

公司代码：600683

公司简称：京投发展

京投发展股份有限公司

2025 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人孔令洋、主管会计工作负责人张雨来及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内公司无半年度利润分配、无资本公积转增股本预案。

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司2025年半年度报告中涉及的前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、 重大风险提示

具体内容详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“五、（一）可能面对的风险”相关内容。

十一、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....5

第三节 管理层讨论与分析..... 8

第四节 公司治理、环境和社会.....22

第五节 重要事项..... 23

第六节 股份变动及股东情况.....35

第七节 债券相关情况..... 38

第八节 财务报告..... 46

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、京投发展	指	京投发展股份有限公司
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
上海礼仕	指	上海礼仕酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
瀛德置业	指	北京京投瀛德置业有限公司
兴平置业	指	北京京投兴平置业有限公司
京投兴檀	指	北京京投兴檀房地产有限公司
京投丰德	指	北京京投丰德房地产有限公司
京投兴海	指	北京京投兴海房地产有限公司
润德置业	指	北京京投润德置业有限公司
隆德置业	指	北京京投隆德置业有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
无锡望愉	指	无锡望愉地铁生态置业有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
TOD	指	以轨道交通为导向的开发模式，通常是以高铁、轻轨、公交等公共交通站点为中心以 400-800 米为半径，建立中心广场或城市中心的一种城市开发模式
轨道物业	指	地铁、轻轨、城际铁路等轨道交通沿线商务、住宅等房地产项目
车辆段	指	城市轨道交通中对车辆进行运营管理、停放及维修、保养的场所

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	京投发展股份有限公司
公司的中文简称	京投发展
公司的外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司的外文名称缩写	MTL
公司的法定代表人	孔令洋

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张雨来	梁璠
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	宁波市海曙区中山东路238号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京投发展	600683	京投银泰

六、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	413,405,785.90	565,698,759.55	-26.92
利润总额	-375,397,832.99	-224,290,421.80	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-263,814,878.03	-142,634,072.33	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-282,068,276.54	-176,905,281.50	不适用
经营活动产生的现金流量净额	353,443,365.66	-7,945,409,120.83	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,746,764,797.14	6,419,076,083.90	-26.05
总资产	59,834,044,022.33	60,271,481,562.72	-0.73

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.51	-0.41	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.51	-0.41	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.54	-0.46	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-166.52	-18.16	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-174.53	-20.20	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司2025年半年度归属于上市公司股东的净利润-263,814,878.03元,扣除永续融资产品利息(税后)115,727,516.00元影响,本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润为-379,542,394.03元,归属于上市公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润为-397,795,792.54元。

每股收益及净资产收益率指标按归属于普通股股东净利润及所有者权益计算。

报告期内,归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少的主要原因:公司没有大规模交付的项目,结转收入下降;费用化借款利息增加和利息收入降低,财务费用增加;合营公司出现亏损。

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

九、非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	649,071.84	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	94,249.68	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务		

外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,707,547.17	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益	9,083,175.53	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	571,474.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,188,316.52	
减：所得税影响额	6,073,458.87	
少数股东权益影响额（税后）	-33,021.89	
合计	18,253,398.51	

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

☐适用 ☒不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）房地产行业情况

2025年上半年，房地产市场政策调控更趋精准化与差异化，以稳定市场预期、支持合理住房需求为核心导向，同时加大保障性住房供给力度，持续优化存量市场交易机制，形成多维度发力的调控格局。中央层面持续释放“稳楼市”信号，一系列具体举措稳步落地；地方政府结合区域打出“组合拳”，通过因城施策推动房地产市场止跌回稳。从需求端来看，进一步降低购房成本和购房门槛，促进合理需求有效释放；从供给端来看，一方面加大存量商品房和存量闲置土地收储力度，另一方面推动城市更新行动与“好房子”建设工程，通过优化供给结构，增加高品质住房供给，满足居民升级型居住需求。总体来看，上半年房地产政策从供需两侧协同发力，已为市场实现止跌回稳、迈向高质量发展转型筑牢基础。

根据国家统计局数据显示，2025年1—6月份，房地产开发企业房屋施工面积633,321万平方米，其中住宅施工面积441,240万平方米。房屋新开工面积30,364万平方米，其中住宅新开工面积22,288万平方米。房屋竣工面积22,567万平方米，其中住宅竣工面积16,266万平方米。全国房地产开发投资46,658亿元，其中住宅投资35,770亿元。

（二）主营业务情况

京投发展是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务的A股房地产板块上市公司。公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅，始终聚焦TOD轨道物业开发。

近年来，公司持续构建“TOD智慧生态圈”，打造出以轨道物业综合体开发运营为代表的开发模式，以智慧城市和轨道科技为加速发展的主要工具，形成人文城市和产业生态共存的价值共同体。自2011年公司第一个TOD项目以来，公司历经十余年，陆续投资开发了北京西华府、公园悦府、琨御府、岚山、北熙区、森与天成及无锡愉樾天成等多个TOD轨道物业开发项目，地铁车辆段上盖综合开发不断迭代升级，总开发规模超500万平方米。未来，公司将继续聚焦TOD轨道物业开发，秉持“以用户为中心”的经营理念，精细打磨自身产品，不断提升企业核心竞争力。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

（一）公司经营情况

报告期内，公司坚定不移聚焦主业，深入研究用户需求和市场趋势，不断强化项目价值塑造，以销售去化为核心工作统筹推进各项业务开展；坚持开源节流并举，实现成本费用的有效压降；组织管理体系持续优化，市场营销与产品研发能力稳步提升；大力推进合规体系建设，不断提升依法合规经营管理水平，通过强化内控机制、防范潜在风险，为公司可持续发展奠定坚实基础。

2025年上半年（全口径）实现签约销售额19.16亿元，回款额19.92亿元，竣工面积7.70万平方米。

1、2025年上半年北京主要项目具体情况如下：

（1）北熙区：随着区域地铁、周边道路、坝河等核心配套逐步落地和项目实景呈现，上半年以“价值兑现”为核心，聚焦客户维系，通过区域及项目的双线价值释放，积极维护业主关系，稳定客户及市场信心；一期及二期年内交付工作稳步推进，全力确保节点内顺利交房。

（2）檀谷：2025年上半年檀谷商业保持良好运营，累计客流量达93万人次，持续深耕「北京山系微度假目的地」名片，为业主和广大消费者营造兼具品质感和烟火气的山居生活、自然度假氛围，市场影响力再获认可，成为北京文商旅融合新样本。上半年商街新签约9家特色新店铺，存量30余家店铺运营状况稳步提升，街区消费体验场景日益丰富，经营业态闭环日臻完善。项目多次登上央视国际频道、央视新闻频道，获得《北京日报》、北京卫视、《新京报》等媒体的专题报道，上半年累计受到20余家主流媒体100余次报道，总曝光量破亿。同时还斩获中国连锁经营协会颁发“购物中心最佳实践案例”、万商俱乐部“一线城市影响力在营商业项目TOP30”多项商业大奖。

(3) 森与天成：项目建设在稳步推进中实现新突破，盖上区室内精装、外立面以及市政园林接近收尾，落地区完成正负零，全面进入地上结构施工。项目依托区域深耕积累的成熟运作经验，精准研判市场趋势，一方面不断拓展改善型客群，另一方面通过短视频平台推广“森系生活”实景片段，吸引年轻家庭关注，客户储备量较去年同期有较大增长。产品打造上，延续精工标准，在建材环保性与空间实用性上再升级；通过社区园林实景开放等活动深化口碑，项目到访咨询量持续攀升，成为区域内关注度较高的热门选择。

(4) 岚山：作为公司位于海淀区的远端站点 TOD 项目，2025 年 5 月份连接线工程获得北京市市政基础设施（长城）竣工精品工程，目前为止本项目已获得 5 个长城杯。销售住宅部分通过精准拓客，加速剩余房源签约工作；同步推广项目未售车位、仓储资源，实现配套资产高效去化。办公部分则以实景展示赋能销售竞争力的升级，提升客户实地考察体验，进一步促进客户的购买决策。

(5) 北京公园悦府：作为公司集合商业/办公/住宅为一体的 TOD 综合体项目，工程建设有序推进。BS2 商业于 2025 年 4 月 30 日竣备，目前商户已进场装修；商办楼 BS4/6 于 2025 年 6 月 20 日竣备，BS5/8 正进行室内外装饰装修施工。

2、2025 年上半年无锡项目具体情况如下：

愉樾天成：作为中瑞生态城地铁 TOD 一体化综合示范项目、无锡地铁车辆段上盖高端社区，通过打造小站公园、小站食堂、社群之家、慢闪公园等配套空间，持续推进幸福社区的兑现，进一步提升项目产品力、服务力。2025 年上半年，商办组团按时完成竣工备案，酒店及中轴公园工程稳步推进，四期住宅实景展示区施工完成，为后续销售提供了有力支持。项目始终坚持以客户为中心的发展理念，深度融合“生态、智慧、幸福”三大价值导向，通过持续提升产品品质与服务效能，着力打造引领行业标准的城市幸福社区典范。

(二) 财务状况分析

2025 年上半年公司实现营业收入 41,340.58 万元，较上年同期减少 15,229.30 万元，减幅 26.92%，其中房地产销售结转实现收入 37,127.73 万元，减少主要系公司在建项目开发周期及工程节点计划排期影响，公司营业收入结转规模减小。

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润-26,381.49 万元，扣除永续融资产品利息（税后）11,572.75 万元，归属于上市公司普通股股东净利润-37,954.24 万元。公司三项费用总计 30,651.65 万元，较上年同期 25,293.77 万元，增加 5,357.88 万元，其中管理费用 6,696.64 万元，较上年同期减少 1,330.17 万元，主要系公司缩减各项开支；销售费用 3,784.16 万元，较上年同期减少 899.57 万元，主要系销售结转额下降；财务费用 20,170.85 万元，较上年同期增加 7,587.62 万元，主要系费用化借款利息增加和利息收入降低。

本报告期末，公司资产总额 5,983,404.40 万元，较期初减少 43,743.76 万元，变化较小。资产总额中存货期末余额 4,349,077.34 万元，占资产总额的 72.69%，公司存货主要包括北京地区轨道物业等项目，资产质量良好。公司负债总额 5,417,573.26 万元，较期初增加 125,976.71 万元，负债总额中合同负债期末余额 794,712.57 万元，较期初增加 97,894.39 万元，合同负债期末余额占负债总额的 14.67%。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司向京投公司借款本息余额为 3,269,837.05 万元，占负债总额的 60.36%。公司各项目预售资金继续回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力偿还到期各项款项。公司资产负债率 90.54%，较期初增加 2.74 个百分点。

本报告期公司经营活动现金净流量为净流入 35,344.34 万元，经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要系上年同期支付地价款金额较大。投资活动现金净流入 167.67 万元，较上年同期增加主要系本期对外投资减少；本报告期公司筹资活动现金净流出 175,029.05 万元，净流出较上年同期增加主要系本报告期资金需求较上年同期减少。

(三) 房地产业务主要经营数据

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整理面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积 (平方米)	合作开发项目的权益占比 (%)
----	------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------	----------------------	--------------------

1	北京市门头沟区	143,898	0	186,916	是	318,022	40
2	北京市朝阳区	76,682	0	137,000	是	192,981	60

注：1、北京市门头沟区项目为若丘项目的 MC01-0003-6008、6009、0120、6015、0057、0086 地块，截至报告期末尚未开工建设。

2、北京市朝阳区项目为北熙区项目的 A002-3#地块，截至报告期末尚未开工建设。

2、报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额 (万元)	报告期 实际投 资额(万 元)
1	北京市朝阳区	北熙区	普通住宅、 保障房及配 套	在建项目	121,180	226,000	369,257	305,833	0	2,562,000	57,954
2	北京市丰台区	森与天成	普通住宅及 配套	在建项目	120,616	125,500	215,223	215,223	0	798,795	34,756
3	北京市门头沟 区	檀谷	洋房、别墅、 保障房、商 业及配套	在建项目	236,155	279,748	451,696	26,541	293,755	937,309	8,895
4	北京市海淀区	岚山	普通住宅、 商业、办公 及配套	在建项目	239,378	301,600	368,720	0	254,108	1,057,711	7,447
5	北京市门头沟 区	若丘	普通住宅、 商业、及配 套	在建项目	36,953	51,734	88,628	88,628	0	825,181	5,870
6	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、 保障房、商 业、办公及 配套	在建项目	301,751	516,351	632,049	24,506	607,543	1,196,695	7,074
7	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、 住宅及配套	在建项目	89,153	179,629	242,039	27,916	214,123	370,404	0
8	无锡市经开区	愉樾天成	普通住宅、 商业、酒店 及配套	在建项目	376,391	641,079	940,551	307,542	512,139	1,850,000	19,648
9	三河市燕郊镇 国家高新技术	倬郡	商业办公	在建项目	50,000	150,000	186,130	98,218	87,911	206,031	3,516

	产业开发区										
10	北京市丰台区	臻御府	普通住宅、 回迁安置 房、商业及 配套	竣工项目	56,507	162,338	242,104	0	242,104	541,690	0
11	北京市密云区	锦悦府	普通住宅及 配套	竣工项目	63,574	127,149	237,976	0	237,976	389,837	0
12	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、 保障房、商 业、办公及 配套	竣工项目	159,082	329,900	394,968	0	394,968	906,500	0
13	北京市丰台区	西华府项目	普通住宅、 保障房、办 公、商业及 配套	竣工项目	233,209	629,170	664,769	0	664,769	843,619	0
14	北京市房山区	金域公园	普通住宅	竣工项目	27,528	55,056	69,637	0	69,637	110,000	0
15	北京市房山区	新里程	普通住宅、 保障房	竣工项目	77,834	147,732	176,569	0	176,569	207,236	0
16	无锡市惠山区	无锡公园悦 府	普通住宅、 洋房、别墅 及配套	竣工项目	241,639	337,183	480,806	0	480,806	335,873	0

注：1、北熙区为项目已开工的 A002-1、A003-1 地块和 A002-2、A003-2 地块；
2、若丘为获取开工证的 6016 地块；
3、无锡公园悦府为该项目的二期名称，表格中数据为整个项目数据，含一期鸿墅。

3、报告期内销售面积情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售（含已预售） 面积 (平方米)
1	北京市朝阳区	北熙区	普通住宅、保障房及配套	83,969	1,641
2	北京市丰台区	森与天成	普通住宅及配套	87,640	15,314
3	北京市门头沟区	檀谷	洋房、别墅、保障房、商业及配套	46,047	2,061
4	北京市海淀区	岚山	普通住宅、商业、办公及配套	66,232	1,936
5	北京市门头沟区	若丘	普通住宅、商业、及配套	20,761	1,295
6	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	32,820	1,409
7	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	25,236	0
8	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	435	0
9	北京市丰台区	西华府	普通住宅、保障房、办公、商业及配套	0	0
10	北京市密云区	锦悦府	普通住宅及配套	120,249	1,340
11	北京市房山区	金域公园	普通住宅	4,400	0
12	北京市房山区	新里程	普通住宅、保障房	90	90
13	北京市丰台区	臻御府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	39,759	4,947
14	无锡市经开区	愉樾天成	普通住宅、商业、办公、酒店及配套	97,686	17,895
15	无锡市惠山区	无锡公园悦府	普通住宅、洋房、别墅及配套	1,044	0
16	三河市燕郊镇国家高新技术产业开发区	倬郡	办公、商业	32,699	137

注：1、可供出售面积=截至2025年6月底已取证未销售面积+2025年1-6月当期销售面积；

2、已售面积为 2025 年 1-6 月签约销售面积。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

公司进入 TOD 轨道物业开发领域较早，经过十余年的沉淀，在战略规划、理念雕琢、经验积累等方面形成了属于自己的核心竞争力：

1、明晰的企业战略

明晰的企业战略规划为公司发展指明了前进的方向。公司以“TOD 轨道物业专家”为发展愿景，持续扩大在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势。同时，公司深耕北京市场，理性扩张，严控风险，审慎选择并严控京外市场投资，通过优质的服务和产品迭代升级，不断扩大品牌影响力。近年来，公司集中优势资源投入到北京区域高能板块 TOD 轨道物业优势资源地块的开发中，通过不断提升产品品质和服务质量，取得了良好的客户口碑。

2、明确的经营理念

公司进入 TOD 领域较早，通过多年的经验积累，打造出以轨道物业综合体开发运营为代表的开发模式，并以智慧城市和轨道科技为加速发展的主要工具，推动构建人文城市与产业生态共存的价值共同体，形成了较为领先的“TOD 智慧生态圈”开发理念。在该理念的指导下，公司不断创新方式方法，持续提升技术能力与设计水平。

公司坚持“以用户为中心”的经营理念，始终坚持以客户需求为产品和服务导向，进行科学的客户调研，细致的需求分类，严谨的需求分析，以研究和分析成果作为出发点，细致打磨升级自身产品，实现消费者需求的具象化。

公司坚持以空间营造作为打造产品差异化的主要抓手。在室内空间的营造上，公司从消费者调研结果出发，根据消费者生活习惯、居家动线、功能要求等方面的需求共性，科学合理的进行户型设计优化和家居配备；在室外空间上，公司针对 TOD 项目面积大、与公共交通衔接紧等特性，合理规划各具功能的公共区域，实现城市功能和社区功能的无缝衔接和转换。

同时，公司在尝试通过塑造项目周边的人文环境来加强产品差异化。公司以“檀谷”小镇为试点，以“城市山居”“学园市镇”作为产品定位，通过打造“慢闪公园”文化 IP，举办论坛、沙龙、山谷巡游、文创市集等艺术和文旅活动，引入符合产品定位的配套商业品牌，极大提高了“檀谷”小镇的知名度和影响力，积累了较好的社会口碑。

3、丰富的经验积累

公司在 TOD 开发领域深耕多年，积累了一定的先发技术优势和实践经验，其主要体现为以下三点：

（1）多种结构转换方式及应用

为了适应地铁车辆段上盖开发的不同类型，确保上盖物业在安全稳定的前提下，实现价值最大化和体验最优化，需要选择不同的结构转换方式，公司在这方面具有先发优势和丰富经验。

（2）减振降噪技术的研发和应用

在轨道物业开发中，振动和噪音对工作生活的影响是用户最关注的重点之一，公司下属企业京投科技是国家级的高新技术企业、中关村高新技术企业，在减振降噪领域拥有多项专利，技术上拥有自主研发、独立生产能力。

（3）与轨道相连通的多业态空间场景整合营造能力

在 TOD 开发中，公司长期对标现有东京、中国香港等地的标杆项目，以用户视角为出发点，塑造城市核（Urban Core）、垂直多功能交通核、绿谷等高品质、非标化、高审美的多种生活场景，在此方面积累了一定宝贵经验。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	413,405,785.90	565,698,759.55	-26.92
营业成本	440,995,048.40	579,500,191.23	-23.90
税金及附加	9,959,672.27	14,745,647.43	-32.46
销售费用	37,841,623.61	46,837,311.81	-19.21
管理费用	66,966,387.90	80,268,044.51	-16.57
财务费用	201,708,516.58	125,832,329.75	60.30
投资收益	-31,756,936.80	67,496,661.14	-147.05
经营活动产生的现金流量净额	353,443,365.66	-7,945,409,120.83	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,676,714.71	-109,995,599.74	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,750,290,497.66	-116,494,194.77	不适用

营业收入变动原因说明：本期房地产项目结转规模减少。

营业成本变动原因说明：本期房地产项目结转规模减少，相应结转成本减少。

税金及附加变动原因说明：本期房地产项目收入减少，相应税金及附加减少。

投资收益变动原因说明：本期合营公司亏损投资收益减少。

销售费用变动原因说明：主要系收入减少，相应结转渠道代理费减少。

管理费用变动原因说明：公司持续提升管理效率，不断缩减各项费用开支。

财务费用变动原因说明：本期公司费用化借款利息增加和利息收入降低。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要系上年同期支付地价款金额较大。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要系上年同期支付合营公司出资款。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期筹资活动产生的现金流量净额为净流出，较上年同期增加，主要系本报告期资金需求较上年同期减少。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	2,631,141,818.19	4.40	4,026,312,235.48	6.68	-34.65	减少主要系偿还债务
一年内到期的非流动资产	784,691,120.03	1.31	4,444,606,470.85	7.37	-82.35	协议借款展期重分类至非流动资产
债权投资			722,493,780.23	1.20	-100.00	重分类至一年内到期的非流动资产
投资性房地产	2,134,326,643.84	3.57	206,609,979.99	0.34	933.02	存货转入
其他非流动资产	7,770,022,072.68	12.99	3,278,290,976.96	5.44	137.01	一年内到期的协议借款展期重分类至非流动资产
一年内到期的非流动负债	1,025,951,745.66	1.71	5,891,991,337.68	9.78	-82.59	到期偿还借款
未分配利润	-1,448,083,644.80	-2.42	-1,068,541,250.77	-1.77	不适用	亏损

