

公司代码：600266

公司简称：北京城建

北京城建投资发展股份有限公司 2019 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、准确、完整，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、公司负责人陈代华、主管会计工作负责人储昭武及会计机构负责人（会计主管人员）肖红卫声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

六、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

八、重大风险提示

公司已在经营情况的讨论与分析中对围绕公司经营状况的风险作了描述，敬请查阅经营情况的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

九、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	公司业务概要	8
第四节	经营情况的讨论与分析	9
第五节	重要事项	15
第六节	普通股股份变动及股东情况	25
第七节	优先股相关情况	27
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	27
第九节	公司债券相关情况	28
第十节	财务报告	32
第十一节	备查文件目录	184

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	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛京城	指	青岛京城房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
二期基金	指	北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）
三期基金	指	北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
城奥公司	指	北京城奥置业有限公司
兴瑞公司	指	北京城建兴瑞置业开发有限公司
锦州银行	指	锦州银行股份有限公司
中科曙光	指	曙光信息产业股份有限公司
兴怀公司	指	北京城建兴怀房地产开发有限公司
兴胜公司	指	北京城建兴胜房地产开发有限公司
兴润公司	指	北京城建兴润置业开发有限公司
云蒙山公司	指	北京云蒙山投资发展有限公司
南京世纪鸿城	指	南京世纪鸿城地产有限公司
康庆公司	指	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司
城志公司	指	北京城志置业有限公司
三亚城圣	指	三亚城圣文化投资管理有限公司
保定公司	指	北京城建保定房地产开发有限公司
兴悦公司	指	北京城建兴悦置地有限公司

黄山公司	指	北京城建黄山投资发展有限公司
平筑公司	指	北京平筑房地产开发有限公司
城茂未来	指	北京城茂未来房地产开发有限公司
云蒙山旅游	指	北京云蒙山旅游景区管理有限公司

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	北京城建投资发展股份有限公司
公司的中文简称	北京城建
公司的外文名称	BEIJINGURBANCONSTRUCTIONINVESTMENT&DEVELOPMENTCO., LTD.
公司的外文名称缩写	BUCID
公司的法定代表人	陈代华

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张财广	李威
联系地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
传真	(010) 82275598	(010) 82275598
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liweib@bucid.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层
公司注册地址的邮政编码	100081
公司办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
公司办公地址的邮政编码	100029
公司网址	www.bucid.com
电子信箱	tz@bucid.com
报告期内变更情况查询索引	

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》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部
报告期内变更情况查询索引	

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	北京城建	600266	

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	6,264,658,176.35	3,358,181,693.97	86.55
归属于上市公司股东的净利润	1,189,404,320.69	362,885,553.60	227.76
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-44,447,616.37	339,465,565.73	-113.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,671,585.80	-829,615,998.01	
	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	24,168,287,243.85	23,449,022,523.16	3.07
总资产	114,812,093,823.09	109,949,946,184.15	4.42

(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)	0.5690	0.1676	239.50
稀释每股收益(元/股)	0.5690	0.1676	239.50
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	-0.0872	0.1552	-156.19
加权平均净资产收益率(%)	5.35	1.65	增加3.70个百分点
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	-0.82	1.53	减少2.35个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利或利息（包括未宣告发放股利或利息）。

2017年12月25日，公司发行永续中票10亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具9.952亿元。2018年5月8日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.928亿元。2018年11月21日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.9056亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为1,189,404,320.69元，扣除其他权益工具股息影响119,440,164.37元后每股收益为0.5690元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为5.35%。

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)
非流动资产处置损益	-114,318.45	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,597,537.74	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,630,974,911.83	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-4,712,300.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	292,563.99	
所得税影响额	-411,186,457.69	
合计	1,233,851,937.06	

十、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

上半年，宏观经济面临多重挑战，房地产市场调控力度依旧不减。公司三大业务房地产开发、对外股权投资和商业地产经营板块持续协调发展。公司房地产开发效率显著提升，顺应地产开发趋势，积极把握政策走向，资源配置实现新价值，难点、重点工作取得突破性进展。股权投资资产结构进一步优化，投资收益更加明显。商业地产经营布局更加合理，租金收益持续增加，战略引领能力持续增强。文旅地产项目高效推进，云蒙山项目已实现景区开园运营，转型升级迈出坚实步伐。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

