵押 8	一般抵押	土地使用权	无	北京市大兴区瀛海镇域西侧，京台高速公路以西	存货	YZ00-0803-2006 地块、 YZ00-0803-2029 地块、 YZ00-0803-2031 地块	北京大兴发展集地开发有限公司	中国银行股份有限公司北京丽园路支行	2023.12.12	2026.12.11	164,996,046.60
抵押 9	一般抵押	不动产权	无	北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）	无形资产	北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205 街区 DX09-0103-0205 地块	北京航城兴宜商业管理有限公司	北京银行股份有限公司	2022/12/19	2047/12/18	120,449,219.94

4、其他或有事项

本集团无需要披露的其他重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、实际控制人基本情况

实际控制人名称	注册地	实际控制人对本企业的持股比例 (%)	实际控制人对本企业的表决权比例 (%)
北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会	北京市	100.00	100.00

2、子公司情况

详见附注六、3 子公司情况。

3、母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

4、重要非全资子公司情况

a) 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	北京新航城控股有限公司	21.81	5,291,896.98		1,271,066,775.6
2	北京兴福集地资产管理有限公司	22.00			364,016,105.22

b) 主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	北京新航城控股有限公司	北京兴福集地资产管理有限公司	北京新航城控股有限公司	北京兴福集地资产管理有限公司
流动资产	8,051,481,812.39	5,058,514,295.44	13,289,833,339.79	4,104,754,430.60
非流动资产	9,826,531,398.77	1,650,642,200.00	8,436,475,207.86	1,650,642,200.00
资产合计	17,878,013,211.16	6,709,156,495.44	21,726,308,547.65	5,755,413,614.33
流动负债	5,622,488,871.61	5,050,537,835.32	10,702,369,536.49	4,096,794,954.21
非流动负债	6,546,219,641.62		5,307,575,834.66	

项 目	本年数		上年数	
	北京新航城控股有限公司	北京兴福集地资产管理有限公司	北京新航城控股有限公司	北京兴福集地资产管理有限公司
负债合计	12,168,708,513.23	5,050,537,835.32	16,009,945,371.15	4,096,794,954.21
营业收入	13,367,353,186.310		14,721,679,114.05	
净利润	17,268,814.650		43,065,032.70	
综合收益总额	17,268,814.650		43,065,032.70	
经营活动现金流量	279,159,281.84	-85,450,056.14	-1,332,121,736.11	595,143,999.30

5、合营企业及联营企业情况

详见附注七、14 长期股权投资。

6、关联方交易

无。

十一、其他重要事项

(一) 重要前期差错更正

追溯调整法：

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
对北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司、北京大兴宾馆有限责任公司所得税差错进行调整	应交税费	-15,171,873.62
	未分配利润	15,171,873.62
调整公司对北京大兴临空经济区发展基金(有限合伙)的投资	其他非流动金融资产	502,000,000.00
	长期股权投资	-502,000,000.00

(二) 其他重要事项

本集团无需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,128,673,006.21	2,188,841,744.11
合 计	6,128,673,006.21	2,188,841,744.11

(1) 其他应收款项

1) 其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,128,703,006.21	100.00	30,000.00	0.00	6,128,673,006.21
其中：账龄组合	3,000,000.00	0.05	30,000.00	1.00	2,970,000.00
其他	6,125,703,006.21	99.95			6,125,703,006.21
合 计	6,128,703,006.21	100.00	30,000.00		6,128,673,006.21

(续)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,188,841,744.11	100			2,188,841,744.11
其中：账龄组合					
其他	2,188,841,744.11	100			2,188,841,744.11
合 计	2,188,841,744.11	100			2,188,841,744.11

②按账龄披露其他应收款项

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	4,752,365,471.96	2,188,841,744.11
1 至 2 年	1,376,337,534.25	

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2 至 3 年		
3 年以上		
小 计	6,128,703,006.21	2,188,841,744.11
减：坏账准备	30,000.00	
合 计	6,128,673,006.21	2,188,841,744.11