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值合计为 1,591,028.47 万元，其中货币资金为 712.94 万元，存货抵押账面价值为 1,238,460.72 万元，投资性房地产抵押账面价值为 136,683.94 万元，

长期股权投资质押账面价值为 192,201.68 万元，其他权益工具投资抵押账面价值为 22,969.19 万元。详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1). 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2). 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提的 减值	本期购买金额	本期出售/赎 回金额	其他变动	期末数
其他	43,960.88		-369.19					43,591.69
合计	43,960.88		-369.19					43,591.69

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京京投置地房地产有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000,000.00	1,455,579.80	538,436.31	56.19	-3,636.89	-3,640.57
北京京投银泰置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	27,131.19	16,225.16	-	-44.42	-44.42
北京京投银泰尚德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	292,740.88	154,249.71	233.27	-98.17	-93.06
北京京投兴业置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	42,467.03	39,324.51	14.93	566.09	424.57
北京京投瀛德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	5,000.00	848,824.09	-51,409.18	11,673.42	-5,716.10	-5,716.03
北京京投兴平置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	5,000.00	112,350.04	17,682.66	39.17	3.36	2.88
北京京投兴檀置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000.00	153,612.99	21,247.82	4,682.52	-3,208.68	-3,208.68
三河市京投发展致远房地产开发有限 公司	子公司	房地产开发与经营	5,000.00	96,447.77	-21,966.36	192.60	-3,512.87	-3,511.87
北京京投丰德房地产有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000.00	64,530.57	-12,627.15	6,115.29	-1,103.53	-1,105.99
北京京投兴海房地产有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	430,425.87	13,420.18	14,652.98	-8,033.66	-7,683.18
北京京投润德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	2,269,141.11	-6,834.89	-	-1,250.34	-1,067.07
北京京投隆德置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	10,000.00	769,970.88	-1,746.68	0.58	-927.94	-695.95
无锡惠澄实业发展有限公司	子公司	房地产开发与经营	12,000.00	57,889.51	54,348.33	97.18	-1.77	7.54
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限 责任公司	参股公司	房地产开发与经营	3,000.00	113,880.34	-103,047.42	-	-2,955.14	-2,955.14
上海礼仕酒店有限公司	参股公司	酒店服务业	58,525.83	122,399.09	-128,994.40	8,206.56	-6,027.47	-5,743.93
北京京投阳光房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与经营	24,000.00	29,533.26	25,251.58	-	6.28	4.71
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与经营	30,000.00	964,644.57	960,452.21	0.37	-698.62	-698.62
北京京投颐信健康管理服务有限公司	参股公司	房地产开发与经营	3,000.00	2,986.62	200.65	-	-0.01	-0.01
无锡望榆地铁生态置业有限公司	参股公司	房地产开发与经营	50,000.00	870,388.12	41,112.84	48,156.56	-12,844.40	-12,849.40

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

1、 对公司归母净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元： 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投置地房地产有限公司	56.19	-3,636.89	-3,640.57	财务费用导致亏损
北京京投瀛德置业有限公司	11,673.42	-5,716.10	-5,716.03	结转产品毛利降低
北京京投兴檀房地产有限公司	4,682.52	-3,208.68	-3,208.68	利息费用化导致亏损
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	192.60	-3,512.87	-3,511.87	利息费用化导致亏损
北京京投兴海房地产有限公司	14,652.98	-8,033.66	-7,683.18	结转产品毛利降低
无锡望榆地铁生态置业有限公司	48,156.56	-12,844.40	-12,849.40	结转产品毛利降低

2、 经营业绩变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	本期净利润	上年同期净利润	变动原因
北京京投瀛德置业有限公司	-5,716.03	-3,538.84	结转产品毛利降低
北京京投丰德房地产有限公司	-1,105.99	-2,620.42	利息减少，亏损减少
北京京投兴海房地产有限公司	-7,683.18	-850.95	结转产品毛利降低

3、 投资收益占比 10%以上的股权投资项目

单位：万元 币种：人民币

单位名称	产生的投资收益	占归属于母公司净利润比例	情况说明
无锡望榆地铁生态置业有限公司	-5,275.33	20.00%	合营公司亏损

4、 资产变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	本期资产总额	上年期末资产总额	增减变动	变动原因
北京京投丰德房地产有限公司	64,530.57	109,974.15	-41.32%	偿还借款

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

☒适用 ☐不适用

1、政策风险

房地产行业受政策调整影响较大，如果公司在未来经营中未能及时、有效应对房地产调控政策的变化，并制定合理的经营策略，可能会面临一定的风险。

针对该项风险，公司一方面将密切关注相关政策的出台，研究政策导向可能引发的市场变化，积极研判政策与市场情况，制定有效的销售策略，加大去化力度；另一方面也将继续聚焦TOD轨道物业开发，强化自身企业管理“内功”，提升企业综合竞争力，实现降本增效。

2、市场风险

房地产行业受消费者信心影响较大，市场的不确定性可能会让消费者的购买倾向下降，进而影响房地产市场的整体交易活力。

针对该项风险，公司将继续秉持“诚信为本、客户为先、匠心品质、坚韧专注、持续进取、协作共赢”的价值理念，不断提升产品质量和服务水平，从购房者的核心需求出发，提高品牌知名度和市场竞争力，从而降低市场风险的影响。

3、财务风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要，公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。

针对该项风险，公司将根据经营发展需求，合理安排资金计划，加强资金管理，加快销售回款速度，创新融资手段，保障资金链安全。

4、投资风险

公司投资的鄂尔多斯项目存在一定的投资风险，未来形势能否朝着更为有利方向发展，存在不确定性。

针对该项风险，公司已将此项目停工，避免加大资金占用。基于谨慎性原则，公司从2015年1月1日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并计提了资产减值准备。

公司始终积极推进项目开发，报告期内，公司与鄂尔多斯市大中房地产开发有限责任公司、鄂尔多斯项目公司签订《合作开发协议》。具体详见公司于2025年4月30日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的《关于签订合作开发协议的公告》（临2025-047）。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数（元）（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺。具体详见公司披露于上海证券交易所 www. sse. com. cn 上的公司非公开发行预案、避免同业竞争等相关内容。	2008 年 10 月 22 日	否	长期有效(除避免同业竞争承诺第 1 条和第 2 条的内容)	是	-	-
	解决同业竞争	京投公司	京投公司就 2008 年非公开发行股票时作出的避免同业竞争承诺第 1 条和第 2 条的内容进行了明确。具体详见公司披露于上海证券交易所 www. sse. com. cn 上的《关于北京市基础设施投资有限公司明确避免同业竞争承诺部分条款的公告》(临 2016-025)。	2016 年 4 月 12 日	否	在未作出新变更承诺的情况下,本承诺长期有效。京投公司于 2024 年 12 月变更了避免同业竞争承诺的内容,因此本承诺期限为 2016 年 4 月 12 日至 2025 年 1 月 17 日。	是	-	-
	解决同业竞争	京投公司	京投公司结合 2016 年作出的明确避免同业竞争承诺的内容进行了变更。具体详见公司披露于上海证券交易所 www. sse. com. cn 上的《关于公司控股股东变更避免同业竞争承诺的公告》(临 2025-008)。	2024 年 12 月 31 日	否	在未作出新变更承诺的情况下,本承诺长期有效。	是	-	-

	其他	京投公司	承诺切实履行京投发展制定的有关填补回报措施以及京投公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。	2024 年 12 月 31 日	是	2024 年 12 月 31 日至本次向特定对象发行 A 股股票实施完毕。	是	-	-
	其他	京投公司	京投公司因京投发展发行而认购的上市公司股份自本次完成之日起三十六个月内不得转让；发行完成后，京投公司根据本次发行认购的上市公司股份因上市公司实施分红、配股、送股或资本公积金转增股本等除权事项所衍生取得的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。	2024 年 12 月 31 日	是	自京投发展发行完成之日起 36 个月内。	是	-	-

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

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

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2021年4月12日、5月7日，公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2023年3月24日、4月17日，公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2024年3月29日、4月22日，公司第十一届三十二次董事会、2023年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。京投公司上述议案提供资金情况如下：

(1) 截至2024年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为3,203,114.05万元；截至2025年6月30日，公司向京投公司借款本息余额为3,269,837.05万元：

A、委托贷款余额为3,266,945.59万元，综合利率3.69%。

B、期末应付利息余额为2,891.46万元。

(2) 本报告期，京投公司向公司提供委托贷款98,000.00万元，公司偿还京投公司委托贷款30,000万元。

(3) 本报告期，公司发生应付京投公司利息54,555.92万元，支付京投公司利息55,832.91万元，支付方式为货币资金，期末未付利息2,891.46万元，公司本年度支付京投公司利息占公司全部利息支出的85.90%。

(4) 本报告期，公司向京投公司支付担保费3,068.08万元。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

(1) 2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石创业投资基金（有限合伙），公司出资额25,150.00万元。本报告期，公司收到宣告分配的股利965.80万元。

(2) 2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过12,000.00万元。本报告期，公司收到宣告分配的股利224.77万元。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2016年11月30日、12月16日，公司九届十六次董事会、2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整上海礼兴酒店有限公司借款额度暨关联交易的议案》，2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2020年4月8日、5月7日，公司十届二十三次董事会、2019年度股东大会审议通过了《关于公

司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2020年8月26日、9月15日，公司十届二十六次董事会、2020年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》；2021年4月12日、5月7日，公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于2021年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》、《关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》；2022年4月11日、5月6日，公司十一届十二次董事会、2021年度股东大会审议通过了《关于2022年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》；2022年6月22日、7月8日，公司十一届十四次董事会、2022年第一次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》；2022年11月25日、12月12日，公司十一届十九次董事会、2022年第三次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》；2023年3月24日、4月17日，公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于2023年度公司提供借款预计额度的议案》；2023年11月28日、12月11日，公司十一届二十八次董事会、2023年度第二次临时股东大会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》；2024年1月26日、2月20日，公司十一届第三十次董事会、2024年第二次临时股东大会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》；2024年3月19日、4月22日，公司十一届三十二次董事会、2023年度股东大会审议通过了《关于向参股公司无锡望榆地铁生态置业有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》；2024年10月29日、11月15日，公司第十二届五次董事会、2024年第五次临时股东会审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》；2025年1月10日、1月27日，公司召开第十二届董事会第八次会议、2025年第二次临时股东会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》；2025年4月28日、5月15日，公司召开第十二届董事会第十一次会议、2025年第三次临时股东会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》及《关于向参股公司提供财务资助的议案》；2025年5月30日、6月16日，公司第十二届董事会第十二次会议、2025年第四次临时股东会审议通过了《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》。向参股公司提供借款、担保情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2025年预计金额	2025年1-6月发生额
提供借款	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,000.00	1,029.00
	无锡望榆地铁生态置业有限公司	50,000.00	0.00
	合计	60,000.00	1,029.00

(1) 上海礼仕：本报告期公司未向上海礼仕提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 83,982.13 万元，本报告期确认利息收入 1,079.07 万元。

(2) 鄂尔多斯项目公司：本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款 1,029.00 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 113,917.87 万元。为真实反映公司截至 2025 年 6 月 30 日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司从 2015 年 1 月 1 日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并对借款累计计提减值准备余额 46,535.57 万元。

(3) 潭柘兴业：本报告期公司未向潭柘兴业提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 381,766.39 万元。基于谨慎性原则，公司对潭柘兴业借款累计计提减值准备余额 8,967.62 万元。

(4) 无锡望榆：本报告期公司未向无锡望榆提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 328,723.83 万元，本报告期确认利息收入 8,272.92 万元。

(5) 公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司 10,000.00 万元售后回租业务提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 10,000.00 万元，担保期限为 2024 年 12 月 20 日至 2027 年 12 月 20 日。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 2,000 万元）提供反担保。

(6) 2023 年 2 月 24 日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行借款 12.80 亿元，借款期限自 2023 年 2 月 24 日至 2042 年 1 月 20 日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为 12.44 亿元，担保期限为 2023 年 2 月 24

日至2042年1月20日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币25,600万元）提供反担保。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

（五）公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

（六）其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

（七）其他

☒适用 ☐不适用

1. 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对公开发行不超过20.00亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司尚德置业以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及BS-3 公交综合楼作为抵押物、本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额、保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额及北京基石信安创业投资有限公司19.3548%股权作为质押物，为京投公司上述担保提供反担保，反担保金额为人民币20.00亿元。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为1%。2023年8月15日，公司发行公司债券“23京发01”20亿元。2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%，本报告期，公司已支付京投公司当期担保费1,440万元。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。

2. 公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过20.00亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业51%股权、京投兴檀100%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2024年12月20日，公司发行了2024年度第一期中期票据（简称：“24京投发展MTN001”）7.00亿元。本报告期，公司已于2025年1月支付京投公司当期担保费700.00万元。2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。

3. 公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对非公开发行不超过13.25亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业51%股权、京投兴檀100%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025年2月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为0.72%。2025年3月4日，公司发行公司债券“25京发01”8.84亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费636.48万元。2025年7月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至0.36%。

4. 公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》和《支付承诺函》。京投公司为本公司永续债提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金

额为 300,000.00 万元，且承诺在特定情况下代为履行支付义务。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 0.36%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 6 月，公司进行永续信托融资到账 8.10 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 291.60 万元。

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

1、 托管情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35%股权	9,495.92	2011年12月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49%股权	20,808.84	2013年2月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49%股权	143,443.03	2013年2月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49%股权	415,923.80	2014年10月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49%股权	55,051.52	2015年11月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德 25%股权	16,132.64	2019年3月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海 49%股权	210,908.68	2019年3月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	润德置业 40%股权	907,656.44	2022年2月	2025年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	隆德置业 40%股权	307,988.35	2023年6月	2025年8月				是	母公司

托管情况说明

公司与京投公司合作项目，在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》，涉及京投公司托管股权事宜经双方协商，托管股权全部权利中的占有权、使用权，不包括处置权、收益权等其他权利。

托管资产涉及金额以本报告期末项目公司资产总额乘以京投公司持股比例计算。

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2023年1月17日	2023年2月24日	2042年1月20日	连带责任担保			否	否		是	否	合营公司
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	2024年12月20日	2024年12月20日	2027年12月20日	连带责任担保			否	否		是	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									0.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									138,000.00						
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计									0.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）									2,659,589.26						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）									2,797,589.26						
担保总额占公司净资产的比例(%)									589.37						
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）									2,797,589.26						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）									2,797,589.26						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2021年4月12日、5月7日，公司十一届二次董事会、2020年度股东大会审议通过了《关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。2021年8月30日、9月15日，公司十一届六次董事会、2021年第三次临时股东大会审议通过了《关于为北京京投兴檀房地产有限公司贷款提供担保的议案》。2022年6月22日、7月8日，公司十一届十四次董事会、2022年第一次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》；2022年11月25日、12月12日，公司十一届十九次董事会、2022年第三次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》。2023年3月24日、4月17日，公司十一届二十次董事会、2022年度股东大会审议通过了《关于2023年度公司对外担保预计额度的议案》。2024年3月29日、4月22日，公司第十一届三十二次董事会、2023年度股东大会审议通过了《关于2024年度公司对外担保预计额度的议案》；2024年10月29日、11月15日，公司第十二届五次董事会、2024年第五次临时股东会审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》。

A、2023年2月24日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行贷款12.80亿元，贷款期限自2023年2月24日至2042年1月20日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为12.44亿元，担保期限为2023年2月24日至2042年1月20日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币25,600万元）提供反担保。

B、公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司10,000.00万元售后回租业务提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为10,000.00万元，担保期限为2024年12月20日至2027年12月20日。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币2,000万元）提供反担保。

C、全资子公司京投置地以其持有的隆德置业60%股权为隆德置业32.40亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为251,400.00万元，担保期限为2024年9月24日至2028年8月21日。同时公司为隆德置业本笔借款提供连带责任担保。

D、全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权及京投丰德70%股权为瀛德置业30.60亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为198,413.25万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

E、全资子公司京投置地以其持有的润德置业60%股权为润德置业117.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为881,340.00万元，担保期限为2022年3月14日至2027年7月31日。

F、全资子公司京投置地以其持有的京投兴海51%股权为京投兴海17.85亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为81,600.00万元，担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

G、公司以持有的无锡嘉仁100%股权及无锡望愉50%股权为全资子公司京投置地52.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为490,000.00万元，担保期限为2020年9月18日至2026年9月18日。

H、公司为控股子公司瀛德置业61,089.26万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为56,089.26万元，担保期限为2024年1月15日至2029年1月14日。

I、公司为控股子公司京投兴海10.00亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为73,522.86万元，担保期限为2024年7月5日至2027年12月26日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；截至 2025 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 383,188.18 万元。

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、 股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	28,255
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
北京市基础设施投资有限 公司	0	296,310,991	40.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	116,912,036	15.78	0	无	0	境外自然人
童晓阳	1,494,900	8,097,362	1.09	0	无	0	境内自然人
程开武	20,100	7,164,500	0.97	0	无	0	境内自然人
龚万伦	40,600	6,302,450	0.85	0	无	0	境内自然人
田策	4,000,000	6,000,000	0.81	0	无	0	境内自然人
毛景彤	4,711,000	4,711,000	0.64	0	无	0	境内自然人

中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,785,710	4,710,811	0.64	0	无	0	未知
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
向正秀	326,000	3,811,000	0.51	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京市基础设施投资有限公司	296,310,991	人民币普通股	296,310,991				
程少良	116,912,036	人民币普通股	116,912,036				
童晓阳	8,097,362	人民币普通股	8,097,362				
程开武	7,164,500	人民币普通股	7,164,500				
龚万伦	6,302,450	人民币普通股	6,302,450				
田策	6,000,000	人民币普通股	6,000,000				
毛景彤	4,711,000	人民币普通股	4,711,000				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,710,811	人民币普通股	4,710,811				
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100				
向正秀	3,811,000	人民币普通股	3,811,000				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）	22 京发 02	137520.SH	2022 年 7 月 12 日	2022 年 7 月 12 日		2025 年 7 月 12 日	44,100.00	3.10	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价、询价和协议交易方式	否
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	23 京发 01	115800.SH	2023 年 8 月 15 日	2023 年 8 月 15 日		2026 年 8 月 15 日	200,000.00	3.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价、询价和协议交易方式	否
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25 京发 01	257673.SH	2025 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日		2028 年 3 月 4 日	88,400.00	2.43	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息	上海证券交易所	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、招	中信建投证券股份有限公司	面向合格投资者发行	竞价、报价、询价和协议交易方式	否

									随本金的 兑付一起 支付		商证券股份 有限公司	公司			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--	---------------	----	--	--	--

注：上表所述债券余额系债券面值余额。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改 ☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.80亿元；

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

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.80亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.41%

是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为45.22亿元和45.56亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.75%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		8.87	35.76	44.63	97.96
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		0.93		0.93	2.04
合计		9.80	35.76	45.56	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额33.19亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额11.44亿元，且共有 8.87 亿元公司信用类债券在 2025 年 7 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为411.44亿元和340.18亿元，报告期内有息债务余额同比变动-17.32%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		8.87	35.76	44.63	13.12
银行贷款			42.51	42.51	12.50
非银行金融机构贷款			251.79	251.79	74.02
其他有息债务		1.25		1.25	0.37

合计		10.12	330.06	340.18	100.00
----	--	-------	--------	--------	--------

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额33.19亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额11.44亿元，且共有 8.87 亿元公司信用类债券在 2025 年 7 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币， 其中 1 年以内（含）到期本金规模为0亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 京投发展 MTN001	102281859	2022 年 8 月 17 日	2022 年 8 月 19 日	2025 年 8 月 19 日	44,600.00	2.86	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间交易商协会	无	在银行间债券市场交易流通	否
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 京投发展 MTN001	102401104	2024 年 12 月 20 日	2024 年 12 月 20 日	2027 年 12 月 20 日	70,000.00	2.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间交易商协会	无	在银行间债券市场交易流通	否