1、按照财政部相关规定，经公司第七届董事会第十六次会议审批通过，公司于2019年1月1日开始执行新金融工具准则，依据新金融工具准则的衔接规定，公司对2018年12月31日的报表数据进行了调整，该调整事项导致公司金融资产分类和会计处理方法发生较大变化，具体调整事项详见财务报告附注会计政策变更部分；

2、报告期末公司存货比上年增长59.45亿元，增长比例7.94%，主要是报告期项目投资增加所致；

3、报告期末公司交易性金融资产比2019年1月1日调整后数据增长15.63亿元，增长比例51.08%，主要是报告期所持有的交易性金融资产股价上涨所致。

三、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

项目开发能力。以资产收益率最大化为目标，从规划设计、前期手续、施工管理、成本管控、市场营销、交房入住等各环节加强精细化管理运作，缩短资金占用周期，多方面提升项目运作管控能力，实现项目高效周转。

资本运作能力。根据公司资金和战略安排，综合运用多种融资方式。有效保证了开发项目所需资金。顺利通过“AAA”主体信用评级，融资成本远低于同期利率水平。全面掌握股权投资企业经营状况，强化参股企业市值管理，确保投入资金安全，投资收益明显。

资源整合能力。公司内外部资源整合及使用的能力持续增强，依托母公司北京城建集团完整产业链优势，发挥公司在技术、管理、资金上的优势，对各种资源进行充分整合利用、优势互补；持续强化与政府部门、金融机构、行业企业良好的关系，有力保障了公司日常经营的高效运作和发展战略的落地执行。

管理创新能力。进一步强化总部职能定位，打造总部业务平台，优化总部组织架构，加大系统管理力度，提升总部在战略引领、运营管控、资源整合、组织动员等方面的执行能力。不断探索新的管理模式和手段，第三方评价模式、集采模式、后评估模式已成为常态化管理手段。

品牌打造能力。公司连续多年荣获中国房地产开发企业 500 强称号，获得中国房地产上市公司综合实力 100 强等荣誉称号。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

上半年，国家宏观经济面临多重挑战，房地产市场调控力度依旧不减，从中央到地方，从需求管理到供给管理体现出高度的政策协同，中央 4 月份在重要会议上再次强调“房住不炒”，各地政府紧跟市场变化及时跟进政策，强化“因城施策、一城一策”，融资环境先松后紧，市场格局加速分化，区域竞争明显加剧。面对复杂多变的经济形势和严峻的市场形势，在公司董事会的正确领导下，公司上下一心，主动而为，以转型升级、提质增效为目标，凝聚六个意识，攻坚克难，多措并举，多项工作取得新进展。

(1) 报告期内的主要经营情况

报告期公司实现营业收入 62.65 亿元，同比增长 86.55%，实现归属于上市公司股东净利润 11.89 亿元，同比增长 227.76%，公司归属于上市公司股东净利润同比大幅增长的主要原因是公司执行新金融工具准则对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益，并且按照新金融工具准则的衔接规定上年同期公允价值变动损益不包括交易性金融资产股价变动产生的影响。报告期公司扣除非经常性损益后净利润比上年同期减少 3.84 亿元，减少比例 113.09%，主要是报告期公司结转收入的项目保障房占比较大所致。公司上半年复工面积 554.50 万平方米，其中新开 188.91 万平方米，竣工 46.73 万平方米，销售面积 23.23 万平方米。

一是文旅地产迈出坚实步伐。公司顺应国家发展大势，把握地产开发趋势，高效推进文旅地产项目落地实施。黄山项目通过精细化设计充分挖掘产品文化价值、经济

价值，以项目策划及前期手续办理为主线组织开展各项工作。云蒙山项目正式取得云蒙山景区、黑龙潭景区经营权，7月1日景区正式对外开放，标志着云蒙山从项目策划进入运营的新阶段。

二是棚改项目扎实平稳推进。目前在手棚改项目8个，总规划建筑面积687.96万平方米，总投资额1034亿元。公司积极把握棚改政策走向，以总资产收益率最大化为目标稳健推进棚改项目，难点、重点工作取得突破性进展。怀柔03街区项目作为北京市唯一一个两年内完成的棚改项目，也是公司第一个实现二级入市的棚改项目。