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
对子公司投资	28,530,524,248.92	3,519,211,169.82	927,492,274.74	31,122,243,144.00
对合营企业投资	-			-
对联营企业投资	16,331,767.98		2,390,506.43	13,941,261.55
小 计	28,546,856,016.90	3,519,211,169.82	929,882,781.17	31,136,184,405.55
减：长期股权投资减值准备				
合 计	28,546,856,016.90	3,519,211,169.82	929,882,781.17	31,136,184,405.55

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
合 计	31,137,243,144.00	28,546,856,016.90	3,519,211,169.82	927,492,274.74	-2,390,506.43						31,136,184,405.55	
一、子公司	31,122,243,144.00	28,530,524,248.92	3,519,211,169.82	927,492,274.74							31,122,243,144.00	
北京兴展投资控股有限公司	21,989,303,749.45	21,081,293,053.99	1,325,492,274.74	927,492,274.74						510,010,695.46	21,989,303,749.45	
北京兴福临空产业发展有限公司	463,847,663.03	463,847,663.03									463,847,663.03	
北京大兴发展融资租赁有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00									200,000,000.00	
北京生物医药产业基地发展有限公司	2,690,231,645.55	2,690,231,645.55									2,690,231,645.55	
北京兴开国信投资有限公司		510,010,695.46								-510,010,695.46		
北京大兴物业集团有限公司	652,567,497.54	652,567,497.54									652,567,497.54	

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	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		
北京新航城控股有限公司	4,773,367,057.27	2,932,573,693.35	1,840,793,363.92								4,773,367,057.27	
北京大兴发展嘉业置地有限公司	352,925,531.16		352,925,531.16								352,925,531.16	
二、合营企业												
三、联营企业	15,000,000.00	16,331,767.98			-2,390,506.43						13,941,261.55	
北京兴瑞小额贷款有限公司	15,000,000.00	16,331,767.98			-2,390,506.43						13,941,261.55	

3、营业收入、营业成本

项 目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	277,703,318.94	232,212,700.14	196,896,400.86	170,604,752.50
资金池收入	276,807,213.28	231,402,252.29	196,896,400.86	170,604,752.50
委贷手续费	896,105.66	810,447.85		
2、其他业务小计	140,939,096.76		134,286,565.78	
委贷手续费	1,231,839.88			
担保费	135,208,809.41		133,754,650.93	
代建管理费	2,473,716.98		436,339.62	
租赁收入	1,767,702.18		95,575.23	
其他收入	257,028.31			
合 计	418,642,415.70	232,212,700.14	331,182,966.64	170,604,752.50

4、投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,390,506.43	-92,032.12
处置长期股权投资产生的投资收益		2,508,706.21
其他权益工具投资持有期间的投资收益	10,288,523.19	8,227,411.44
合 计	7,898,016.76	10,644,085.53

北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

二〇二五年四月七日





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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

名称 中草会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 张增刚

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

出资额 2550 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



登记机关

2022 年 03 月 07 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000058

说明

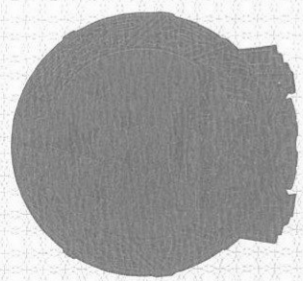
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

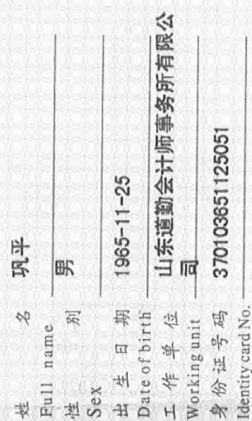
经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日



平侃

野

性別

別註

Sex

期
日
生
出

Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身份证号

Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100140023
No. of Certificate

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance

年/月/日

月四日

2024年

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



姓名 包西成
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1970-05-04
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit

身份证号码 372829700504553
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师
Certified Public Accountant

2018年
2018

年检合格专用章
Annual Renewal合格专用章

This certificate is valid for another year after

370800010021

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师
Certified Public Accountant

2022年
2022

年检合格专用章
Annual Renewal合格专用章

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

2016年03月10日

2024年
2024

注册会计师
Certified Public Accountant

年检合格专用章
Annual Renewal合格专用章

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2022年 11 月 24 日

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

2018年 10 月 12 日