注：上表所述债券余额系债券面值余额。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七) 主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减（%）	变动原因
流动比率	3.718	3.210	15.82	偿还债务一年内到期的非流动负债减少
速动比率	0.3755	0.5766	-34.88	一年内到期的非流动资产减少
资产负债率（%）	90.54	87.80	增加 2.74 个百分点	主要其他权益工具永续债减少影响权益减少资产负债率增加
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-282,068,276.54	-176,905,281.50	不适用	本期公司没有大规模交付的项目，结转收入下降；费用化借款利息增加和利息收入降低，财务费用增加；合营公司出现亏损

EBITDA 全部债务比	-0.0029	-0.0004	不适用	本期息税前利润减少
利息保障倍数	-0.22	-0.03	不适用	本期息税前利润减少
现金利息保障倍数	1.44	-6.16	不适用	本期分配股利、利润或偿付利息所支付的 现金减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.18	-0.02	不适用	本期息税前利润减少
贷款偿还率（%）	100.00	100.00		
利息偿付率（%）	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,631,141,818.19	4,026,312,235.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	55,243,100.34	54,556,466.96
应收款项融资			
预付款项	七、8	45,939,516.27	61,184,347.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	108,374,113.16	119,821,524.70
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	43,490,773,371.80	44,740,796,838.12
其中：数据资源			
合同资产	七、6	77,678,465.52	85,746,020.70
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	784,691,120.03	4,444,606,470.85
其他流动资产	七、13	1,183,282,230.69	1,002,910,540.24
流动资产合计		48,377,123,736.00	54,535,934,444.87
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14		722,493,780.23
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	188,202,939.32	255,487,267.63
其他权益工具投资	七、18	435,916,903.58	439,608,760.54
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	2,134,326,643.84	206,609,979.99
固定资产	七、21	66,993,130.82	68,903,056.33
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、25	28,188,256.59	31,067,814.95
无形资产	七、26	28,137,299.01	29,535,286.40
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、28		33,182.67
递延所得税资产	七、29	793,529,299.99	691,913,271.65
其他非流动资产	七、30	7,770,022,072.68	3,278,290,976.96
非流动资产合计		11,456,920,286.33	5,735,547,117.85
资产总计		59,834,044,022.33	60,271,481,562.72
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	2,358,405,952.74	2,459,315,413.80
预收款项	七、37	18,381,740.25	17,429,412.15
合同负债	七、38	7,947,125,732.96	6,968,181,840.15
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	20,035,875.25	20,771,141.05
应交税费	七、40	524,597,076.53	608,280,243.18
其他应付款	七、41	390,955,854.17	392,007,205.23
其中：应付利息			
应付股利	七、41	8,756,429.45	12,429,762.78
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,025,951,745.66	5,891,991,337.68
其他流动负债	七、44	726,705,988.22	631,155,804.78
流动负债合计		13,012,159,965.78	16,989,132,398.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	36,920,370,594.03	32,576,367,910.29
应付债券	七、46	3,576,474,179.49	2,693,298,498.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	6,474,285.01	10,489,590.05
长期应付款	七、48	11,680,409.60	16,904,369.10
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	127,861,906.05	127,891,906.05

递延所得税负债	七、29	437,461,467.54	424,203,812.98
其他非流动负债	七、52	83,249,773.57	77,677,000.45
非流动负债合计		41,163,572,615.29	35,926,833,087.22
负债合计		54,175,732,581.07	52,915,965,485.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	七、54	4,710,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债	七、54	4,710,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积	七、55	327,514,574.72	327,514,574.72
减：库存股			
其他综合收益	七、57	146,483,151.65	149,252,044.38
专项储备			
盈余公积	七、59	270,073,118.57	270,073,118.57
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-1,448,083,644.80	-1,068,541,250.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,746,764,797.14	6,419,076,083.90
少数股东权益		911,546,644.12	936,439,993.58
所有者权益（或股东权益）合计		5,658,311,441.26	7,355,516,077.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		59,834,044,022.33	60,271,481,562.72

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		168,949,069.96	925,112,982.32
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	11,727,079.32	15,148,904.12
应收款项融资			
预付款项		39,529,123.74	58,630,939.46
其他应收款	十九、2	3,381,618,752.09	3,148,013,054.62
其中：应收利息			
应收股利		43,194,820.91	43,194,820.91
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		784,691,120.03	912,556,336.17
其他流动资产		3,116,806.84	2,312,854.77
流动资产合计		4,389,631,951.98	5,061,775,071.46
非流动资产：			
债权投资		324,077,916.67	1,190,109,891.34
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	6,674,461,430.63	6,738,807,807.35
其他权益工具投资		435,916,903.58	439,608,760.54
其他非流动金融资产			
投资性房地产		63,928,077.55	65,803,823.71
固定资产		19,698,124.74	20,477,100.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		12,829,836.22	17,641,024.84
无形资产		225,054.02	239,857.33
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		63,479,741.05	
其他非流动资产		2,564,238,063.32	1,839,577,954.15
非流动资产合计		10,158,855,147.78	10,312,266,219.93
资产总计		14,548,487,099.76	15,374,041,291.39
流动负债：			
短期借款			

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		78,218.70	841,366.65
合同负债			
应付职工薪酬		17,029,314.63	17,039,472.62
应交税费		531,428.03	1,778,545.18
其他应付款		4,126,211,070.99	3,498,171,302.42
其中：应付利息			
应付股利		8,756,429.45	12,429,762.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		988,976,350.72	1,838,092,883.93
其他流动负债		9,714,270.05	6,665,513.79
流动负债合计		5,142,540,653.12	5,362,589,084.59
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		3,576,474,179.49	2,693,298,498.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,245,241.93	7,803,002.60
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		48,902,041.31	49,824,599.60
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,628,621,462.73	2,750,926,100.50
负债合计		8,771,162,115.85	8,113,515,185.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具		4,710,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		4,710,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积		337,111,719.10	337,111,719.10
减：库存股			
其他综合收益		146,483,151.65	149,252,044.38
专项储备			
盈余公积		270,073,118.57	270,073,118.57
未分配利润		-427,120,602.41	-236,688,372.75
所有者权益（或股东权益）合计		5,777,324,983.91	7,260,526,106.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,548,487,099.76	15,374,041,291.39

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表

2025 年 1—6 月

编制单位： 京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	七、61	413,405,785.90	565,698,759.55
其中：营业收入	七、61	413,405,785.90	565,698,759.55
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		757,471,248.76	847,183,524.73
其中：营业成本	七、61	440,995,048.40	579,500,191.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	9,959,672.27	14,745,647.43
销售费用	七、63	37,841,623.61	46,837,311.81
管理费用	七、64	66,966,387.90	80,268,044.51
研发费用			
财务费用	七、66	201,708,516.58	125,832,329.75
其中：利息费用	七、66	224,235,907.92	184,540,068.62
利息收入	七、66	74,880,136.23	105,164,323.01
加：其他收益		312,637.90	369,828.25
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	-31,756,936.80	67,496,661.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、68	-52,745,790.95	23,069,120.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	-1,172,867.50	-3,077,405.04
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	649,071.84	157,214.64
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-376,033,557.42	-216,538,466.19
加：营业外收入	七、74	2,621,982.63	2,324,669.19
减：营业外支出	七、75	1,986,258.20	10,076,624.80
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-375,397,832.99	-224,290,421.80
减：所得税费用	七、76	-32,789,605.50	-25,535,766.38

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-342,608,227.49	-198,754,655.42
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-342,608,227.49	-198,754,655.42
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		-263,814,878.03	-142,634,072.33
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-78,793,349.46	-56,120,583.09
六、其他综合收益的税后净额		-2,768,892.73	-25,917,016.82
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,768,892.73	-25,917,016.82
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-2,768,892.73	-25,917,016.82
（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		-2,768,892.73	-25,917,016.82
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		-345,377,120.22	-224,671,672.24
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-266,583,770.76	-168,551,089.15
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-78,793,349.46	-56,120,583.09
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	二十、2	-0.51	-0.41
（二）稀释每股收益(元/股)	二十、2	-0.51	-0.41

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表

2025 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	十九、4	3,185,769.94	10,328,003.21
减：营业成本	十九、4	1,876,789.63	1,884,948.38
税金及附加		448,926.74	768,681.22
销售费用			
管理费用		36,776,068.90	42,076,195.34
研发费用			
财务费用		26,270,082.24	-44,404,553.41
其中：利息费用		66,083,253.50	64,327,769.46
利息收入		92,057,966.86	154,835,022.46
加：其他收益		141,818.45	163,690.14
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	-37,239,073.93	55,975,930.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十九、5	-64,346,376.72	-6,573,204.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-507,277.22	-223,653.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		127,713.06	157,214.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-99,662,917.21	66,075,912.63
加：营业外收入		56,632.33	1,996,175.00
减：营业外支出			30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-99,606,284.88	68,042,087.63
减：所得税费用		-24,901,571.22	-269,611.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-74,704,713.66	68,311,698.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-74,704,713.66	68,311,698.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-2,768,892.73	-25,917,016.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,768,892.73	-25,917,016.82
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		-2,768,892.73	-25,917,016.82

4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-77,473,606.39	42,394,682.15
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

编制单位： 京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		1,547,196,426.13	1,951,809,730.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		3,954,861.18	226,662,742.09
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	17,292,750.29	36,301,692.60
经营活动现金流入小计		1,568,444,037.60	2,214,774,165.14
购买商品、接受劳务支付的现金		795,294,409.20	8,145,916,673.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		91,076,816.33	106,861,357.09
支付的各项税费		205,509,663.59	1,776,037,655.13
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	123,119,782.82	131,367,599.90
经营活动现金流出小计		1,215,000,671.94	10,160,183,285.97
经营活动产生的现金流量净额		353,443,365.66	-7,945,409,120.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			9,869,370.40
取得投资收益收到的现金		11,905,678.62	20,608,200.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,197,681.00	224,302.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		13,103,359.62	30,701,872.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,136,644.91	697,472.52
投资支付的现金			100,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	10,290,000.00	40,000,000.00
投资活动现金流出小计		11,426,644.91	140,697,472.52

投资活动产生的现金流量净额		1,676,714.71	-109,995,599.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		863,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		53,900,000.00	
取得借款收到的现金		2,096,234,183.74	4,825,855,996.98
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,960,134,183.74	4,835,855,996.98
偿还债务支付的现金		1,754,883,500.00	3,753,341,363.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		807,947,781.71	1,140,706,911.13
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	七、78	2,147,593,399.69	58,301,917.46
筹资活动现金流出小计		4,710,424,681.40	4,952,350,191.75
筹资活动产生的现金流量净额		-1,750,290,497.66	-116,494,194.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,395,170,417.29	-8,171,898,915.34
加：期初现金及现金等价物余额		4,019,182,826.21	10,076,148,290.80
六、期末现金及现金等价物余额	七、79	2,624,012,408.92	1,904,249,375.46

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		6,006,838.66	7,044,536.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		638,048,824.41	1,785,401,458.45
经营活动现金流入小计		644,055,663.07	1,792,445,994.58
购买商品、接受劳务支付的现金		9,202.22	9,202.22
支付给职工及为职工支付的现金		28,301,532.23	34,127,932.19
支付的各项税费		865,814.22	10,809,063.44
支付其他与经营活动有关的现金		11,284,743.46	488,002,853.76
经营活动现金流出小计		40,461,292.13	532,949,051.61
经营活动产生的现金流量净额		603,594,370.94	1,259,496,942.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			9,869,370.40
取得投资收益收到的现金		11,905,678.62	20,608,200.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		196,910.00	218,347.00
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		872,329,277.78	61,397,777.76
投资活动现金流入小计		884,431,866.40	92,093,695.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		347,728.00	2,550.00
投资支付的现金			100,000,000.00
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		728,190,000.00	508,000,000.00
投资活动现金流出小计		728,537,728.00	608,002,550.00
投资活动产生的现金流量净额		155,894,138.40	-515,908,854.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		810,000,000.00	
取得借款收到的现金		881,348,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,691,348,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		884,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		186,891,188.90	195,178,883.31
支付其他与筹资活动有关的现金		2,136,109,232.80	545,982,812.54
筹资活动现金流出小计		3,207,000,421.70	741,161,695.85
筹资活动产生的现金流量净额		-1,515,652,421.70	-731,161,695.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		925,112,982.32	92,910,115.55
六、期末现金及现金等价物余额			
		168,949,069.96	105,336,508.21

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

编制单位： 京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	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	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		149,252,044.38		270,073,118.57		-1,068,541,250.77		6,419,076,083.90	936,439,993.58	7,355,516,077.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		149,252,044.38		270,073,118.57		-1,068,541,250.77		6,419,076,083.90	936,439,993.58	7,355,516,077.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,290,000,000.00				-2,768,892.73				-379,542,394.03		-1,672,311,286.76	-24,893,349.46	-1,697,204,636.22
（一）综合收益总额							-2,768,892.73				-263,814,878.03		-266,583,770.76	-78,793,349.46	-345,377,120.22
（二）			-1,290,000,000.00										-1,290,000,000.00	53,900,000.00	-1,236,100,000.00

所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股														53,900,000.00	53,900,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本			-1,290,000,000.00										-1,290,000,000.00		-1,290,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-115,727,516.00		-115,727,516.00		-115,727,516.00
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											-115,727,516.00		-115,727,516.00		-115,727,516.00
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余															

公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	740,777,597.00		4,710,000,000.00		327,514,574.72		146,483,151.65		270,073,118.57		-1,448,083,644.80		4,746,764,797.14	911,546,644.12	5,658,311,441.26

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	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	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											

一、上年期末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		192,386,645.62		270,073,118.57		311,830,295.89		7,842,582,231.80	1,615,664,337.96	9,458,246,569.76
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		192,386,645.62		270,073,118.57		311,830,295.89		7,842,582,231.80	1,615,664,337.96	9,458,246,569.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-25,917,016.82				-304,614,072.31		-330,531,089.13	-56,120,583.09	-386,651,672.22
（一）综合收益总额							-25,917,016.82				-142,634,072.33		-168,551,089.15	-56,120,583.09	-224,671,672.24
（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															
（三） 利润分配											-161,979,999.98		-161,979,999.98		-161,979,999.98
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											-161,979,999.98		-161,979,999.98		-161,979,999.98
4. 其他															
（四） 所有者 权益内 部结转															
1. 资本 公积转 增资本 （或股 本）															
2. 盈余 公积转 增资本 （或股 本）															
3. 盈余 公积弥 补亏损															
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益															
5. 其他 综合收 益结转 留存收 益															

6. 其他															
（五） 专项储 备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
（六） 其他															
四、本 期期末 余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		327,514,574.72		166,469,628.80		270,073,118.57		7,216,223.58		7,512,051,142.67	1,559,543,754.87	9,071,594,897.54

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

编制单位： 京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		149,252,044.38		270,073,118.57	-236,688,372.75	7,260,526,106.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		149,252,044.38		270,073,118.57	-236,688,372.75	7,260,526,106.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,290,000,000.00				-2,768,892.73			-190,432,229.66	-1,483,201,122.39
（一）综合收益总额							-2,768,892.73			-74,704,713.66	-77,473,606.39
（二）所有者投入和减少资本			-1,290,000,000.00								-1,290,000,000.00
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本			-1,290,000,000.00								-1,290,000,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-115,727,516.00	-115,727,516.00
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-115,727,516.00	-115,727,516.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	740,777,597.00		4,710,000,000.00		337,111,719.10		146,483,151.65		270,073,118.57	-427,120,602.41	5,777,324,983.91

项目	2024 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		192,386,645.62		270,073,118.57	133,885,770.48	7,674,234,850.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		192,386,645.62		270,073,118.57	133,885,770.48	7,674,234,850.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-25,917,016.82			-93,668,301.01	-119,585,317.83
（一）综合收益总额							-25,917,016.82			68,311,698.97	42,394,682.15
（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											
（三）利润分配										-161,979,999.98	-161,979,999.98
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-161,979,999.98	-161,979,999.98
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	740,777,597.00		6,000,000,000.00		337,111,719.10		166,469,628.80		270,073,118.57	40,217,469.47	7,554,649,532.94

公司负责人：孔令洋

主管会计工作负责人：张雨来

会计机构负责人：谢雪林

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

本公司系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为 91330200144052096U。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

本公司的前身为宁波华联集团股份有限公司，经 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。经 2016 年 5 月 18 日公司 2015 年度股东大会审议，并经宁波市市场监督管理局核准变更登记，本公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后本公司股本为 282,251,731 股。根据本公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241 号文核准，本公司于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），此次发行完成后京投公司持有本公司 29.81% 的股份，成为本公司的第一大股东。2010 年，根据本公司 2009 年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每 10 股转增 5 股），转增后总股本为 740,777,597 股。2015 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 1,479,200 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 222,279,200 股，占公司总股本的 30.01%。2016 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 26,631,947 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 248,911,147 股，占公司总股本的 33.60%。2017 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 2,953,167 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 251,864,314 股，占公司总股本的 34.00%。2018 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 14,815,503 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 266,679,817 股，占公司总股本的 36.00%。2019 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 14,815,574 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 281,495,391 股，占公司总股本的 38.00%。2022 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 6,590,600 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 288,085,991 股，占公司总股本的 38.89%。2023 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 8,745,300 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 296,831,291 股，占公司总股本的 40%。

本公司注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层；法定代表人：孔令洋。

公司建立了股东会、董事会、监事会等法人治理结构，公司总部层面组织机构由 16 个部门和 1 个分公司组成，分别为：党群工作部（纪检工作部）、董事会办公室、审计部、安全监督部、法律合规部、人力资源行政部、财务管理部、运营管理部、客户服务部、营销策划部、招采管理部、成本管理部、设计研发部、商业管理部、战略投资部、资本管理部和宁波分公司。

公司实际从事的主要经营活动：本公司是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务房地产公司，公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅，公司始终聚焦 TOD 轨道物业开发。

本公司的母公司为北京市基础设施投资有限公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司的营业期限为 1992 年 9 月 8 日至 2092 年 9 月 7 日。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 8 月 22 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

√适用 □不适用

公司对自 2025 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

重要提示：本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

本公司主要从事房地产开发经营业务，营业周期大于一年，公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的债权投资	金额超过 1.00 亿元
重要的非全资子公司	存货超过 5.00 亿元
重要的合营和联营企业	长期股权投资成本超过 3,000.00 万元
重要的投资活动现金流量	单项现金流量金额超过 3,000.00 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司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。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，确认为当期的损益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

(1) 本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

(2) 本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(3) 以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

(4) 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(5) 在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：

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

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

10、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指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。

11、 外币业务和外币报表折算

☐适用 ☒不适用

12、 金融工具

☒适用 ☐不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

本公司于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。

除不具有重大融资成分的应收账款外，本公司在初始确认时对金融资产及金融负债均以公允价值计量。

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

对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 金融资产分类和后续计量

金融资产分类

本公司在初始确认时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下三类：

- ①以摊余成本计量的金融资产。
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

金融资产同时符合下列条件，本公司分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

金融资产同时符合下列条件的，公司分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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。

①不符合分类为以摊余成本计量的金融资产或分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产的后续计量

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益、采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益之外，产生的利得或损失均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 金融负债分类和后续计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：本公司将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

(5) 金融工具的公允价值

公允价值的确定方法见“五、9. 公允价值计量”。

(6) 金融资产减值

1) 本公司对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

2) 本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

4) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

①金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

②同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；

③对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

④预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化，如债务人市场份额明显下降、主要产品价格急剧持续下跌、主要原材料价格明显上涨、营运资金严重短缺、资产质量下降等；

⑤债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化，如收入、利润等经营指标出现明显不利变化且预期短时间内难以好转；

⑥债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化，如技术变革、国家或地方政府拟出台相关政策是否对债务人产生重大不利影响；

⑦作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量的是否发生显著变化；

⑧预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机的是否发生显著变化，如母公司或其他关联公司能够提供的财务支持减少，或者信用增级质量的显著变化；

⑨债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑩本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

5) 发生信用减值的金融资产

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

①发行方或债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

6) 预期信用损失的确定

应收款项

本公司对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产可以以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司选择单项计算信用损失，当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类型	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收关联公司款项
应收账款组合 2	应收购房款
应收账款组合 3	应收物业费
应收账款组合 4	应收租赁款
应收账款组合 5	应收其他款项
其他应收款组合 1	应收关联公司款
其他应收款组合 2	应收合作方（少数股东）经营往来款
其他应收款组合 3	应收出口退税款
其他应收款组合 4	土地相关及其他保证金
其他应收款组合 5	应收股权转让相关款项