三是土地拓展再有斩获。公司积极融入“一带一路”、京津冀协同发展、雄安新区建设等国家发展战略，进一步拓宽思路，采取多种方式拓展土地资源。获取保定双胜街棚改项目，规划建筑面积17.11万平方米，总占地面积61.4公顷；竞得怀柔03街区项目，规划建筑面积16.65万平方米。

四是股权投资收益更加明显。公司加大研判资本市场走势，把控已持有流通金融资产的变现良机。强化日常管理，防范投资风险，公司上半年收到现金分红9674万元，取得良好投资收益。股权投资资产结构进一步优化，公司直接持有的世纪空间通过科创板IPO审核，正申请注册发行，间接持有的南微医学完成科创板IPO发行，于7月22日挂牌。

五是商业地产布局更加合理。目前公司持有商业地产面积25.92万平方米，规模持续扩大。经营性物业招商工作稳步推进，租金收益持续增加；商业地产发展战略制订工作取得阶段性进展，预计年内完成战略制定。

六是基础管理工作更加扎实。持续加强战略管理和运营管控，按计划完成经营业绩考核；按照上市公司要求，及时做好信息披露，加强审计管理，完成了2018年《内部控制自我评价报告》和《社会责任报告》；持续推进ERP系统建设深入应用工作，提升ERP系统应用价值。

（2）下半年经营计划

持续增强政策敏感性，着眼大局、抓住重点、突破难点，全面提速望坛、临河村等棚改项目进展，全力推进黄山、云蒙山文旅项目转型步伐，持续推进房地产开发、对外股权投资、商业地产经营三大板块协调发展，推动公司转型升级再上新台阶、取得新实效。

一是文旅地产要全面提升。加强在手文旅项目资源优势、区位优势研究，思路先行，准确定位，发挥集团产业链集成优势，深入挖掘城建品牌与文旅地产的文化融合；加强引入资本运营理念，对在手项目资源和要素进行整体统筹把握。

二是棚改项目要统筹推进。目前公司棚改项目开发运作整体平稳，要加快项目进度，优化资金使用效率，推动高效运作，尽快实现收益。

三是土地拓展要加大力度。深入研究土地市场政策和发展趋势，探索土地获得新模式，加大对联合拿地、股权收购、合作开发的研究力度，密切关注土地市场供应形势，加强优质土地储备。

四是房屋销售要抢抓机遇。必须紧抓市场机遇，始终以销售为龙头，确保完成全年营业额。全国房地产政策基调不变背景下，提高项目周转速度，快速回笼资金。

五是全力推进企业管理。着手筹划对公司下一个战略规划期的安排部署，持续探索和升级企业发展模式，适时拓展、延伸公司产业链，培育新的利润增长点。进一步加强信息披露，加强上市公司监管政策研究，探索以运营管理、财务管理、投资管理为维度，适合公司未来发展的考核管理体系。稳步推进ERP系统建设，尽快实现明源ERP系统与金蝶财务软件的对接。通过借助先进的信息管理系统，加强总部管控，全面提升企业管理能力。

(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	6,264,658,176.35	3,358,181,693.97	86.55
营业成本	5,044,662,303.73	2,185,008,286.79	130.88
销售费用	191,159,989.92	164,585,402.47	16.15
管理费用	205,983,721.39	178,385,319.77	15.47
财务费用	248,562,529.31	115,543,045.26	115.13
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,671,585.80	-829,615,998.01	
投资活动产生的现金流量净额	185,634,310.87	75,724,762.21	145.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,354,765,620.15	-37,783,200.73	

营业收入变动原因说明:主要是公司项目结转收入增加所致。

营业成本变动原因说明:主要是报告期公司结转收入的项目保障房占比较大所致。

财务费用变动原因说明:主要是费用化利息支出增加所致。

2 其他

(1) 公司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

按照财政部的相关规定,经公司第七届董事会第十六次会议审批通过,公司于2019年1月1日开始执行新金融工具准则。公司执行新金融工具准则对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益,并且按照新金融工具准则的衔接规定上年同期公允价值变动损益不包括交易性金融资产股价变动所产生的影响。该项会计政策变更将导致公司利润构成发生大幅度变动,报告期公司利润大幅度增长主要来源于交易性金融资产公允价值变动损益。