其他应收款组合 6

应收其他类别款项

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

类别	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	1.66
1-2 年（含 2 年）	3.04
2-3 年（含 3 年）	13.33
3-4 年（含 4 年）	20.00
4-5 年（含 5 年）	30.00
5 年以上	50.00

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按照未来 12 个月计算预期信用损失的组合，按照千分之一计提信用减值损失；对于按照整个存续期计算预期信用损失的组合，预期信用损失率如下：

类别	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	21.20
1-2 年（含 2 年）	36.26
2-3 年（含 3 年）	44.79
3-4 年（含 4 年）	45.99
4-5 年（含 5 年）	56.74
5 年以上	100.00

委托贷款及债权投资

委托贷款及债权投资损失准备：参照其他应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提信用损失准备。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

7) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

8) 预期信用损失准备核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。

(9) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 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，且本公司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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- ②因转移金融资产而收到的对价；

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

13、 应收票据

☐适用 ☒不适用

14、 应收账款

☒适用 ☐不适用

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、12. 金融工具”。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

15、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

16、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

本公司对于其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、12. 金融工具”。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法☐适用 ☒不适用**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**☐适用 ☒不适用**17、 存货**☒适用 ☐不适用**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**☒适用 ☐不适用**(1) 存货的分类**

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际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，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货跌价准备的确认标准和计提方法☒适用 ☐不适用

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

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据☐适用 ☒不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**☐适用 ☒不适用**18、 合同资产**☒适用 ☐不适用**合同资产的确认方法及标准**☒适用 ☐不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司对合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

合同资产损失准备：参照应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提资产损失准备。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐ 适用 ☒ 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐ 适用 ☒ 不适用

19、 持有待售的非流动资产或处置组

☒ 适用 ☐ 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

终止经营的认定标准和列报方法

☒ 适用 ☐ 不适用

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；

(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

(1)终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

(2)终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者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)终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

20、 长期股权投资

√适用 □不适用

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为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付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的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。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资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；对长期股权投资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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司采用权益法核算时，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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，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与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般以长期股权投资的账面价值以及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，被投资单位以后实现净利润的，投资方在其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。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按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，应当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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“五、19. 持有待售资产”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“五、28. 长期资产减值”会计政策。

21、 投资性房地产

（1）. 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

2) 本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“五、28. 长期资产减值”。

4) 投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入税金及附加）。

22、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5%	3.80%—2.38%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
运输工具	年限平均法	5	5%	19.00%
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00%
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5%	33.33%—19.00%

(3). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、28. 长期资产减值”。

(4). 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5). 固定资产处置

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

23、 在建工程

√适用 □不适用

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、28. 长期资产减值”。

24、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

25、 生物资产

☐适用 ☒不适用

26、 油气资产

☐适用 ☒不适用

27、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

本公司无形资产包括电脑软件、专利权、特许经营使用权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见“五、28. 长期资产减值”。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☒适用 ☐不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

28、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进

行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

29、 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

30、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

31、 合同负债

√适用 □不适用

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

32、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

1)住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

2) 奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在 12 个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后才可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

33、 预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

34、 股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

35、 优先股、永续债等其他金融工具

☒ 适用 ☐ 不适用

公司发行的除普通股（作为实收资本或股本）以外，按照金融负债和权益工具区分原则分类为权益工具的在其他权益工具核算。

公司发行的永续债到期后有权不限次数展期，对永续债票面利息，公司有权递延支付，公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为其他权益工具。

公司分类为权益工具的金融工具，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

36、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

(1) 收入的确认

本公司的收入主要为房产销售、物业服务和物业租赁等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

(2) 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

①销售商品

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

②物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③物业租赁

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。租金收入在预收账款按扣税后的净额直接入账。

④针对其他商品销售业务，当本公司向客户交付商品后，本公司在此时确认商品的销售收入。

(3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、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。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

37、 合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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

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

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

38、 政府补助

☒适用 ☐不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

39、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

(2) 本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

(3) 各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（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）；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(5) 于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

40、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低（通常低于 4 万元）的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

(2) 会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋、建筑物及土地使用权等。使用权资产按照成本模式进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。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。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

41、 分部报告

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

1. 房地产分部，销售及出租开发产品、为房地产项目公司提供技术支持；
2. 外贸分部，进出口贸易及代理；
3. 其他分部，物业服务等。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

42、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

(1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

①本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司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公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

②本公司对前述判断、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。

(2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

①固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产预计可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

②商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

③递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

④预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

⑤存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

⑥房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

⑦税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

43、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

44、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 2-3%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、 税收优惠

☒适用 ☐不适用

本公司之子公司京投科技（北京）有限公司、北京睿德发展物业管理服务有限公司、宁波京发物业服务有限公司及京投发展商业管理（北京）有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）及《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

3、 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	2,619,509,358.19	4,018,979,815.48
其他货币资金	11,632,460.00	7,332,420.00
存放财务公司存款		
合计	2,631,141,818.19	4,026,312,235.48

其他说明

注：存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项详见附注七、31 所有权或使用权受到限制的资产。

2、交易性金融资产☐适用 ☒不适用**3、衍生金融资产**☐适用 ☒不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**☐适用 ☒不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**☐适用 ☒不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**☐适用 ☒不适用**(4). 按坏账计提方法分类披露**☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用**(5). 坏账准备的情况**☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用**(6). 本期实际核销的应收票据情况**☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	18,220,604.86	17,261,262.94
1 年以内小计	18,220,604.86	17,261,262.94
1 至 2 年	122,788.42	178,203.81
2 至 3 年	42,795,958.53	43,080,268.41
3 至 4 年		
4 至 5 年	37,400.90	37,400.90
5 年以上	1,779,347.85	1,779,347.85
合计	62,956,100.56	62,336,483.91

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,922,710.70	3.05	1,922,710.70	100.00		1,922,710.70	3.08	1,922,710.70	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	1,922,710.70	3.05	1,922,710.70	100.00		1,922,710.70	3.08	1,922,710.70	100.00	
按组合计提坏账准备	61,033,389.86	96.95	5,790,289.52	9.49	55,243,100.34	60,413,773.21	96.92	5,857,306.25	9.70	54,556,466.96
其中：										
关联方组合	10,000,000.00	15.88	10,000.00	0.10	9,990,000.00	10,943,219.62	17.56	10,943.22	0.10	10,932,276.40
按信用风险特征组合计提坏账	51,033,389.86	81.06	5,780,289.52	11.33	45,253,100.34	49,470,553.59	79.36	5,846,363.03	11.82	43,624,190.56
合计	62,956,100.56	/	7,713,000.22	/	55,243,100.34	62,336,483.91	/	7,780,016.95	/	54,556,466.96

按单项计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 A	1,739,347.85	1,739,347.85	100.00	预计无法收回
客户 B	122,439.75	122,439.75	100.00	预计无法收回
客户 C	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
客户 D	20,923.10	20,923.10	100.00	预计无法收回
合计	1,922,710.70	1,922,710.70	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☒适用 ☐不适用

组合计提项目: 关联方组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方款项	10,000,000.00	10,000.00	0.10
合计	10,000,000.00	10,000.00	0.10

按组合计提坏账准备:

☒适用 ☐不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提坏账

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收购房款	42,147,825.55	5,614,732.31	13.32
应收租赁款	3,908,483.03	136,071.74	3.48
应收物业费	3,663,523.06	8,182.89	0.22
应收其他款项	1,313,558.22	21,302.58	1.62
合计	51,033,389.86	5,780,289.52	/

按组合计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,922,710.70					1,922,710.70
按组合计提坏账准备	5,857,306.25	49,241.97	116,258.70			5,790,289.52
合计	7,780,016.95	49,241.97	116,258.70			7,713,000.22

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京保障房中心有限公司		77,754,720.24	77,754,720.24	55.26	76,254.72
北京政华恒信投资有限公司	42,102,623.87		42,102,623.87	29.92	5,603,337.76
无锡望榆地铁生态置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	7.11	10,000.00
个人客户	1,739,347.85		1,739,347.85	1.24	1,739,347.85
个人客户	547,431.18		547,431.18	0.39	9,087.36
合计	54,389,402.90	77,754,720.24	132,144,123.14	93.92	7,438,027.69

其他说明

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 132,144,123.14 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 93.92%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 7,438,027.69 元。

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收购房款	77,754,720.24	76,254.72	77,678,465.52	85,830,351.06	84,330.36	85,746,020.70
合计	77,754,720.24	76,254.72	77,678,465.52	85,830,351.06	84,330.36	85,746,020.70

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因
☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

按单项 计提坏 账准备										
其中：										
按组合 计提坏 账准备	77,754,720.24	100.00	76,254.72	0.10	77,678,465.52	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
其中：										
按信用 风险特 征组合 计提坏 账准备	77,754,720.24	100.00	76,254.72	0.10	77,678,465.52	85,830,351.06	100.00	84,330.36	0.10	85,746,020.70
合计	77,754,720.24	/	76,254.72	/	77,678,465.52	85,830,351.06	/	84,330.36	/	85,746,020.70

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收购房款	77,754,720.24	76,254.72	0.10
合计	77,754,720.24	76,254.72	0.10

按组合计提坏账准备的说明

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		计提	收回或转回	转销/ 核销	其他变动		
应收购房款	84,330.36		8,075.64			76,254.72	
合计	84,330.36		8,075.64			76,254.72	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

□适用 √不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

(8). 其他说明：

□适用 √不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	45,664,252.12	99.40	60,889,238.04	99.52
1至2年	219,165.88	0.48	74,156.76	0.12
2至3年	56,098.27	0.12	220,953.02	0.36
3年以上				
合计	45,939,516.27	100.00	61,184,347.82	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市基础设施投资有限公司	34,078,982.64	74.18
中信证券股份有限公司	2,452,830.19	5.34
国网北京市电力公司	2,261,599.34	4.92
北京京东世纪信息技术有限公司	1,741,366.80	3.79
北京亿高索尔科技有限公司	1,219,026.59	2.65
合计	41,753,805.56	90.88

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	108,374,113.16	119,821,524.70
合计	108,374,113.16	119,821,524.70

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	11,583,763.85	21,372,859.01
1 年以内小计	11,583,763.85	21,372,859.01

1至2年	2,361,107.09	3,064,659.67
2至3年	2,976,123.77	8,272,366.20
3至4年	8,717,279.40	4,493,313.22
4至5年	36,774,856.56	38,019,881.82
5年以上	191,704,166.57	189,112,800.08
减：信用损失准备	145,743,184.08	144,514,355.30
合计	108,374,113.16	119,821,524.70

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫项目开发款及代垫费用	144,193,760.80	154,614,631.83
资金拆借及往来款	81,346,056.15	81,356,016.71
土地相关及其他保证金	16,615,038.25	18,564,589.53
其他	11,962,442.04	9,800,641.93
减：信用损失准备	145,743,184.08	144,514,355.30
合计	108,374,113.16	119,821,524.70

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	97,628.13	36,479,480.29	107,937,246.88	144,514,355.30
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		2,238,636.75		2,238,636.75
本期转回	637.37	1,009,170.60		1,009,807.97
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	96,990.76	37,708,946.44	107,937,246.88	145,743,184.08

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	107,937,246.88	42.48	代垫费用	3年以上	107,937,246.88
北京万科企业有限公司	16,615,521.61	31.48	往来款	1年以内	80,000.00
	63,384,478.38			3年以上	
燕郊高新技术产业开发区管理委员会	12,220,000.00	4.81	保证金	3年以上	12,220.00
北京银泰置业有限公司	198,601.20	1.12	押金	1-2年	2,723,135.00
	2,651,122.20			3年以上	
中国新兴保信建设总公司	946,770.38	1.12	代垫费用	3年以上	1,102,807.24
	209,595.36			1年以内	
	271,271.06			3年以上	
	1,416,865.61			3年以上	
合计	205,851,472.68	81.01	/	/	111,855,409.12

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

在产品						
库存商品	10,043.24		10,043.24	8,007.41		8,007.41
周转材料	16,250.94		16,250.94	16,250.94		16,250.94
消耗性生物资产	580,065.33		580,065.33	580,065.33		580,065.33
合同履约成本						
开发产品	7,199,479,028.00	264,943,136.00	6,934,535,892.00	8,680,521,714.19	440,280,190.12	8,240,241,524.07
开发成本	36,746,298,495.58	190,667,375.29	36,555,631,120.29	36,690,618,365.66	190,667,375.29	36,499,950,990.37
合计	43,946,383,883.09	455,610,511.29	43,490,773,371.80	45,371,744,403.53	630,947,565.41	44,740,796,838.12

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	440,280,190.12			6,905,814.27	168,431,239.85	264,943,136.00
开发成本	190,667,375.29					190,667,375.29
合计	630,947,565.41			6,905,814.27	168,431,239.85	455,610,511.29

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期檀谷项目部分商业产品按账面价值转入投资性房地产，存货跌价准备减少。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

本报告期，存货新增借款费用资本化的金额为 450,689,186.13 元，资本化率 4.10%。存货期末余额含有借款费用资本化金额为 8,294,264,000.92 元。

存货期末余额含有的借款费用资本化计算标准和依据详见附注五、24 借款费用。

(5). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
北京·阳光花园项目	2010 年	3,340,947.21			3,340,947.21	
北京·公园悦府项目	2020 年	126,044,925.51			126,044,925.51	
北京·西华府项目	2019 年	27,494,232.28			27,494,232.28	

北京·琨御府项目	2018 年	276,589,303.65			276,589,303.65	
北京·檀谷项目	2022 年	4,289,502,008.59		2,243,873,170.44	2,045,628,838.15	
北京·锦悦府项目	2021 年	1,576,779,844.93		55,487,030.67	1,521,292,814.26	186,845,017.68
无锡·公园悦府项目	2022 年	8,993,940.08			8,993,940.08	
北京·璟悦府项目	2020 年	833,533,655.24	1,014,218.04		834,547,873.28	
北京·臻御府项目	2022 年	497,016,774.26		61,436,020.88	435,580,753.38	
燕郊·倬郡项目	2022 年	671,508,011.31		1,990,546.06	669,517,465.25	78,098,118.32
北京·岚山项目	2024 年	369,718,071.13	1,049,739,731.58	169,009,867.76	1,250,447,934.95	
合计	-	8,680,521,714.19	1,050,753,949.62	2,531,796,635.81	7,199,479,028.00	264,943,136.00

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

(6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
已开发项目：						
北京·公园悦府项目	2013.12	2025.12	1,196,695.00	1,853,099,368.80	1,783,755,898.56	
北京·岚山项目	2020.01	2028.12	1,057,711.00	2,094,203,902.50	3,063,046,061.19	
北京·檀谷项目	2015.09	2028.12	937,309.00	4,497,512,348.92	4,446,120,819.70	190,667,375.29
燕郊·倬郡项目	2020.01	2028.12	206,031.00	314,017,514.33	314,017,514.33	
北京·璟悦府项目	2016.12	2028.12	370,404.00	150,913,847.60	150,913,847.60	
北京·北熙区项目	2022.03	2025.12	2,562,000.00	21,611,256,004.20	21,047,145,143.75	
北京·森与天成项目	2023.10	2026.06	798,795.00	6,223,859,249.73	5,884,182,821.03	
拟开发项目：						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
合计	-	-	7,128,945.00	36,746,298,495.58	36,690,618,365.66	190,667,375.29

(7). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

存货抵押情况详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	732,112,318.13	
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的其他非流动资产	52,578,801.90	4,444,606,470.85
合计	784,691,120.03	4,444,606,470.85

一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海礼仕酒店有限公司	732,845,163.29	732,845.16	732,112,318.13			
合计	732,845,163.29	732,845.16	732,112,318.13			

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海礼仕酒店有限公司		732,845.16		732,845.16
合计		732,845.16		732,845.16

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额				
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	732,845.16			732,845.16
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	732,845.16			732,845.16

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

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

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况
☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	委托贷款本金	应计利息	小计	减值准备	年利率（%）
上海礼仕酒店有限公司	600,000,000.00	132,845,163.29	732,845,163.29	732,845.16	3.1-3.6
合计	600,000,000.00	132,845,163.29	732,845,163.29	732,845.16	--

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明
一年内到期的其他非流动资产明细：

单位：元 币种：人民币

借款单位	协议借款本金	应计利息	小计	减值准备	年利率（%）
上海礼仕酒店有限公司	50,000,000.00	2,631,433.33	52,631,433.33	52,631.43	3.60
合计	50,000,000.00	2,631,433.33	52,631,433.33	52,631.43	--

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	261,338,156.97	224,658,941.64
应收退货成本		
预缴税款	851,077,004.96	653,395,696.73
未抵扣进项税	70,867,068.76	124,855,901.87
合计	1,183,282,230.69	1,002,910,540.24

14、债权投资

(1). 债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

委托贷款				723,216,997.23	723,217.00	722,493,780.23
合计				723,216,997.23	723,217.00	722,493,780.23

债权投资减值准备本期变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
委托贷款	723,217.00		723,217.00	
合计	723,217.00		723,217.00	

(2). 期末重要的债权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 减值准备计提情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	723,217.00			723,217.00
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	723,217.00			723,217.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额				

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

债权投资的核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资
(1). 长期股权投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额(账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额(账面价值)	减值准 备期末 余额
			追加投 资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业												
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注 1）												
上海礼仕酒店有限公司（注 2）												
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,003,287.80				-56.43						1,003,231.37	
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（注 3）												
无锡望榆地铁生态置业有限公司（注 4）	94,504,073.69				-67,291,878.53						27,212,195.16	
无锡市汇榆商业管理有限公司	1,502,003.90				2,643.60						1,504,647.50	
小计	97,009,365.39				-67,289,291.36						29,720,074.03	
二、联营企业												
北京京投阳光房	123,709,330.25				23,435.45						123,732,765.70	

地产开发有限公司												
北京基石信安创业投资有限公司	30,671,680.47				-827.69						30,670,852.78	
北京必革家科技有限公司	4,096,891.52				-17,644.71						4,079,246.81	
小计	158,477,902.24				4,963.05						158,482,865.29	
合计	255,487,267.63				-67,284,328.31						188,202,939.32	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

注 1:鄂尔多斯项目公司为本公司的合营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资 2013 年 12 月 31 日余额已为零，具体情况详见附注十、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 2:2018 年 3 月公司完成上海礼仕股权变更，公司与其他股东对上海礼仕形成共同控制，公司对上海礼仕的股权投资按权益法核算，具体情况详见附注十、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 3: 2017 年 1 月 19 日，公司全资子公司京投置地联合北京首都开发股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京骏德置业有限公司，以 63.30 亿元竞得了北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。2017 年 7 月 12 日，潭柘兴业成立，注册资本 3 亿元。2024 年 2 月 19 日，潭柘兴业股东之一北京骏德置业有限公司将其持有的 10%股权转让首金祺志（天津）投资管理有限公司。京投置地已于 2017 年 8 月 28 日支付首笔入资款 2,000.00 万元，持股比例 40%。公司按权益法核算长期股权投资余额已为零，具体情况详见附注十、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 4: 公司与无锡地铁集团有限公司、中铁四局集团有限公司合作成立项目公司。2019 年 3 月 27 日，无锡望榆成立，注册资本 50,000.00 万元，本公司持股比例 50%，累计出资 25,000.00 万元，具体情况详见附注十、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 5: 长期股权投资质押情况详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

18、其他权益工具投资
(1). 其他权益工具投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确认的股 利收入	累计计入其他综 合收益的利得	累计计 入其他 综合收 益的损 失	指定为以公 允价值计量 且其变动计 入其他综合 收益的原因
		追 加 投 资	减 少 投 资	本期计入其他综 合收益的利得	本期 计入 其他 综合 收益 的损 失	其他					
北京基石创业 投资基金（有限 合伙）	38,557,609.99			-3,620,525.80			34,937,084.19	9,657,973.22	34,937,084.19		详见其他说 明
北京基石慧盈 创业投资中心 （有限合伙）	150,122,787.25			121,368.75			150,244,156.00	2,247,705.40	40,769,672.62		详见其他说 明
保定基石连盈 创业投资基金 中心（有限合 伙）	78,821,930.65			625,807.60			79,447,738.25		42,851,901.20		详见其他说 明
北京基石仲盈 创业投资中心 （有限合伙）	60,406,733.80			-458,153.70			59,948,580.10		59,948,580.10		详见其他说 明
北京基石信创 创业投资中心 （有限合伙）	111,449,698.85			-360,353.81			111,089,345.04		16,803,630.75		详见其他说 明
北京中轨交通 研究院有限公 司	250,000.00						250,000.00				详见其他说 明

合计	439,608,760.54			-3,691,856.96			435,916,903.58	11,905,678.62	195,310,868.86		/
----	----------------	--	--	---------------	--	--	----------------	---------------	----------------	--	---

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

注 1：公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司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。

注 2：其他权益工具投资质押情况详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)、采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	382,898,081.77	911,291.47		383,809,373.24
2. 本期增加金额	1,944,662,283.76			1,944,662,283.76
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,944,662,283.76			1,944,662,283.76
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,327,560,365.53	911,291.47		2,328,471,657.00
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	176,713,111.12	486,282.13		177,199,393.25
2. 本期增加金额	16,932,609.42	13,010.49		16,945,619.91
(1) 计提或摊销	16,932,609.42	13,010.49		16,945,619.91
(2) 存货、固定资产、在建工程转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	193,645,720.54	499,292.62		194,145,013.16
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,133,914,644.99	411,998.85		2,134,326,643.84
2. 期初账面价值	206,184,970.65	425,009.34		206,609,979.99

(2)、未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3)、采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	66,993,130.82	68,862,172.78
固定资产清理		40,883.55
合计	66,993,130.82	68,903,056.33

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	106,618,277.97	16,845,742.31	19,906,959.32	143,370,979.60
2.本期增加金额		51,327.43	426,254.90	477,582.33
(1) 购置		51,327.43	426,254.90	477,582.33
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		5,411,238.67	178,576.85	5,589,815.52
(1) 处置或报废		5,411,238.67	178,576.85	5,589,815.52
4.期末余额	106,618,277.97	11,485,831.07	20,154,637.37	138,258,746.41
二、累计折旧				
1.期初余额	40,685,922.80	15,520,015.33	16,938,361.87	73,144,300.00
2.本期增加金额	1,120,241.43	96,315.77	743,855.67	1,960,412.87
(1) 计提	1,120,241.43	96,315.77	743,855.67	1,960,412.87
3.本期减少金额		5,080,622.46	122,981.64	5,203,604.10
(1) 处置或报废		5,080,622.46	122,981.64	5,203,604.10
4.期末余额	41,806,164.23	10,535,708.64	17,559,235.90	69,901,108.77
三、减值准备				
1.期初余额	1,364,506.82			1,364,506.82
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	1,364,506.82			1,364,506.82
四、账面价值				
1.期末账面价值	63,447,606.92	950,122.43	2,595,401.47	66,993,130.82
2.期初账面价值	64,567,848.35	1,325,726.98	2,968,597.45	68,862,172.78

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
定都峰茶室	2,323,946.70	报批报建手续未完成

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具		40,883.55
合计		40,883.55

22、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产**(1). 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、使用权资产**(1). 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	6,461,515.14	94,876,842.19	101,338,357.33
2. 本期增加金额		8,413,104.13	8,413,104.13
(1) 第三方租入		8,413,104.13	8,413,104.13
3. 本期减少金额		3,518,900.13	3,518,900.13
(1) 租赁到期减少		3,518,900.13	3,518,900.13
4. 期末余额	6,461,515.14	99,771,046.19	106,232,561.33
二、累计折旧			
1. 期初余额	2,740,551.41	67,529,990.97	70,270,542.38
2. 本期增加金额	337,730.22	10,954,932.27	11,292,662.49
(1) 计提	337,730.22	10,954,932.27	11,292,662.49
3. 本期减少金额		3,518,900.13	3,518,900.13
(1) 处置			
(2) 租赁到期减少		3,518,900.13	3,518,900.13
4. 期末余额	3,078,281.63	74,966,023.11	78,044,304.74
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			

4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,383,233.51	24,805,023.08	28,188,256.59
2. 期初账面价值	3,720,963.73	27,346,851.22	31,067,814.95

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	电脑软件	专利权	特许经营使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	26,064,364.92	8,677,813.84	25,000,000.00	59,742,178.76
2. 本期增加金额	283,697.03			283,697.03
(1) 购置	283,697.03			283,697.03
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	26,348,061.95	8,677,813.84	25,000,000.00	60,025,875.79
二、累计摊销				
1. 期初余额	22,629,037.49	5,763,338.77	1,814,516.10	30,206,892.36
2. 本期增加金额	1,039,533.45	440,538.07	201,612.90	1,681,684.42
(1) 计提	1,039,533.45	440,538.07	201,612.90	1,681,684.42
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	23,668,570.94	6,203,876.84	2,016,129.00	31,888,576.78
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,679,491.01	2,473,937.00	22,983,871.00	28,137,299.01
2. 期初账面价值	3,435,327.43	2,914,475.07	23,185,483.90	29,535,286.40

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本期公司无通过内部研发形成的无形资产。

27、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
宁波华联房地产开发有限公司	32,992,718.51					32,992,718.51
合计	32,992,718.51					32,992,718.51

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
宁波华联房地产开发有限公司	21,388,978.01					21,388,978.01
合计	21,388,978.01					21,388,978.01

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
宁波华联房地产开发有限公司	商誉所在的资产组涉及的资产(存货、投资性房地产)	房地产分部	是

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

公司原通过非同一控制下企业合并取得子公司慈溪市住宅经营有限责任公司（以下简称“慈溪住宅”）控制权时，于合并报表层面确认商誉 32,992,718.51 元，后经减值测试确认商誉减值准备 21,388,978.01 元。2018 年度公司全资子公司宁波华联吸收合并慈溪住宅，原合并报表层面

确认的商誉及商誉减值准备“下推”至宁波华联个别报表层面，与商誉相关的资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组合一致。

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
宁波华联房地产开发有限公司相关资产组	3,960,921.78	51,025,248.23		详见其他说明		
合计	3,960,921.78	51,025,248.23		/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、29 商誉。

注：包含商誉的资产组的可收回金额采用商誉所在资产组的公允价值减去处置费用后的净额进行估计。公允价值的确定方式为将待估存货（土地使用权）及投资性房地产（办公楼）与在较近时期内已发生交易的类似交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照时间因素、交易因素、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估资产减值测试基准日市场价格。由于处置费用标准难以确定且占待估资产价值的比例较低，故此次减值测试未对处置费用进行预测估值。

经测试，本期未发现包含商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费摊销	18,315.46		18,315.46		
绿化工程支出摊销	14,867.21		14,867.21		
合计	33,182.67		33,182.67		

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	112,265,534.42	28,028,802.02	108,040,491.31	26,959,287.22
内部交易未实现利润	451,610,139.44	112,902,534.86	454,378,436.68	113,594,609.17
可抵扣亏损	2,063,205,421.76	515,801,355.44	1,658,185,210.48	414,546,302.62
应付及预收款项	62,990,102.54	15,747,525.64	63,008,011.67	15,752,002.92
存货计税差异	484,142,078.74	121,035,519.68	484,142,078.74	121,035,519.68
租赁负债	19,534,921.08	4,883,730.27	25,505,537.87	6,109,201.25
合计	3,193,748,197.98	798,399,467.91	2,793,259,766.75	697,996,922.86

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	195,310,868.84	48,827,717.21	199,090,228.89	49,750,681.44
内部交易未实现损益	180,781,515.64	45,195,378.91	175,738,489.28	43,934,622.32
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	1,370,889,725.32	342,722,431.33	1,319,211,900.28	329,802,975.07
使用权资产	22,344,432.06	5,586,108.01	27,854,673.54	6,799,185.36
合计	1,769,326,541.86	442,331,635.46	1,721,895,291.99	430,287,464.19

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,870,167.92	793,529,299.99	6,083,651.21	691,913,271.65
递延所得税负债	4,870,167.92	437,461,467.54	6,083,651.21	424,203,812.98

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	962,675,997.59	953,592,583.89
可抵扣亏损	2,443,620,835.39	2,194,254,611.80
合计	3,406,296,832.98	3,147,847,195.69

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025	154,774,483.65	154,774,483.65	
2026	201,786,972.15	201,786,972.15	
2027	880,098,653.75	880,103,978.15	
2028	469,083,220.47	469,099,684.47	
2029	526,905,418.06	488,489,493.38	
2030	210,972,087.31		
合计	2,443,620,835.39	2,194,254,611.80	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
往来资金拆借（注1）	8,298,425,615.08	558,373,542.40	7,740,052,072.68	3,251,572,549.51	3,251,572.55	3,248,320,976.96
信托保障基金（注2）	30,000,000.00	30,000.00	29,970,000.00	30,000,000.00	30,000.00	29,970,000.00
合计	8,328,425,615.08	558,403,542.40	7,770,022,072.68	3,281,572,549.51	3,281,572.55	3,278,290,976.96

其他说明：

注1：期末往来资金拆借明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率（%）
无锡望榆地铁生态置业有限公司	2,927,500,000.00	359,738,275.88	3,287,238,275.88	3,287,238.28	5.50

北京潭柘兴业房地产开发有限公司	2,716,302,488.89	1,101,361,389.20	3,817,663,878.09	89,676,243.41	-
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,139,178,721.95		1,139,178,721.95	465,355,715.97	-
上海礼仕酒店有限公司	50,000,000.00	4,344,739.16	54,344,739.16	54,344.74	3.60
合计	6,832,981,210.84	1,465,444,404.24	8,298,425,615.08	558,373,542.40	-

注2：信托保障基金系本公司根据中国银监会和财政部制定的《信托业保障基金管理办法》的规定，委托昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）及中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）根据发行信托本金金额的1%代为向中国信托业保障基金有限责任公司认购的信托保障基金。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,129,409.27	7,129,409.27	冻结	注1	7,129,409.27	7,129,409.27	冻结	注6
存货	12,384,607,248.80	12,384,607,248.80	抵押	注2	15,744,436,942.39	15,515,730,708.93	抵押	注7
长期股权投资	1,922,016,791.85	1,922,016,791.85	质押	注3	1,933,209,498.07	1,933,209,498.07	质押	注8
其他权益工具投资	229,691,894.25	229,691,894.25	质押	注4	228,944,717.90	228,944,717.90	质押	注9
投资性房地产	1,374,583,499.50	1,366,839,367.11	抵押	注5				
合计	15,918,028,843.67	15,910,284,711.28	/	/	17,913,720,567.63	17,685,014,334.17	/	/

其他说明：

期末所有权或使用权受限资产情况具体如下：

注1：货币资金期末受限余额为712.94万元

本公司之子公司京投兴檀与北京欣风景生态园林工程有限公司因园林景观绿化工程款结算纠纷，双方诉讼至北京市密云区人民法院，京投兴檀银行存款人民币712.94万元被冻结。

注2：存货期末受限账面价值为1,238,460.72万元

(1) 本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺MC01-0003-6004/6007/0058地块的住宅现房（账面价值170,908.07万元）以及注5、投资性房地产作为抵押物的长期借款本金余额为76,618.61万元。

(2) 本公司之子公司京投兴海以坐落在北京市海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目HD00-0700-0002地块F3其他类多功能用地国有出让建设用地使用权及HD00-0700-0003地块F3其他类多功能用地在建工程未售部分房地产（账面价值252,277.49万元）作为抵押物的长期借款本金余额为73,522.86万元。

(3) 本公司之子公司润德置业以坐落在朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A003-2地块R2二类居住用地的国有土地使用权及朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-1地块R2二类居住用地的国有土地使用权（账面价值357,509.91万元）作为抵押物的长期借款本金余额为169,950.00万元。

(4) 本公司之子公司隆德置业以坐落在北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目FXG-1401-0601-03等地块R2二类居住用地的国有建设用地使用权（账面价值386,213.11万元）作为抵押物的长期借款本金余额为105,000.00万元。

(5) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司尚德置业以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼（账面价值 71,552.14 万元）作为抵押物，为京投公司上述担保提供反担保，截至期末上述公司债本金余额为 20 亿元。

注 3：长期股权投资期末受限余额为 192,201.68 万元

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权（账面价值 2,550.00 万元）及京投丰德 70%股权（账面价值 1,400.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 198,413.25 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权（账面价值 0.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 340,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51%股权（账面价值 5,100.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 81,600.00 万元。

(4) 本公司以持有的无锡嘉仁 100%股权（账面价值 62,123.37 万元）及无锡望愉 50%股权（账面价值 2,721.22 万元）作为质押的长期借款本金余额为 490,000.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2022 年公开发行的“22 京发 01”8.84 亿元、“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2021 年度发行的 30 亿元（含 30 亿元）永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业 50%股权（账面价值 5,000.00 万元）、兴业置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）及尚德置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押，为京投公司上述担保提供反担保，截至期末，上述 2022 年公开发行的“22 京发 01”公司债券已到期全部清偿，“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据尚未到期，永续债本金余额为 30 亿元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的润德置业 60%股权（账面价值 1,200.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 881,340.00 万元。

(7) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权为质押物（账面价值 3,067.09 万元），为京投公司上述担保提供反担保，截至期末上述公司债本金余额为 20 亿元。

(8) 本公司之子公司京投置地以持有的隆德置业 60%股权（账面价值 1,200.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 251,400.00 万元。

(9) 京投公司为公司公开发行的“24 京投发展 MTN001”7.00 亿元中期票据及 2025 年非公开发行的“25 京发 01”8.84 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2025 年度当期已发行的 8.1 亿元永续信托融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。为拟发行的 13 亿元中期票据、拟非公开发行 4.41 亿元公司债、拟开展不超过 21.9 亿元的永续债融资提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的兴平置业 51%股权（账面价值 2,550.00 万元）、京投兴檀 100%股权（账面价值 99,000.00 万元）及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 85%股权（账面价值 4,250.00 万元）为质押物，为京投公司上述担保提供反担保。截至期末上述“24 京投发展 MTN001”中期票据本金余额为 7 亿元、“25 京发 01”公司债券余额 8.84 亿元、2025 年度当期已发行的永续信托余额 8.1 亿元。

注 4：其他权益工具投资期末受限余额为 22,969.19 万元

京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额及保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额作为质押物（账面价值 22,969.19 万元），为京投公司上述担保提供反担保，截至期末上述公司债本金余额为 20 亿元。

注 5：投资性房地产期末受限账面价值为 136,683.94 万元

本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-0078/6007 地块的投资性房地产（账面价值 136,683.94 万元）以及注 2、(1) 存货作为抵押物的长期借款本金余额为 76,618.61 万元。

期初所有权或使用权受限资产情况具体如下：

注 6：货币资金期初受限余额为 712.94 万元

本公司之子公司京投兴檀与北京欣风景生态园林工程有限公司因园林景观绿化工程款结算纠纷，双方诉讼至北京市密云区人民法院，京投兴檀银行存款人民币 712.94 万元被冻结。

注 7：存货期初受限账面价值为 1,551,573.07 万元

(1) 本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/0078/6007/6002/0055/0058 地块的土地使用权及地上建筑物（账面价值 311,865.56 万元）作为抵押物的长期借款本金期初余额为 79,118.61 万元。

(2) 本公司之子公司京投兴海以坐落在北京市海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0002 地块 F3 其他类多功能用地国有出让建设用地使用权及 HD00-0700-0003 地块 F3 其他类多功能用地在建工程未售部分房地产（账面价值 295,905.89 万元）作为抵押物的长期借款本金期初余额为 74,572.60 万元。

(3) 本公司之子公司润德置业以坐落在朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A003-2 地块 R2 二类居住用地的国有土地使用权及朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-1 地块 R2 二类居住用地的国有土地使用权（账面价值 349,931.69 万元）作为抵押物的长期借款本金期初余额为 200,000.00 万元。

(4) 本公司之子公司隆德置业以坐落在北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地的国有建设用地使用权（账面价值 524,188.98 万元）作为抵押物的长期借款本金期初余额为 105,000.00 万元。

(5) 京投公司为本公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司尚德置业以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼（账面价值 69,680.95 万元）作为抵押物，为京投公司上述担保提供反担保，上述公司债本金期初余额为 20.00 亿元。

注 8：长期股权投资期初受限余额为 193,320.95 万元

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权（账面价值 2,550.00 万元）及京投丰德 70%股权（账面价值 1,400.00 万元）作为质押的长期借款本金期初余额为 198,413.25 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权（账面价值 0.00 万元）作为质押的长期借款本金期初余额为 340,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押的长期借款本金期初余额为 81,600.00 万元。

(4) 本公司以持有的无锡嘉仁 100%股权（账面价值 62,123.37 万元）及无锡望榆 50%股权（账面价值 9,450.41 万元）作为质押的长期借款本金期初余额为 412,000.00 万元。

(5) 京投公司为公司 2022 公开发行的“22 京发 01”8.84 亿元、“22 京发 02”4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001”4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保，为公司 2021 年度发行的 30 亿元（含 30 亿元）永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。本公司之子公司京投置地以持有的京投银泰置业 50%股权（账面价值 5,000.00 万元）、兴业置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）及尚德置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押，为京投公司上述担保提供反担保，上述永续债本金期初余额为 30 亿元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的润德置业 60%股权（账面价值 1,200.00 万元）作为质押的长期借款本金期初余额为 641,340.00 万元，一年内到期的长期借款本金期初余额为 240,000.00 万元。

(7) 京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权为质押物（账面价值 3,067.17 万元），为京投公司上述担保提供反担保，上述公司债本金期初余额为 20 亿元。

(8) 本公司之子公司京投置地以持有的隆德置业 60%股权（账面价值 1,200.00 万元）作为质押的长期借款本金期初余额为 257,400.00 万元。

(9) 京投公司为公司 2024 年公开发行的“24 京投发展 MTN001”7.00 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保,为拟发行的 13 亿元中期票据、拟非公开发行 13.25 亿元公司债、拟开展不超过 30 亿元(含 30 亿元)的永续债融资提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)、京投兴檀 100%股权(账面价值 99,000.00 万元)及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 85%股权(账面价值 4,250.00 万元)为质押物,为京投公司上述担保提供反担保。上述“24 京投发展 MTN001”中期票据本金期初余额为 7 亿元。

注 9: 其他权益工具投资期初受限余额为 22,894.47 万元

京投公司为公司 2023 公开发行的“23 京发 01”20 亿元公司债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心(有限合伙)23%财产份额及保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)16.7785%财产份额作为质押物(账面价值 22,894.47 万元),为京投公司上述担保提供反担保,上述公司债本金期初余额为 20 亿元。

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

☐适用 ☒不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

33、 交易性金融负债

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

34、 衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

35、 应付票据

☐适用 ☒不适用

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,325,421,769.30	2,417,275,251.88
销售佣金	28,130,317.71	29,529,042.45
保修款	1,585,350.58	5,511,051.65
其他	3,268,515.15	7,000,067.82
合计	2,358,405,952.74	2,459,315,413.80

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	18,381,740.25	17,429,412.15
合计	18,381,740.25	17,429,412.15

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	7,941,805,919.20	6,936,063,607.79
其他	5,319,813.76	32,118,232.36
合计	7,947,125,732.96	6,968,181,840.15

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收购房款	1,005,742,311.41	主要系新增合同负债净额137,701.96万元，销售结转37,127.73万元
合计	1,005,742,311.41	/

其他说明：

√适用 □不适用

(4). 合同负债中主要项目预售房产收款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积（万平方米）	累计已预售面积（万平方米）	预售比例（%）
无锡·公园悦府项目	971,019.97	971,019.97	2022.07	34.87	34.75	99.66
北京·西华府项目	5,220,008.01	5,220,008.01	2019.10	50.99	50.95	99.92
北京·公园悦府项目	166,973,621.11	166,973,621.11	2025.06	41.88	39.54	94.41
北京·琨御府项目	2,001,908.59	2,001,908.59	2018.09	28.56	28.55	99.96
北京·檀谷项目	29,837,176.20	24,121,096.08	2023.06	14.37	10.12	70.42
北京·锦悦府项目	15,884,516.33	21,647,077.79	2021.08	15.95	9.54	59.81
燕郊·倬郡项目	6,288,150.22	6,053,202.72	2022.10	4.16	0.90	21.63
北京·臻御府项目	20,402,789.94	41,353,520.23	2022.12	14.89	14.67	98.52
北京·岚山项目	16,428,034.12	99,248,924.60	2024.11	23.53	17.11	72.72
北京·北熙区项目	5,609,557,357.11	5,315,997,377.32	2025.12	16.96	8.89	52.42
北京·森与天成项目	2,067,941,337.60	1,252,475,851.37	2026.06	11.62	4.36	37.52

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计可售面积为已取得预售证或现房证的面积；预计可售面积及期末已预售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积。

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	18,916,287.20	76,875,836.99	76,952,316.17	18,839,808.02
二、离职后福利—设定提存计划	1,312,596.05	8,857,732.40	8,974,261.22	1,196,067.23
三、辞退福利	542,257.80	52,805.50	595,063.30	
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,771,141.05	85,786,374.89	86,521,640.69	20,035,875.25