(2) 其他

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

按照财政部的相关规定,经公司第七届董事会第十六次会议审批通过,公司于2019年1月1日开始执行新金融工具准则。公司执行新金融工具准则对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益,并且按照新金融工具准则的衔接规定上年同期公允价值变动损益不包括交易性金融资产股价变动所产生的影响。该项会计政策变更将导致公司利润构成发生大幅度变动,报告期公司利润大幅度增长主要来源于交易性金融资产公允价值变动损益。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：亿元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	90.23	7.86	91.86	8.35	-1.77	
交易性金融资产	46.23	4.03			100.00	新金融工具准则
预付款项	75.13	6.54	100.5	9.14	-25.25	预付土地款转存货
存货	807.91	70.37	748.46	68.07	7.94	项目投入增加
其他非流动金融资产	19.38	1.69			100.00	新金融工具准则
投资性房地产	36.13	3.15	36.13	3.29	0.00	
长期借款	285.7	24.88	295.34	26.86	-3.27	长期借款减少

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

主要受限资产情况表：

项目	期末余额 (亿元)	受限原因
货币资金	1.27	按揭保证金、履约保证金等
存货	26.6	借款抵押
投资性房地产	13.45	借款抵押
合计	41.32	

3. 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：亿元

证券代码	证券简称	最初投资成本	持有股份数(万股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
002736	国信证券	1.27	34300	4.18	45.14	16.84		交易性金融资产
00416	锦州银行	2.6	13000	1.67	7.81	1.04		交易性金融资产
603019	中科曙光	0.38	165.2	0.18	0.58	0.57		交易性金融资产
	国信证券 QDII 资管计划	0.55			0.51	0.48		交易性金融资产
	新股发行申购				0.0012	0.0061		交易性金融资产
	二十一世纪空间	0.97	746	4.1	0.97			交易性金融资产
	华能资本	10.5	28000	2.86	10.5	0.4		交易性金融资产
	信托保障基金	0.1			0.1			交易性金融资产
	中和枣苑物业	0.001		3.33	0.0012			其他权益工具投资
	城建中地	0.0075		7.5	0.0075			其他权益工具投资
	首都国际	1.5		12.84	0			其他权益工具投资

1、公司持有国信证券股份有限公司 34,300 万股，2014 年 12 月 29 日国信证券在深交所挂牌上市；2015 年 12 月 29 日，公司所持 34,300 万股国信证券股票解禁流通。2019 年 6 月 28 日，国信证券收盘价 13.16 元。

2、公司持有锦州银行股份有限公司 13,000 万股，2015 年 12 月 7 日在香港联合交易所主板挂牌上市，2018 年 12 月 31 日锦州银行总股本变更为 7,781,615,684 股（目前尚未完成工商变更，详见锦州银行 2019 年 1 月 2 日公告），公司持股比例变更为 1.67%。2019 年 3 月 29 日，锦州银行收盘价 7 港元（2019 年 3 月 29 日汇率中间价：100 港币=85.78 人民币）。2019 年 3 月 30 日，锦州银行宣布停牌。

3、公司出资 139,999,998.38 元认购了 4,302,397 股中科曙光股票，锁定期自 2016 年 6 月 28 日至 2017 年 6 月 27 日。截至报告期末，公司累计减持中科曙光股票 247 万股，仍持有 165.2 万股中科曙光股票。2019 年 6 月 28 日，中科曙光收盘价 35.10 元。

4、2019 年上半年共计参与沪、深两市新股申购 50 家，取得投资收益 56.43 万元。

(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

本报告期对公司经营业绩产生重要影响的控股、参股公司情况是：

1、公司全资子公司兴华公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 6.5 亿元。截至 2019 年 6 月 30 日，兴华公司总资产 186.97 亿元，总负债 140.85 亿元，

净资产 46.12 亿元。兴华公司报告期实现营业收入 13.93 亿元，净利润 1.91 亿元，主要销售其所开发的世华龙樾、海梓府、北京密码、青岛龙樾湾等所实现的收益。

2、公司控股子公司城建万科主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 5000 万元，公司持股 53%。截至 2019 年 6 月 30 日，城建万科总资产 8.16 亿元，总负债 3.27 亿元，净资产 4.89 亿元。城建万科报告期实现营业收入 14.03 亿元，净利润 3.37 亿元，主要销售其所开发的城建万科城所实现的收益。