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,512,633.19	61,922,538.86	61,932,877.49	17,502,294.56
二、职工福利费		2,770,675.98	2,770,675.98	
三、社会保险费	817,988.47	5,435,780.41	5,504,200.06	749,568.82
其中：医疗保险费	773,965.23	5,223,774.47	5,289,443.58	708,296.12
工伤保险费	42,840.73	206,229.44	208,979.98	40,090.19
生育保险费	1,182.51	5,776.50	5,776.50	1,182.51
四、住房公积金	25,810.00	4,734,364.84	4,709,769.84	50,405.00
五、工会经费和职工教育经费	559,855.54	744,521.49	766,837.39	537,539.64
六、短期带薪缺勤		1,267,955.41	1,267,955.41	
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	18,916,287.20	76,875,836.99	76,952,316.17	18,839,808.02

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,272,737.72	8,588,935.92	8,701,883.33	1,159,790.31
2、失业保险费	39,858.33	268,796.48	272,377.89	36,276.92
3、企业年金缴费				
合计	1,312,596.05	8,857,732.40	8,974,261.22	1,196,067.23

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,493,052.49	4,311,493.15
企业所得税	17,959,686.20	18,532,983.02
个人所得税	645,789.80	2,332,179.69
城市维护建设税	568,664.86	624,198.81
土地增值税	502,257,955.17	579,617,162.68
房产税	1,102,070.89	2,222,570.26
教育费附加	381,797.07	421,104.27
地方教育费附加	165,170.23	176,240.97
土地使用税	18,895.42	36,989.84
其他	3,994.40	5,320.49
合计	524,597,076.53	608,280,243.18

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	8,756,429.45	12,429,762.78
其他应付款	382,199,424.72	379,577,442.45
合计	390,955,854.17	392,007,205.23

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
划分为权益工具的永续债股利	6,116,666.67	9,790,000.00
合计	8,756,429.45	12,429,762.78

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

注：法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利2,639,762.78元。

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非关联方往来款及其他	216,272,424.24	212,666,874.53
关联方拆借款	100,450,000.00	100,450,000.00
保证金押金	21,906,548.05	26,966,143.17
代收代扣款项	14,192,592.42	22,348,498.44
意向金及诚意金	29,377,860.01	17,145,926.31
合计	382,199,424.72	379,577,442.45

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京实创科技园开发建设股份有限公司	162,499,348.56	尚未结算完毕
北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	未到偿还条件
合计	262,949,348.56	/

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

42、持有待售负债

☐ 适用 ☒ 不适用

43、1年内到期的非流动负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		4,000,000,000.00
其中：信用借款		1,600,000,000.00
质押借款		2,400,000,000.00
1年内到期的应付债券	886,891,418.85	1,769,893,560.64
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	14,276,606.31	17,405,437.52
1年内到期的应付利息	124,783,720.50	104,692,339.52
合计	1,025,951,745.66	5,891,991,337.68

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
未到纳税义务时点的增值税销项税额	726,705,988.22	631,155,804.78
合计	726,705,988.22	631,155,804.78

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	22,427,532,500.00	19,307,532,500.00
抵押借款	4,250,914,711.68	4,586,912,027.94
保证借款		
信用借款	10,241,923,382.35	8,681,923,382.35
合计	36,920,370,594.03	32,576,367,910.29

长期借款分类的说明：

注 1：期末长期借款中信用借款及质押借款均来源于京投公司委托贷款。

注 2：长期借款年利率从 0.00%至 4.40%。

注 3：用于质押、抵押的资产详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

注 4：期末不存在已到期未偿还的长期借款。

其他说明

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	2,878,379,081.81	1,995,386,367.87
中期票据	698,095,097.68	697,912,130.43
合计	3,576,474,179.49	2,693,298,498.30

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类	期末余额	是否违约
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）	100	3.27	2022-3-9	3 年	884,000,000.00		883,654,678.15		5,306,179.74	345,321.85	884,000,000.00			否
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）	100	3.10	2022-7-12	3 年	441,000,000.00		440,676,431.12		6,779,317.81	308,272.83		440,984,703.95		否
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	100	2.86	2022-8-19	3 年	446,000,000.00		445,562,451.37		6,325,379.73	344,263.53		445,906,714.90		否
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100	3.07	2023-8-15	3 年	2,000,000,000.00	1,995,386,367.87			30,447,671.24	1,425,055.99			1,996,811,423.86	否
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	100	2.07	2024-12-20	3 年	700,000,000.00	697,912,130.43			7,185,452.05	182,967.25			698,095,097.68	否
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	100	2.43	2025-3-4	3 年	884,000,000.00			884,000,000.00	7,003,459.73	-2,432,342.05			881,567,657.95	否
合计	/	/	/	/	5,355,000,000.00	2,693,298,498.30	1,769,893,560.64	884,000,000.00	63,047,460.30	173,539.40	884,000,000.00	886,891,418.85	3,576,474,179.49	/

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

应付债券利息的增减变动

单位：元 币种：人民币

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）（简称“22 京发 01”）	23,600,620.26	5,306,179.74	28,906,800.00	
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）（简称“22 京发 02”）	6,479,679.46	6,779,317.81		13,258,997.27
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（简称“22 京投发展 MTN001”）	4,717,824.66	6,325,379.73		11,043,204.39
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23 京发 01”）	23,382,465.75	30,447,671.24		53,830,136.99
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据（简称“24 京投发展 MTN001”）	476,383.56	7,185,452.05		7,661,835.61
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（简称“25 京发 01”）		7,003,459.73		7,003,459.73
合计	58,656,973.69	63,047,460.30	28,906,800.00	92,797,633.99

47、租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	21,446,260.24	29,023,128.03
减：未确认融资费用金额	695,368.92	1,128,100.46
减：重分类至一年内到期的非流动负债	14,276,606.31	17,405,437.52
合计	6,474,285.01	10,489,590.05

48、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	11,680,409.60	16,904,369.10
专项应付款		
合计	11,680,409.60	16,904,369.10

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
人民防空工程使用费	11,680,409.60	16,904,369.10
合计	11,680,409.60	16,904,369.10

专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	220,000.00		30,000.00	190,000.00	
未实现利息收入（注）	127,671,906.05			127,671,906.05	详见其他说明
合计	127,891,906.05		30,000.00	127,861,906.05	/

其他说明：

√适用 □不适用

注：未实现利息收入系公司对合营企业潭柘兴业借款利息收入中未实现利润应予以抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认的递延收益。

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
未到纳税义务时点的增值税销项税额	83,249,773.57	77,677,000.45
合计	83,249,773.57	77,677,000.45

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	740,777,597.00						740,777,597.00

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融工具名称	发行时间	会计分类	股息率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续信托贷款-昆仑信托	2020 年 11 月	权益工具	5.89%	900,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021 年 9 月	权益工具	4.79%	1,300,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021 年 9 月	权益工具	4.79%	600,000,000.00	5+N		
生命资产-债权投资计划	2021 年 12 月	权益工具	4.79%	1,100,000,000.00	5+N		
永续信托计划-中原信托	2025 年 6 月	权益工具	2.90%	810,000,000.00	5+N		
合计				4,710,000,000.00			

(2). 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明

2020 年 6 月，公司与昆仑信托签署《永续信托贷款合同》，本次交易涉及昆仑信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，金额为不超过 18 亿元人民币，贷款期限为无固定期限。初始贷款期限为 5 年，初始贷款期限届满后的每 1 年为一个延续贷款期限；本合同每笔贷款初始贷款期限内的利率为 5.89%/年；自每笔贷款放款日起满 5 年之日开始调整利率，其后每 2 年调整一次，每次重置后的利率应在各笔永续债权前一个贷款期限内最后一个核算期所适用的年利率的基础上增加 200 个基点（即 2%），以此类推，但调整后的贷款年利率最高不超过 12%。对本合同项下的昆仑信托所享有的全部永续债权，由京投公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。截至本报告期末，本合同项下永续信托贷款余额为 9 亿元人民币。

2021 年 9 月，公司与生命保险资产管理有限公司（以下简称“生命资产”）签署《生命资产-京投不动产债权投资计划投资合同》，本次交易涉及生命资产作为受托人发起设立债权投资计划，将募集的投资资金向公司提供融资，投资资金金额为不超过 19 亿元人民币，投资期限为无固定期限。投资计划各期投资资金初始投资期限为 5 年，初始投资期限届满后的每一年为该期投资资金对应的一个延续投资期限；投资计划各期投资资金初始投资期限内的利率为 4.79%/年，重置利率为初始利率+（2*n）%/年（n 为第 n 个利率调整周期），但调整后的利率最高不超过 12%/年，超过 12%/年的，按 12%计算。自各期投资资金划拨日起满 5 年之对应日及其后每 2 年之对应日为利率调整日，自该期投资资金的某一个利率调整日（含）起至该日相邻的下一个利率调整日（不含）止的期间为该期投资资金的一个利率调整周期。京投公司为本投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

2021 年 12 月，公司与生命资产签署《生命资产-京投北京不动产债权投资计划投资合同》。本次交易涉及生命资产作为受托人发起设立债权投资计划，将募集的投资资金向公司提供融资，投资资金金额为不超过 11 亿元人民币，投资期限为无固定期限。本投资计划各期投资资金初始投资期限为 5 年，初始投资期限届满后的每一年为该期投资资金对应的一个延续投资期限。本投资计划各期投资资金初始投资期限内的利率为 4.79%/年；重置利率为初始利率+（2*n）%/年（n 为

第 n 个利率调整周期)，但调整后的利率最高不超过 12%/年，超过 12%/年的，按 12%计算。自各期投资资金划拨日起满 5 年之对应日及其后每 2 年之对应日为利率调整日，自该期投资资金的某一个利率调整日（含）起至该日相邻的下一个利率调整日（不含）止的期间为该期投资资金的一个利率调整周期。京投公司为本投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。

2025 年 5 月，公司与中原信托签署《永续债权投资合同》，本次交易涉及中原信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司进行永续债权投资，金额为不超过 30 亿元人民币，永续债权投资为无固定期限。初始投资期限为 5 年，初始投资期限届满后的每 2 年为一个延续投资期限；初始投资期限内，投资价款的投资利息适用初始利率，初始利率为固定利率 2.90%/年；初始投资期限届满后每 2 年为一个利率调整周期，每次调整增加 200 个基点（即 2%），但调整后的投资价款年利率最高不超过 9%/年。本永续债权投资由京投公司向债权人提供无条件不可撤销连带责任保证担保，截至本报告期末，本合同项下永续信托贷款余额为 8.1 亿元人民币。

(3). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续信托贷款		3,000,000,000.00		810,000,000.00		2,100,000,000.00		1,710,000,000.00
生命资产-债权投资计划		3,000,000,000.00						3,000,000,000.00
合计		6,000,000,000.00		810,000,000.00		2,100,000,000.00		4,710,000,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》、《关于印发〈永续债相关会计处理的规定〉的通知（财会[2019]2 号）》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	3,884,787.33			3,884,787.33
合计	327,514,574.72			327,514,574.72

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	149,252,044.38	-3,691,856.96			-922,964.23	-2,768,892.73		146,483,151.65
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	149,252,044.38	-3,691,856.96			-922,964.23	-2,768,892.73		146,483,151.65
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	149,252,044.38	-3,691,856.96			-922,964.23	-2,768,892.73		146,483,151.65

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	270,073,118.57			270,073,118.57
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	270,073,118.57			270,073,118.57

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-1,068,541,250.77	311,830,295.89
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-1,068,541,250.77	311,830,295.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-263,814,878.03	-1,054,631,546.70
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具股利	115,727,516.00	325,739,999.96
期末未分配利润	-1,448,083,644.80	-1,068,541,250.77

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	413,400,031.16	440,995,048.40	565,569,642.36	579,500,191.23
其他业务	5,754.74		129,117.19	
合计	413,405,785.90	440,995,048.40	565,698,759.55	579,500,191.23

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型						
房地产业务	371,277,293.58	396,247,758.94			371,277,293.58	396,247,758.94
物业租赁	12,764,777.69	17,223,471.34	2,960,303.50	2,053,946.66	15,725,081.19	19,277,418.00
服务及其他	5,754.74		26,397,656.39	25,469,871.46	26,403,411.13	25,469,871.46
按经营地区分类						
京津冀	376,107,955.39	409,021,574.90	21,305,230.34	20,983,722.77	397,413,185.73	430,005,297.67
其他地区	7,939,870.62	4,449,655.38	8,052,729.55	6,540,095.35	15,992,600.17	10,989,750.73
市场或客户类型						
国内市场	384,047,826.01	413,471,230.28	29,357,959.89	27,523,818.12	413,405,785.90	440,995,048.40
国际市场						
合计	384,047,826.01	413,471,230.28	29,357,959.89	27,523,818.12	413,405,785.90	440,995,048.40

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

本公司房地产销售业务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。本公司物业服务业务在提供物业服务过程中确认收入。本公司针对其他商品销售业务，在本公司向客户交付商品时，确认商品的销售收入。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为

9,674,403,394.83元，其中：

6,747,026,158.52元预计将于2025年度确认收入

2,731,157,239.06元预计将于2026年度确认收入

196,219,997.25元预计将于2027年度确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

(6). 营业收入前五名情况

报告期内公司向前五名客户合计销售收入金额为 111,310,839.71 元，占公司营业收入总额的 26.93%。主要系公司北京·岚山悦府项目、北京·檀谷项目出售办公及住宅。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	210,203.35	847,718.75
教育费附加	194,514.38	397,482.00
房产税	3,307,281.71	2,738,052.73
土地使用税	1,140,442.48	1,191,419.15
印花税	1,612,155.14	1,606,348.31
土地增值税	2,697,666.22	6,960,173.16
环保税	795,408.99	760,107.96
其他	2,000.00	244,345.37
合计	9,959,672.27	14,745,647.43

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及推广费	13,883,989.49	14,830,393.59
销售代理费	6,323,630.70	10,989,550.15
房租水电供暖物业费	4,586,899.31	8,407,058.63
折旧费及摊销费	6,020,795.61	5,937,699.29
销售人员薪酬	5,623,460.17	5,266,776.74
办公费	185,503.96	125,546.50
业务招待费		44,232.54
车辆使用费	688.50	22,013.52
差旅交通费	9,159.85	16,225.59
其他	1,207,496.02	1,197,815.26
合计	37,841,623.61	46,837,311.81

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	51,321,840.73	58,120,509.67
折旧费及摊销费	7,649,077.94	8,036,782.46
中介服务费	2,942,950.85	4,497,795.56
办公费	432,436.25	2,037,179.51
业务招待费	18,249.37	1,870,555.96
差旅交通费	375,363.31	540,703.64
车辆使用费	251,281.93	481,900.05
会议费	323,547.55	431,882.01
房租水电供暖物业费	749,756.43	420,610.72
其他	2,901,883.54	3,830,124.93
合计	66,966,387.90	80,268,044.51

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	224,235,907.92	184,540,068.62
减：利息收入	74,880,136.23	105,164,323.01
汇兑损益		
手续费及其他	52,352,744.89	46,456,584.14
合计	201,708,516.58	125,832,329.75

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
代扣代收代征税款手续费返还	282,637.90	309,825.36
政府补助	30,000.00	46,222.26
增值税加计抵减		13,780.63
增值税减免等		
合计	312,637.90	369,828.25

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-52,745,790.95	23,069,120.18
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,905,678.62	17,242,006.39

债权投资在持有期间取得的利息收入	9,083,175.53	27,185,534.57
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-31,756,936.80	67,496,661.14

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-534,057.75	-2,409,729.50
其他应收款坏账损失	-539,678.66	-473,467.38
债权投资减值损失	723,217.00	
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
其他金融资产减值损失	-822,348.09	-194,208.16
合计	-1,172,867.50	-3,077,405.04

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	649,071.84	157,214.64
使用权资产		
合计	649,071.84	157,214.64

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	161,694.15	1,960.00	161,694.15
其中：固定资产处置利得	161,694.15	1,960.00	161,694.15
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	64,249.68	55,886.08	64,249.68
其他	2,396,038.80	2,266,823.11	2,396,038.80
合计	2,621,982.63	2,324,669.19	2,621,982.63

其他说明：

√适用 □不适用

注：营业外收入的政府补助情况详见附注十一、政府补助。

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	59,989.29	94,286.27	59,989.29
其中：固定资产处置损失	59,989.29	94,286.27	59,989.29
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		6,588,351.40	
违约金	1,900,000.00	350,000.00	1,900,000.00
赔偿金			
其他	26,268.91	3,043,987.13	26,268.91
合计	1,986,258.20	10,076,624.80	1,986,258.20

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	16,068,040.16	323,996.96
递延所得税费用	-48,857,645.66	-25,859,763.34
合计	-32,789,605.50	-25,535,766.38

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-375,397,832.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	-93,849,458.25

子公司适用不同税率的影响	484,292.41
调整以前期间所得税的影响	-2,033,102.89
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-49,344.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	52,743,021.83
归属于合营企业和联营企业的损益	-13,186,447.74
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	23,101,433.15
研发费用等费用项目加计扣除	
其他	
所得税费用	-32,789,605.50

其他说明：

☐适用 ☒不适用

77、其他综合收益

☒适用 ☐不适用

详见附注“七、合并财务报表主要项目注释 57 其他综合收益”。

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收押金及诚意金	876,885.80	18,791,349.40
备用金等	2,603,542.79	7,185,563.50
利息收入	6,694,973.83	4,781,938.02
收往来款	5,981,791.45	3,279,881.59
代收代付客户契税及专项维修基金	1,099,126.74	2,207,074.01
政府补助	36,429.68	55,886.08
合计	17,292,750.29	36,301,692.60

支付的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	105,437,785.10	88,178,574.42
付往来款	15,059,021.69	35,124,564.38
付押金保证金	2,441,720.00	4,709,970.09
代付业主的各项费用	181,256.03	3,354,491.01
合计	123,119,782.82	131,367,599.90

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付无锡望榆地铁生态置业有限公司投资款		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	10,290,000.00	40,000,000.00
合计	10,290,000.00	40,000,000.00

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回基石租赁售后回租保证金		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
筹资保证金	30,680,800.00	29,840,000.00
归还拆借资金（售后回租）		11,619,118.54
永续融资产品	2,100,000,000.00	
已确认使用权资产的租赁付款额及其他	16,912,599.69	16,842,798.92
合计	2,147,593,399.69	58,301,917.46

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	32,576,367,910.29	1,214,886,183.74	4,000,000,000.00	870,883,500.00		36,920,370,594.03
应付债券	2,693,298,498.30	881,348,000.00	1,827,681.19			3,576,474,179.49
长期应付款	16,904,369.10				5,223,959.50	11,680,409.60
一年内到期的非流动负债	5,891,991,337.68		699,909,124.27	1,565,948,716.29	4,000,000,000.00	1,025,951,745.66
应付股利	12,429,762.78		154,311,055.57	157,984,388.90		8,756,429.45
租赁负债	10,489,590.05		12,897,294.65	16,912,599.69		6,474,285.01
合计	41,201,481,468.20	2,096,234,183.74	4,868,945,155.68	2,611,729,204.88	4,005,223,959.50	41,549,707,643.24

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-342,608,227.49	-198,754,655.42
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,172,867.50	3,077,405.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,906,032.78	8,450,856.40
使用权资产摊销	11,292,662.49	11,884,661.23
无形资产摊销	1,681,684.42	1,563,012.57
长期待摊费用摊销	33,182.67	237,642.86
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）	-649,071.84	-157,214.64
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-101,704.86	92,326.27
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	206,475,082.38	130,026,714.30
投资损失（收益以“－”号填列）	31,756,936.80	-67,496,661.14
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-101,616,028.34	-126,991,355.01
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	13,257,654.56	101,131,591.67
存货的减少（增加以“－”号填列）	-243,949,631.31	-7,436,898,972.30
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-138,269,494.18	40,696,587.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	896,061,420.08	-412,271,059.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	353,443,365.66	-7,945,409,120.83
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：		
现金的期末余额	2,624,012,408.92	1,904,249,375.46
减：现金的期初余额	4,019,182,826.21	10,076,148,290.80
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,395,170,417.29	-8,171,898,915.34

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,624,012,408.92	4,019,182,826.21
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,619,509,358.19	4,018,979,815.48
可随时用于支付的其他货币资金	4,503,050.73	203,010.73
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,624,012,408.92	4,019,182,826.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限资金	7,129,409.27	7,129,409.27	冻结，详见附注七、31
合计	7,129,409.27	7,129,409.27	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

☒ 适用 ☐ 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐ 适用 ☒ 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒ 适用 ☐ 不适用

本期计入当期损益的简化处理的短期租赁费用为人民币 155,229.36 元，低价值资产的租赁费用为零。

售后租回交易及判断依据

☐ 适用 ☒ 不适用

与租赁相关的现金流出总额16,912,599.69(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产及车位出租	12,764,777.69	
合计	12,764,777.69	

作为出租人的融资租赁

☐ 适用 ☒ 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐ 适用 ☒ 不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐ 适用 ☒ 不适用

83、数据资源

☐ 适用 ☒ 不适用

84、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1. 北京京投置地房地产有限公司	北京	2,000,000.00	北京	房地产	100.00		收购
2. 北京京投万科房地产开发有限公司（注1）	北京	40,000.00	北京	房地产		80.00	设立
3. 北京京投银泰置业有限公司（注2）	北京	10,000.00	北京	房地产		50.00	设立
4. 北京京投银泰尚德置业有限公司（注3）	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	设立
5. 北京京投兴业置业有限公司（注3）	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	设立
6. 北京京投瀛德置业有限公司（注3）	北京	5,000.00	北京	房地产		51.00	设立
7. 北京京投兴平置业有限公司（注3）	北京	5,000.00	北京	房地产		51.00	设立
8. 北京京投兴檀房地产有限公司	北京	100,000.00	北京	房地产		100.00	设立
9. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	5,000.00	廊坊	房地产		85.00	设立
10. 北京京投丰德房地产有限公司（注4）	北京	2,000.00	北京	房地产		70.00	设立
11. 北京京投兴海房地产有限公司（注3）	北京	10,000.00	北京	房地产		51.00	设立
12. 北京京投润德置业有限公司	北京	10,000.00	北京	房地产		60.00	设立

(注5)							
13. 北京京投隆德置业有限公司 (注5)	北京	10,000.00	北京	房地产		60.00	设立
14. 北京潭柘投资发展有限公司	北京	41,000.00	北京	房地产	100.00		设立
15. 北京定都峰旅游开发有限公司	北京	1,000.00	北京	服务业		60.00	设立
16. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	2,100.00	宁波	房地产	100.00		设立
17. 宁波京发物业服务有限公司	宁波	500.00	宁波	服务业	100.00		设立
18. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	43,000.00	无锡	酒店管理	100.00		收购
19. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	无锡	房地产		100.00	收购
20. 京投科技(北京)有限公司	北京	2,000.00	北京	服务业	100.00		设立
21. 北京睿德发展物业管理服务有限公司	北京	2,000.00	北京	服务业	100.00		设立
22. 京投发展商业管理(北京)有限公司	北京	1,000.00	北京	服务业	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：2010年京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各50%比例联合投标并成立项目公司京投万科，获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股20%，京投置地持股80%。根据京投万科章程规定，公司设董事会成员5人，京投置地提名3人，北京万科提名2人，故京投置地的表决权比例是60%。在项目销售净利润率高于9%的情况下，京投置地、北京万科分别按70%和30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于9%（含9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按74%和26%比例对项目全部利润进行利润分配。2025年1月22日，京投万科完成工商注销。2025年7月，京投置地与北京万科签署了《北京京投万科房地产开发有限公司关于账户注销、利润分配及债务继承之协议》，京投万科完成账务清算。

注2：2011年9月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为10,000.00万元，各方出资比例为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%）分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3,500万元，2014年4月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。根据京投银泰置业章程规定，公司设董事会成员5人，其中京投置地提名3名董事，京投公司提名1名董事，北京万科提名1名董事，董事会决议须经不低于4/5董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业80%的表决权。

注3：2024年9月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海各49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海100%的表决权。

注4：2024年9月，京投公司与京投置地就京投公司持有的京投丰德的股权签订了《股权托管协议之补充协议》。上述协议约定京投公司将其持有的京投丰德25%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有京投丰德95%的表决权。

注5：2024年9月，京投公司与京投置地分别就京投公司持有的润德置业、隆德置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》。上述协议约定京投公司将其持有的润德置业、隆德置业40%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有润德置业、隆德置业100%的表决权。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00	-45.60		75,582.36
北京京投瀛德置业有限公司	49.00	-2,800.85		-25,190.50
北京京投兴平置业有限公司	49.00	1.41		8,664.50
北京京投兴海房地产有限公司	49.00	-3,764.76		6,575.89
北京京投润德置业有限公司	40.00	-426.83		-2,733.95
北京京投隆德置业有限公司	40.00	-278.38		-698.67
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	15.00	-526.78		-3,294.95

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见附注十、1、（1）企业集团的构成。

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京京投银泰尚德置业有限公司	269,844.26	22,896.62	292,740.88	138,491.17		138,491.17	270,292.99	22,918.29	293,211.28	138,868.52		138,868.52
北京京投瀛德置业有限公司	657,883.42	190,940.67	848,824.09	434,519.86	465,713.41	900,233.27	854,175.55	3,321.49	857,497.04	434,976.77	468,213.41	903,190.18
北京京投兴平置业有限公司	111,129.84	1,220.20	112,350.04	94,667.38		94,667.38	111,279.10	1,226.31	112,505.41	97,825.62		97,825.62
北京京投兴海房地产有限公司	429,540.94	884.93	430,425.87	179,120.43	237,885.26	417,005.69	441,176.41	892.19	442,068.60	189,679.76	239,285.48	428,965.24
北京京投润德置业有限公司	2,265,346.68	3,794.43	2,269,141.11	637,089.59	1,638,886.41	2,275,976.00	2,263,869.55	3,063.46	2,266,933.01	1,003,764.42	1,268,936.41	2,272,700.83
北京京投隆德置业有限公司	766,596.93	3,373.95	769,970.88	247,699.52	524,018.04	771,717.56	670,788.06	1,654.01	672,442.07	139,474.76	534,018.04	673,492.80
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	96,431.93	15.84	96,447.77	118,414.13		118,414.13	97,245.71	26.06	97,271.77	115,726.26		115,726.26

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京京投银泰尚德置业有限公司	233.27	-93.06	-93.06	-2,978.55		-129.62	-129.62	-500.72
北京京投瀛德置业有限	11,673.42	-5,716.03	-5,716.03	4,829.26	13,547.33	-3,538.84	-3,538.84	-5,647.17

公司								
北京京投兴平置业有限公司	39.17	2.88	2.88	-173.62	518.23	-2,839.94	-2,839.94	-932.99
北京京投兴海房地产有限公司	14,652.98	-7,683.18	-7,683.18	-6,803.99	19,557.97	-850.95	-850.95	10,635.57
北京京投润德置业有限公司		-1,067.07	-1,067.07	4,458.52	6.62	-1,170.04	-1,170.04	-672,306.36
北京京投隆德置业有限公司	0.58	-695.95	-695.95	51,420.13	0.61	-644.36	-644.36	-1,374.10
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	192.60	-3,511.87	-3,511.87	-1,763.88	1,613.91	-3,554.28	-3,554.28	-204.57

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1. 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		权益法
2. 上海礼仕酒店有限公司(注)	上海	上海	建造、经营及管理宾馆, 物业管理	55.00		权益法
3. 无锡望榆地铁生态置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	50.00		权益法
二、联营企业						
1. 北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房		49.00	权益法
2. 北京基石信安创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	19.35		权益法

注: 上海礼兴名下拥有位于上海市黄浦区嵩山路 88 号地块(以下简称“107 地块”)和位于上海市黄浦区马当路 99 号地块(以下简称“108 地块”)两处土地, 并在 107 地块上建成安达仕酒店(以下简称“107 酒店”), 在 108 地块上建成新天地朗廷酒店(以下简称“108 酒店”)。根据 2010 年 11 月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定: 上海礼兴拟分拆为 107 酒店和 108 酒店。2016 年 12 月, 上海礼兴三方股东签署了《分立协议》, 约定分立后, 上海礼兴继续存续, 拥有和经营 108 酒店; 新设公司拥有和经营 107 酒店。新设公司上海礼仕于 2017 年 3 月 10 日完成了工商注册登记。2017 年 9 月, 上海礼仕完成了 107 酒店资产变更手续。上海礼仕延续分立前上海礼兴(107 酒店)财务状况及经营成果。新设公司和存续公司的股东及持股比例完全一致, 2017 年底公司持有上海礼仕 27.5%股权, 属于公司联营企业。2018 年 2 月, 公司与 Landton Limited 及 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED(以下简称“Trillion Full”)签署了《上

海礼兴酒店有限公司之股权转让协议》及《上海礼仕酒店有限公司之股权转让协议》，本次股权转让完成后，公司持有上海礼仕 55% 股权，TrillionFull 持有上海礼仕 45% 股权。公司及 TrillionFull 均不再持有上海礼兴的股权。按上海礼仕公司章程对董事会议事规则的相关规定，公司及 TrillionFull 对上海礼仕形成共同控制，性质变更为合营企业。

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	鄂尔多斯市 京投银泰房 地产开发有 限责任公司	上海礼仕酒 店有限公司	无锡望愉地 铁生态置业 有限公司	鄂尔多斯市 京投银泰房 地产开发有 限责任公司	上海礼仕酒 店有限公司	无锡望愉地 铁生态置业 有限公司
流动资产	113,877.80	2,212.21	866,978.23	111,891.42	4,370.92	937,644.89
其中：现金和现 金等价物	59.65		5,287.54	72.65	3,415.65	13,515.14
非流动资产	2.54	120,186.88	3,409.89	2.54	123,532.16	2,463.48
资产合计	113,880.34	122,399.09	870,388.12	111,893.96	127,903.08	940,108.37
流动负债	216,927.76	32,322.94	688,700.21	211,986.24	21,666.81	735,089.22
非流动负债		219,070.55	140,575.07		229,486.74	151,056.91
负债合计	216,927.76	251,393.49	829,275.28	211,986.24	251,153.55	886,146.13
少数股东权益						
归属于母公司股东权 益	-103,047.42	-128,994.40	41,112.84	-100,092.28	-123,250.47	53,962.24
按持股比例计算的净 资产份额	-50,493.24	-70,946.92	20,556.42	-49,045.22	-67,787.76	26,981.12
调整事项	-49.65		-17,835.20	-49.65		-17,530.71
--商誉						
--内部交易未实现利 润	-49.65		-17,835.20	-49.65		-17,530.71
--其他						
对合营企业权益投资 的账面价值			2,721.22			9,450.41
存在公开报价的合营 企业权益投资的公允 价值						
营业收入		8,206.56	48,156.56		8,680.75	82,970.93
财务费用	2,835.54	4,019.76	-47.15	3,534.38	7,409.71	1.41
所得税费用						1,278.35

净利润	-2,955.14	-5,743.93	-12,849.40	-3,559.44	-9,333.22	394.31
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-2,955.14	-5,743.93	-12,849.40	-3,559.44	-9,333.22	394.31
本年度收到的来自合 营企业的股利						

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	北京京投阳光 房地产开发有 限公司	北京基石信安 创业投资有限 公司	北京京投阳光 房地产开发有 限公司	北京基石信安 创业投资有限 公司
流动资产	29,260.13	194.28	29,253.20	194.21
非流动资产	273.13	16,286.16	274.70	16,286.16
资产合计	29,533.26	16,480.44	29,527.90	16,480.37
流动负债	4,281.68	0.50	4,281.03	
非流动负债		633.34		633.34
负债合计	4,281.68	633.84	4,281.03	633.34
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	25,251.58	15,846.61	25,246.87	15,847.03
按持股比例计算的净资产份 额	12,373.28	3,067.09	12,370.93	3,067.17
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	12,373.28	3,067.09	12,370.93	3,067.17
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	4.71	-0.43	3.11	-0.59
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4.71	-0.43	3.11	-0.59
本年度收到的来自联营企业 的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,507,878.87	2,505,090.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,788.58	-213,802.39
—其他综合收益		
—综合收益总额	2,788.58	-213,802.39
联营企业：		
投资账面价值合计	4,079,246.81	4,096,891.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-17,644.71	-35,117.79
—其他综合收益		
—综合收益总额	-17,644.71	-35,117.79

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	490,948,627.33	14,480,202.20	505,428,829.53
上海礼仕酒店有限公司	677,877,601.21	31,591,607.86	709,469,209.07
合计	1,168,826,228.54	46,071,810.06	1,214,898,038.60

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	220,000.00			30,000.00		190,000.00	与资产相关
合计	220,000.00			30,000.00		190,000.00	/

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	64,249.68	55,886.08
与资产相关	30,000.00	46,222.26
合计	94,249.68	102,108.34

十二、与金融工具相关的风险**1、金融工具的风险**

√适用 □不适用

公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、债权投资、其他权益工具投资、应付款项、金融机构借款、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策：本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

1、金融工具分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

① 2025年6月30日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	2,631,141,818.19			2,631,141,818.19
应收账款	55,243,100.34			55,243,100.34
其他应收款	108,374,113.16			108,374,113.16
一年内到期的非流动资产	784,691,120.03			784,691,120.03
其他权益工具投资			435,916,903.58	435,916,903.58
其他非流动资产	7,770,022,072.68			7,770,022,072.68

② 2024年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	4,026,312,235.48			4,026,312,235.48
应收账款	54,556,466.96			54,556,466.96
其他应收款	119,821,524.70			119,821,524.70
一年内到期的非流动资产	4,444,606,470.85			4,444,606,470.85
债权投资	722,493,780.23			722,493,780.23
其他权益工具投资			439,608,760.54	439,608,760.54
其他非流动资产	3,278,290,976.96			3,278,290,976.96

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

① 2025年6月30日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		2,358,405,952.74	2,358,405,952.74
其他应付款		390,955,854.17	390,955,854.17

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
一年内到期的非流动负债		1,025,951,745.66	1,025,951,745.66
长期借款		36,920,370,594.03	36,920,370,594.03
应付债券		3,576,474,179.49	3,576,474,179.49
租赁负债		6,474,285.01	6,474,285.01
长期应付款		11,680,409.60	11,680,409.60

② 2024年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		2,459,315,413.80	2,459,315,413.80
其他应付款		392,007,205.23	392,007,205.23
一年内到期的非流动负债		5,891,991,337.68	5,891,991,337.68
长期借款		32,576,367,910.29	32,576,367,910.29
应付债券		2,693,298,498.30	2,693,298,498.30
租赁负债		10,489,590.05	10,489,590.05
长期应付款		16,904,369.10	16,904,369.10

2、市场风险

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期借款、一年以内到期的非流动负债有关。利率下行对公司产生有利影响。本公司财务管理部会持续监控公司利率水平，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

3、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产等金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本公司还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产的账面价值正是本公司可能面临的重大信用风险。本公司对前述金融资产余额进行持续监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因前述金融资产产生的信用风险敞口

量化数据详见附注七的相关披露。截至本报告期末，公司已对鄂尔多斯项目公司、潭柘兴业借款计提的减值准备详见附注七、30 其他非流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联合营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十四、5、（4）关联担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

4、流动性风险

流动风险为本公司在负债到期日无法履行偿付义务的风险，本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于对企业信誉造成影响。本公司管理层认为保持了充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款、公司债券及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定。本公司运用银行借款、其他计息借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 6 月 30 日			
	1 年以内（含 1 年）	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
应付账款	2,358,405,952.74			2,358,405,952.74
其他应付款	363,989,711.00	26,966,143.17		390,955,854.17
一年内到期的非流动负债	1,025,951,745.66			1,025,951,745.66
长期借款		29,214,684,507.71	7,705,686,086.32	36,920,370,594.03
应付债券		3,576,474,179.49		3,576,474,179.49
租赁负债		6,474,285.01		6,474,285.01
长期应付款		2,709,836.5	8,970,573.10	11,680,409.60

接上表：

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内（含 1 年）	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
应付账款	2,459,315,413.80			2,459,315,413.80
其他应付款	365,041,062.06	26,966,143.17		392,007,205.23
一年内到期的非流动负债	5,891,991,337.68			5,891,991,337.68

项目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内（含 1 年）	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
长期借款		30,990,475,323.97	1,585,892,586.32	32,576,367,910.29
应付债券		2,693,298,498.30		2,693,298,498.30
租赁负债		10,489,590.05		10,489,590.05
长期应付款		7,933,796.00	8,970,573.10	16,904,369.10

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			435,916,903.58	435,916,903.58
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			435,916,903.58	435,916,903.58
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

无

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

√适用 □不适用

无

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

√适用 □不适用

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为本公司持有的未上市股权投资，其中：对于本公司持有基金投资公司股权，因基金投资公司财务报表已按公允价值计量其持有的对外投资，基金投资公司财务报表期末净资产已反映其公允价值，故本公司根据基金投资公司财务报表期末净资产及本公司对其投资比例确定公允价值；对于本公司持有的其他未上市股权投资，因被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，故本公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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

√适用 □不适用

无

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

√适用 □不适用

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

无

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

				单位：万元	币种：人民币
母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	17,315,947.49	40.00	40.00

本企业的母公司情况的说明

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为郝伟亚，统一社会信用代码：911100001011241849。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见附注十、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见十、3、在合营企业或联营企业中的权益。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	合营企业
上海礼仕酒店有限公司	合营企业
北京京投颐信健康管理服务有限公司	合营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	合营企业
无锡望榆地铁生态置业有限公司	合营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
北京城建设计发展集团股份有限公司	其他

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上期发生额
北京市基础设施投资有限公司	施工配合服务	235.09		否	609.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	咨询设计服务费	57.39		否	
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费			否	1.04

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡望榆地铁生态置业有限公司	物业及咨询服务	106.05	138.70
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	物业服务	63.66	56.34

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

关联方资金占用利息收支情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡望榆地铁生态置业有限公司	利息收入	8,272.92	11,447.36
上海礼仕酒店有限公司	利息收入	1,079.07	3,100.58
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	54,555.92	101,583.52
基石国际融资租赁有限公司	利息支出		18.73
北京市基础设施投资有限公司	担保费	5,218.76	4,608.96

注：上海礼仕利息收入包含委贷利息收入及拆借资金利息收入。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	托管资产情况	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35%股权	股权托管	2011 年 12 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49%股权	股权托管	2013 年 2 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49%股权	股权托管	2013 年 2 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49%股权	股权托管	2014 年 10 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49%股权	股权托管	2015 年 11 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德 25%股权	股权托管	2019 年 3 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海 49%股权	股权托管	2019 年 3 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	润德置业 40%股权	股权托管	2022 年 2 月	2025 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	隆德置业 40%股权	股权托管	2023 年 7 月	2025 年 8 月		

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

注：详见附注十、1、在子公司中的权益。

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海礼仕酒店有限公司（注 1）	128,000.00	2023-2-24	2042-1-20	否
上海礼仕酒店有限公司（注 2）	10,000.00	2024-12-20	2027-12-20	否
北京京投置地房地产有限公司（注 3）	520,000.00	2020-9-18	2026-9-18	否
北京京投瀛德置业有限公司（注 4）	61,089.26	2024-1-15	2029-1-14	否
北京京投兴海房地产有限公司（注 5）	100,000.00	2024-7-5	2027-12-26	否
北京京投隆德置业有限公司（注 6）	324,000.00	2024-9-24	2028-8-21	否

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市基础设施投资有限公司（注 7）	200,000.00	2023-8-15	2026-8-15	否
北京市基础设施投资有限公司（注 8）	88,400.00	2025-3-4	2028-3-4	否
北京市基础设施投资有限公司（注 9）	44,100.00	2022-7-12	2025-7-12	否
北京市基础设施投资有限公司（注 10）	44,600.00	2022-8-19	2025-8-19	否
北京市基础设施投资有限公司（注 11）	90,000.00	2020-6-5	永续	否
北京市基础设施投资有限公司（注 12）	190,000.00	2021-9-27	永续	否
北京市基础设施投资有限公司（注 12）	110,000.00	2021-12-28	永续	否
北京市基础设施投资有限公司（注 13）	70,000.00	2024-12-20	2027-12-20	否
北京市基础设施投资有限公司（注 14）	81,000.00	2025-6-4	永续	否

子公司之间的担保

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京京投置地房地产有限公司（注 15）	北京京投瀛德置业有限公司	306,000.00	2021-11-26	2026-11-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注 16）	北京京投兴海房地产有限公司	178,500.00	2021-11-26	2026-11-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注 17）	北京京投润德置业有限公司	1,170,000.00	2022-3-14	2027-7-31	否