3、公司全资子公司兴顺公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2019 年 6 月 30 日，兴顺公司总资产 159.02 亿元，总负债 165.11 亿元，净资产-6.10 亿元，兴顺公司报告期实现营业收入 13.26 亿元，净利润-6 亿元，主要销售其所开发的平各庄项目保障房所产生的损失，随着后续商品房入住，平各庄项目将逐步实现盈利。

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2016 年公司与太平资产管理有限公司、北京城建（上海）股权投资管理有限公司（现已更名为北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司）共同发起设立北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）”（简称“三期基金”）。三期基金规模 30 亿元。构成如下：北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），出资 3000 万元，占基金份额的 1%；由太平资产管理有限公司担任优先级有限合伙人（优先级 LP），发起设立产品出资 21 亿元，占基金份额的 70%；由公司作为次级有限合伙人（次级 LP）出资 8.7 亿元，占基金份额的 29%。基金存续期为 3+2 年。三期基金主要投资于公司控股子公司位于奥体文化商务园区内的项目。目前三期基金运营正常，报告期内，公司获得投资收益 2,516.00 万元。

二、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能与上年同期相比有较大增长，主要原因是：按照财政部相关规定，经公司第七届董事会第十六次会议审批通过，公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，公司对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益，该事项将导致公司利润产生较大幅度的波动，根据目前市场情况，预计年初至下一报告期期末累计净利润较上年同期有较大幅度增长，具体金额无法预计。

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

公司在地产开发和投资领域可能面对市场、政策等系统性风险和经营、财务等非系统性风险。为此，公司始终坚持底线思维，着力防范化解重大风险，完善公司风险管理体系，提高风险防控能力，做好重大事项的研究、部署、落实、监督、考核工作，推进企业依法决策、依法经营、依法管理。

(三) 其他披露事项

□适用 √不适用

第五节 重要事项**一、 股东大会情况简介**

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月 28 日	www.sse.com.cn	2019 年 3 月 29 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 23 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 24 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司共召开两次股东大会，股东大会的召集和召开程序、召集人资格、出席会议人员资格和决议表决程序均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

二、 利润分配或资本公积金转增预案**(一) 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）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、 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	承诺时间及期限	是否有履行期限	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
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京城建集团有限责任公司	1、支持北京城建做大做强主营业务在本公司对北京城建拥有控制权期间，本公司将北京城建作为旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，持续在房地产业务方面优先支持北京城建，协助其做大做强主营业务。2、关于开发公司与北京城建同业竞争问题的解决措	2018年10月22日至	是	是		

		<p>施及承诺为切实推进解决开发公司与北京城建同业竞争问题的解决，本公司承诺：（1）积极督促开发公司整改、规范所存在的问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排，使开发公司尽快具备注入北京建建的条件；（2）在本承诺函出具之日起5年内，并在开发公司符合注入北京建建条件的情况下，将开发公司注入北京建建；（3）在未将开发公司注入北京建建前，继续将开发公司托管给北京建建管理；（4）积极支持北京建建增强盈利能力，拓宽融资渠道，使之持续为上市公司股东带来回报；（5）除非由于国家政策法规限制等不可抗力的原因，或者将开发公司注入北京建建不符合北京建建的利益最大化，否则，本公司将按照有关国有资产管理、上市公司监管等方面的法律、法规、规范性文件的要求，按照上述承诺启动将开发公司注入北京建建的工作，但如果北京建建在按照本承诺启动注入工作之前已经不再从事房地产开发业务或通过其他合法方式消除了同业竞争的除外。3、关于避免新增同业竞争情形的承诺鉴于北京建建系本公司旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，因此，本公司承诺：自本承诺函出具之日起，若本公司获得与北京建建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，本公司在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知北京建建，北京建建在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，本公司将积极促成北京建建获得该等商业机会，本公司不再直接或间接新增在房地产业务方面与北京建建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。4、适用范围以上声明、保证及承诺，除特别说明外，将适用于本公司控制的其他企业，本公司将依法促使本公司控制的其他企业按照与本公司同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。5、相关责任如以上声明、保证及承诺事项与事实不符，或者本公司或本公司控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项，本公司将依法承担相应的法律责任。</p>	2023年10月21日				
--	--	---	-------------	--	--	--	--

与股权激励相关的承诺									
其他对公司中小股东所作承诺									
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	2019年6月25日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。	2019年6月25日至2022年6月25日	是	是			
其他承诺									