北京京投置地房地产有限公司（注 18）	北京京投隆德置业有限公司	324,000.00	2024-9-24	2028-8-21	否
---------------------	--------------	------------	-----------	-----------	---

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：2023 年 2 月 24 日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行贷款 12.80 亿元，贷款期限自 2023 年 2 月 24 日至 2042 年 1 月 20 日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为 12.44 亿元，担保期限为 2023 年 2 月 24 日至 2042 年 1 月 20 日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 25,600 万元）提供反担保。

注 2：公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司 10,000.00 万元售后回租业务提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 10,000.00 万元，担保期限为 2024 年 12 月 20 日至 2027 年 12 月 20 日。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 2,000 万元）提供反担保。

注 3：公司以持有的无锡嘉仁 100%股权及无锡望愉 50%股权为全资子公司京投置地 52.00 亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 49.00 亿元，担保期限为 2020 年 9 月 18 日至 2026 年 9 月 18 日。

注 4：公司为子公司京投瀛德 61,089.26 万元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 56,089.26 万元，担保期限为 2024 年 1 月 15 日至 2029 年 1 月 14 日。

注 5：公司为子公司京投兴海 10.00 亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 73,522.86 万元，担保期限为 2024 年 7 月 5 日至 2027 年 12 月 26 日。

注 6：公司为子公司隆德置业 324,000.00 万元委托贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权本金余额为 251,400.00 万元，担保期限为 2024 年 9 月 24 日至 2028 年 8 月 21 日。（注 18 同时为本笔委托贷款提供质押担保）

注 7：京投公司为本公司公开发行公司债券（“23 京发 01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 20 亿元，担保期限为 2023 年 8 月 15 日至 2026 年 8 月 15 日。截至本报告期末担保公司债券本金余额为 20 亿元。

注 8：京投公司为本公司非公开发行公司债券（“25 京发 01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 8.84 亿元，担保期限为 2025 年 3 月 4 日至 2028 年 3 月 4 日。截至本报告期末担保公司债券本金余额为 8.84 亿元。

注 9：京投公司为本公司公开发行公司债券（“22 京发 02”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 4.41 亿元，担保期限为 2022 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 12 日。截至本报告期末担保公司债券本金余额为 4.41 亿元。

注 10：京投公司为本公司公开发行中期票据（“22 京投发展 MTN001”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 4.46 亿元，担保期限为 2022 年 8 月 19 日至 2025 年 8 月 19 日。截至本报告期末担保中期票据本金余额为 4.46 亿元。

注 11：京投公司为本公司永续信托贷款提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 300,000.00 万元，或在特定情况下保证人无条件受让债权人在《永续信托贷款合同》项下所享有的全部永续贷款债权。担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起 2 年。截至本报告期末担保永续信托贷款本金余额为 90,000.00 万元。

注 12：京投公司为本公司永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为 300,000.00 万元，且承诺在特定情况下代为支付相关款项。保证期间为《投资合同》约定的投资计划终止日起 2 年。或债权人按照《投资合同》或担保函的约定提前实现债权、或发生法律、行政法规规定和《投资合同》约定的永续投资资金履行期提前届满情形时，保证期间自债权人确定的投资计划到期日起 2 年。或《投资合同》约定融资主体可分期/分笔履行债务的（包括但不限于投资资金本金、利息、递延利息、累计计息及其他应付款），各期/各笔债务的保证期间分别计算，每期/每笔债务的保证期间为该期/该笔债务履行期限届满之日起，计至最后一期/最后一笔投资资金到期日起 2 年止。截至本报告期末担保永续债本金余额为 300,000.00 万元。

注 13: 京投公司为本公司公开发期中期票据（24 京投发展 MTN001”）提供不可撤销连带责任保证担保,担保金额 7.00 亿元,担保期限为 2024 年 12 月 20 日至 2027 年 12 月 20 日。截至本报告期末担保中期票据本金余额为 7 亿元。

注 14: 京投公司为本公司永续信托融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额为 300,000.00 万元,且承诺在特定情况下代为履行支付义务。保证期间为《投资合同》约定的投资资金期限届满之日起 2 年。或债权人按照《投资合同》或担保函的约定提前实现债权、或发生法律、行政法规规定和《投资合同》约定的永续债权投资资金履行期提前届满情形时,保证期间自债权人确定的永续投资资金债权到期之日起 2 年。或《投资合同》约定融资主体可分期/分笔履行债务的（包括不限于投资资金本金、利息、递延利息、累计计息及其他应付款）,各期/各笔债务的保证期间分别计算,每期/每笔债务的保证期间为该期/该笔债务履行期限届满之日起,计至最后一期/最后一笔债务履行期限届满之日后 2 年止。截至本报告期末担保永续信托贷款本金余额为 81,000.00 万元。

注 15: 全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业 51%股权和京投丰德 70%股权为瀛德置业 306,000.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末担保债权本金余额为 198,413.25 万元,担保期限为 2021 年 11 月 26 日至 2026 年 11 月 25 日。

注 16: 全资子公司京投置地以其持有的京投兴海 51%股权为京投兴海 178,500.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末担保债权本金余额为 81,600.00 万元,担保期限为 2021 年 11 月 26 日至 2026 年 11 月 25 日。

注 17: 全资子公司京投置地以其持有的润德置业 60%股权为润德置业 1,170,000.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末担保债权本金余额为 881,340.00 万元,担保期限为 2022 年 3 月 14 日至 2027 年 7 月 31 日。

注 18: 全资子公司京投置地以其持有的隆德置业 60%股权为隆德置业 324,000.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末担保债权本金余额为 251,400.00 万元,担保期限为 2024 年 9 月 24 日至 2028 年 8 月 21 日。（注 6 同时为本笔委托贷款提供连带责任保证担保）

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2025-6-4	2026-8-21	委托贷款,年利率 4.4%
北京市基础设施投资有限公司	780,000,000.00	2025-6-4	2026-9-18	委托贷款,年利率 3.1%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	490,000.00	2025-6-4	2027-6-3	协议借款,年利率 0%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,800,000.00	2025-6-19	2027-6-3	协议借款,年利率 0%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	156.34	427.94

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

A. 2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石创业投资基金（有限合伙），公司出资额 25,150.00 万元。公司累计已收回投资 25,150.00 万元。本报告期，公司收到该基金分配股利 965.80 万元。

B. 2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过 12,000.00 万元。公司累计已收回投资 12,000.00 万元。本报告期，公司收到该基金分配股利 224.77 万元。

C. 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对公开发行不超过 20.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司尚德置业以坐落在北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目（国有土地使用权及在建工程）BS-2 商业及 BS-3 公交综合楼作为抵押物、本公司以持有的北京基石慧盈创业投资中心（有限合伙）23%财产份额、保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）16.7785%财产份额及北京基石信安创业投资有限公司 19.3548%股权作为质押物、为京投公司上述担保提供反担保，反担保金额为人民币 20.00 亿元。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为 1%。2023 年 8 月 15 日，公司发行公司债券“23 京发 01”20 亿元。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%，本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 1,440 万元。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

D. 公司与京投公司签署了《关于发行中期票据的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过 20.00 亿元中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以中期票据未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2024 年 12 月 20 日，公司发行了 2024 年度第一期中期票据（简称：“24 京投发展 MTN001”）7.00 亿元。本报告期，公司已于 2025 年 1 月支付京投公司当期担保费 700.00 万元。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

E. 公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对非公开发行不超过 13.25 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 1%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 2 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议》，自协议签署日将担保年费率调整为 0.72%。2025 年 3 月 4 日，公司发行公司债券“25 京发 01”8.84 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 636.48 万元。2025 年 7 月，公司与京投公司签署了《担保费率调整协议之补充协议》，将未执行完的担保年费率下调至 0.36%。

F. 公司与京投公司签署了《关于永续债融资的担保协议》、京投公司出具了《担保函》和《支付承诺函》。京投公司为本公司永续债提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为 300,000.00 万元，且承诺在特定情况下代为履行支付义务。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，同时，本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权、京投兴檀 100%股权及三河市京投发展致远房地产开发有限公司 85%股权作为质押，为京投公司上述担保提供反担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还票面金额为基数，年费率为 0.36%，且在前半个担保期内支付全部担保费用。2025 年 6 月，公司进行永续信托融资到账 8.10 亿元。本报告期，公司已支付京投公司当期担保费 291.60 万元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	无锡望榆地铁生态置业有限公司	10,000,000.00	10,000.00	10,612,203.22	10,612.20
应收账款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司			331,016.40	331.02
预付账款	北京市基础设施投资有限公司	34,078,982.64		57,157,363.74	
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,250,000.00	1,250.00	1,250,000.00	1,250.00

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	100,450,000.00

(3). 其他项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
一年内到期的非流动资产（借款本息）	上海礼仕酒店有限公司	52,631,433.33	53,138,969.16
一年内到期的非流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司	52,631.43	53,138.97
一年内到期的非流动资产（借款本息）	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司		1,128,888,721.95
一年内到期的非流动资产减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司		465,355,715.97
一年内到期的非流动资产（借款本息）	北京潭柘兴业房地产开发有限公司		3,817,663,878.09
一年内到期的非流动资产减值准备	北京潭柘兴业房地产开发有限公司		89,676,243.41
债权投资（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司		723,216,997.23

债权投资减值准备	上海礼仕酒店有限公司		723,217.00
一年内到期的非流动资产 (委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	732,845,163.29	
一年内到期的非流动资产 减值准备(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	732,845.16	
其他非流动资产	北京潭柘兴业房地产开发 有限公司	3,817,663,878.09	
其他非流动资产减值准备	北京潭柘兴业房地产开发 有限公司	89,676,243.41	
其他非流动资产	鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	1,139,178,721.95	
其他非流动资产减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	465,355,715.97	
其他非流动资产	无锡望榆地铁生态置业 有限公司	3,287,238,275.88	3,199,545,346.18
其他非流动资产减值准备	无锡望榆地铁生态置业 有限公司	3,287,238.28	3,199,545.35
其他非流动资产	上海礼仕酒店有限公司	54,344,739.16	52,027,203.33
其他非流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司	54,344.74	52,027.20
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有 限公司	32,669,455,882.35	27,989,455,882.35
一年内到期的非流动负债 (长期借款本金)	北京市基础设施投资有 限公司		4,000,000,000.00
一年内到期的非流动负债 (长期借款利息)	北京市基础设施投资有 限公司	28,914,652.91	41,684,632.11

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付**1、各项权益工具****(1). 明细情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、本期股份支付费用☐适用 ☒不适用**5、股份支付的修改、终止情况**☐适用 ☒不适用**6、其他**☐适用 ☒不适用**十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截至 2025 年 6 月 30 日，本公司尚有已签合同(主要为建安合同)未付的约定项目支出共计 97,249.23 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时,若干年内支付。

(2) 截至 2025 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**☒适用 ☐不适用

A. 截至 2025 年 6 月 30 日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十四、5、（4）关联担保情况。

B. 截至 2025 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 383,188.18 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

C. 截至 2025 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：☐适用 ☒不适用**3、其他**☐适用 ☒不适用**十七、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**☐适用 ☒不适用**2、利润分配情况**☐适用 ☒不适用**3、销售退回**☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

(1) 鉴于 2025 年 1 月 22 日，京投万科进行了工商注销登记。2025 年 7 月，京投置地与北京万科签订了协议，就京投万科的账户注销、利润分配及负债继承等事宜进行了约定，截至报告披露日，京投万科已完成了全部账务清理。

(2) 京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债（第一期）（简称“23 京发 01”，代码 115800），发行金额 20 亿元人民币，发行期限 3 年，票面利率 3.07%。公司已于 2025 年 8 月 15 日支付自 2024 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日期间的利息。

(3) 公司于 2025 年 7 月 3 日发行京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（简称“25 京发 02”，代码 258945），发行金额 4.41 亿元人民币，发行期限 3 年，票面利率 2.00%。由京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(4) 京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）（简称“22 京发 02”，代码 137520），发行金额 4.41 亿元人民币，发行期限 3 年，票面利率 3.10%。公司已于 2025 年 7 月 14 日到期清偿全部本息。

(5) 经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2024〕MTN1233 号文件批准，2025 年 8 月 13 日，公司在全国银行间债券市场发行京投发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据（简称“25 京投发展 MTN001”，代码 102583436），发行金额 8.6 亿元人民币，发行期限 3 年，票面利率 2%。本次中期票据由京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(6) 京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（简称“22 京投发展 MTN001”，代码 102281859），发行金额 4.46 亿元人民币，发行期限 3 年，票面利率 2.86%。公司已于 2025 年 8 月 19 日到期清偿全部本息。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

报告分部的确定依据与会计政策见附注五、41 分部报告。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	其他	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	384,047,826.01	29,357,959.89		413,405,785.90
二、分部间交易收入	2,016,331.98	12,031,284.82	14,047,616.80	
三、对联营和合营企业的投资收益	-52,748,434.55	2,643.60		-52,745,790.95
四、资产减值损失				
五、信用减值损失	-1,050,022.07	-122,845.43		-1,172,867.50
六、折旧费和摊销费	30,064,460.76	1,849,101.60		31,913,562.36
七、利润总额（亏损总额）	-367,075,875.91	-3,679,131.03	4,642,826.05	-375,397,832.99
八、所得税费用	-32,908,687.05	119,081.55		-32,789,605.50
九、净利润（净亏损）	-334,167,188.86	-3,798,212.58	4,642,826.05	-342,608,227.49
十、资产总额	59,840,380,325.75	119,313,571.23	125,649,874.65	59,834,044,022.33
十一、负债总额	54,164,494,482.80	91,950,517.68	80,712,419.41	54,175,732,581.07

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	11,742,855.00	15,221,984.12
1 年以内小计	11,742,855.00	15,221,984.12
1 至 2 年		6,974.40
2 至 3 年	143,362.85	136,388.45
3 年以上		

减：信用损失准备	159,138.53	216,442.85
合计	11,727,079.32	15,148,904.12

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	143,362.85	1.21	143,362.85	100.00		143,362.85	0.93	143,362.85	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	143,362.85	1.21	143,362.85	100.00		143,362.85	0.93	143,362.85	100.00	
按组合计提坏账准备	11,742,855.00	98.79	15,775.68	0.13	11,727,079.32	15,221,984.12	99.07	73,080.00	0.48	15,148,904.12
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,742,855.00	98.79	15,775.68	0.13	11,727,079.32	15,221,984.12	99.07	73,080.00	0.48	15,148,904.12
合计	11,886,217.85	/	159,138.53	/	11,727,079.32	15,365,346.97	/	216,442.85	/	15,148,904.12

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 A	122,439.75	122,439.75	100.00	预计无法收回
客户 B	20,923.10	20,923.10	100.00	预计无法收回
合计	143,362.85	143,362.85	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联公司款项	11,421,984.12	10,000.00	0.09
应收其他款项	320,870.88	5,775.68	1.80
合计	11,742,855.00	15,775.68	/

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	143,362.85					143,362.85
按组合计提坏账准备	73,080.00		57,304.32			15,775.68
合计	216,442.85		57,304.32			159,138.53

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款余额 11,866,607.34 元，占应收账款期末余额的 99.84%，相应计提的坏账准备期末余额 158,785.54 元。

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	43,194,820.91	43,194,820.91
其他应收款	3,338,423,931.18	3,104,818,233.71
合计	3,381,618,752.09	3,148,013,054.62

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00	39,000,000.00
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91	4,194,820.91

合计	43,194,820.91	43,194,820.91
----	---------------	---------------

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00	5年以上	被投资企业暂未支付	否
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91	5年以上	被投资企业暂未支付	否
合计	43,194,820.91	/	/	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91	43,194,820.91	100.00			43,194,820.91
合计	43,194,820.91	/		/	43,194,820.91	43,194,820.91	/		/	43,194,820.91

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
北京京投置地房地产有限公司	39,000,000.00		
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91		
合计	43,194,820.91		

按组合计提坏账准备的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	452,352,735.10	294,201,969.21
1 年以内小计	452,352,735.10	294,201,969.21
1 至 2 年	578,154,714.29	562,385,953.95
2 至 3 年	452,090,744.16	815,400,000.00
3 至 4 年	1,823,684,839.74	1,400,184,839.74
4 至 5 年	3,009,500.00	7,139,300.15
5 年以上	32,275,807.00	28,146,006.85
减：信用损失准备	3,144,409.11	2,639,836.19
合计	3,338,423,931.18	3,104,818,233.71

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金拆借及往来款	3,336,796,632.69	3,102,603,335.46
代垫项目开发款及代垫费用	1,560,882.02	1,660,908.86
其他	3,210,825.58	3,193,825.58
减：信用减值损失	3,144,409.11	2,639,836.19
合计	3,338,423,931.18	3,104,818,233.71

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2025年1月1日余额	2,696.55	2,637,139.64		2,639,836.19
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		506,146.92		506,146.92
本期转回	90.00	1,484.00		1,574.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	2,606.55	3,141,802.56		3,144,409.11

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收关联公司款项	1,250.00					1,250.00
应收其他款项	2,638,586.19	506,146.92	1,574.00			3,143,159.11
合计	2,639,836.19	506,146.92	1,574.00			3,144,409.11

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京京投瀛德置业有限公司	94,853,333.33	35.09	资金拆借及往来款	1年以内	
	320,885,611.64			1-2年	
	260,000,000.00			2-3年	
	496,691,055.01			3年以上	
北京京投兴檀房地产有限公司	53,721,200.00	34.31	资金拆借及往来款	1年以内	
	128,049,971.44			1-2年	
	108,084,528.89			2-3年	
	856,500,000.00			3年以上	
北京京投兴海房地产有限公司	102,296,442.72	23.44	资金拆借及往来款	1年以内	
	129,000,000.00			1-2年	
	83,506,215.27			2-3年	
	468,493,784.73			3年以上	
北京京投隆德置业有限公司	201,228,433.50	6.02	资金拆借及往来款	1年以内	
北京潭柘投资发展有限公司	30,640,000.00	0.92	资金拆借及往来款	3年以上	
合计	3,333,950,576.53	99.78	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,555,078,761.56		6,555,078,761.56	6,555,078,761.56		6,555,078,761.56
对联营、合营企业投资	119,382,669.07		119,382,669.07	183,729,045.79		183,729,045.79
合计	6,674,461,430.63		6,674,461,430.63	6,738,807,807.35		6,738,807,807.35

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京京投置地房地产有限公司	5,422,099,438.20						5,422,099,438.20	
北京潭柘投资发展有限公司	410,000,000.00						410,000,000.00	
京投科技（北京）有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00	
北京睿德发展物业管理服务有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
宁波华联房地产开发有限公司	57,745,579.45						57,745,579.45	
宁波京发物业服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	621,233,743.91						621,233,743.91	
京投发展商业管理（北京）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	6,555,078,761.56						6,555,078,761.56	

(2). 对联营、合营企业投资

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额(账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末余额（账面价 值）	减值准备期末 余额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认的 投资损益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业												
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限 责任公司												
北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,003,287.80				-56.43						1,003,231.37	
上海礼仕酒店有限公司												
无锡望榆地铁生态置业有限公司	147,957,186.00				-64,327,847.89						83,629,338.11	
小计	148,960,473.80				-64,327,904.32						84,632,569.48	
二、联营企业												
北京基石信安创业投资有限公司	30,671,680.47				-827.69						30,670,852.78	
北京必革家科技有限公司	4,096,891.52				-17,644.71						4,079,246.81	
小计	34,768,571.99				-18,472.40						34,750,099.59	
合计	183,729,045.79				-64,346,376.72						119,382,669.07	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,185,769.94	1,876,789.63	10,328,003.21	1,884,948.38
其他业务				
合计	3,185,769.94	1,876,789.63	10,328,003.21	1,884,948.38

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

本报告期，母公司营业收入、营业成本来自物业租赁业务。

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-64,346,376.72	-6,573,204.13
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,905,678.62	17,242,006.39
债权投资在持有期间取得的利息收入	15,201,624.17	45,307,127.87
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-37,239,073.93	55,975,930.13

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	649,071.84	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	94,249.68	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,707,547.17	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益	9,083,175.53	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	571,474.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,188,316.52	
减：所得税影响额	6,073,458.87	
少数股东权益影响额（税后）	-33,021.89	
合计	18,253,398.51	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-166.52	-0.51	-0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-174.53	-0.54	-0.54

注：计算每股收益（元/股）、加权平均净资产收益率时，归属于普通股股东的净利润扣除了永续债利息。基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算，稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的母公司发行在外普通股的加权平均数计算。报告期本公司无稀释性的潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：孔令洋

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 22 日

修订信息

☐适用 ☒不适用