一、存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

公司控股股东北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）的全资子公司北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）与公司存在少量房地产业务的同业竞争，为彻底解决同业竞争问题，经与城建集团协商，城建集团作出如下承诺：

1、支持北京城建做大做强主营业务

在本公司对北京城建拥有控制权期间，本公司将北京城建作为旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，持续在房地产业务方面优先支持北京城建，协助其做大做强主营业务。

2、关于开发公司与北京城建同业竞争问题的解决措施及承诺

为切实推进解决开发公司与北京城建同业竞争问题的解决，本公司承诺：

（1）积极督促开发公司整改、规范所存在的问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排，使开发公司尽快具备注入北京城建的条件；

(2) 在本承诺函出具之日起 5 年内，并在开发公司符合注入北京城建条件的情况下，将开发公司注入北京城建；

(3) 在未将开发公司注入北京城建前，继续将开发公司托管给北京城建管理；

(4) 积极支持北京城建增强盈利能力，拓宽融资渠道，使之持续为上市公司股东带来回报；

(5) 除非由于国家政策法规限制等不可抗力的原因，或者将开发公司注入北京城建不符合北京建建的利益最大化，否则，本公司将按照有关国有资产管理、上市公司监管等方面的法律、法规、规范性文件的要求，按照上述承诺启动将开发公司注入北京城建的工作，但如果北京城建在按照本承诺启动注入工作之前已经不再从事房地产开发业务或通过其他合法方式消除了同业竞争的除外。

3、关于避免新增同业竞争情形的承诺鉴于北京城建系本公司旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，因此，本公司承诺：自本承诺函出具之日起，若本公司获得与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，本公司在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知北京城建，北京城建在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，本公司将积极促成北京城建获得该等商业机会，本公司不再直接或间接新增在房地产业务方面与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。

4、适用范围以上声明、保证及承诺，除特别说明外，将适用于本公司控制的其他企业，本公司将依法促使本公司控制的其他企业按照与本公司同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。

5、相关责任如以上声明、保证及承诺事项与事实不符，或者本公司或本公司控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项，本公司将依法承担相应的法律责任。

二、2019 年 6 月 25 日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。

四、 聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、 破产重整相关事项

适用 不适用

六、 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

七、 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、收购人 处罚及整改情况

适用 不适用

八、 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

九、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关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

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

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司	集团兄弟公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务	公开市场招标价格	20.59	20.59	52.76	按合同结算	20.59	
合计				/	/	20.59	52.76	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明			公司各子公司在建设房地产时按照当地政府相关规定通过公开招标确定施工单位，部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为 20.59 亿元。							

(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

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

公司的子公司兴华公司向北京天银地热开发有限责任公司提供借款 800 万元，报告期内计提资金使用费 18.48 万元。公司借给北京天银地热开发有限责任公司的借款将逐步收回。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 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:亿元币种: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
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司 100% 股权	217.84	2016 年 7 月 1 日	2019 年 6 月 30 日		托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算		是	控股股东

北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴瑞置业开发有限公司100%股权	196.90	2016年6月30日		0	托管期内,托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	0	是	控股股东
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴润置业开发有限公司100%股权	0.69	2016年11月30日		0	托管期内,托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	0	是	控股股东
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴怀房地产开发有限公司100%股权	29.83	2016年11月30日		0	托管期内,托管收入按被托管公司投资收益的0.2%计算	0	是	控股股东

(2) 承包情况

□适用 √不适用

(3) 租赁情况

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)													
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)													
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												33.10	
报告期末对子公司担保余额合计(B)												220.25	
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)													
担保总额(A+B)												220.25	
担保总额占公司净资产的比例(%)												91.13	
其中:													

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
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）	209.22
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	99.41
上述三项担保金额合计（C+D+E）	308.63
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、环境信息情况

(一)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二)重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

(三)重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四)报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、其他重大事项的说明

(一)与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017年3月，财政部发布了《企业会计准则第22号金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。

经公司第七届董事会第十六次会议审议通过，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，本次执行新金融工具准则将使得公司调整 2019 年期初留存收益和其他综合收益，即公司 2019 年期初留存收益增加 26.11 亿元，其他综合收益减少 26.11 亿元。根据准则规定，涉及前期比较财务报表数据的无须调整。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股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

单位：万股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	156,704	100			31,340.8		31,340.8	188,044.8	100
1、人民币普通股	156,704	100			31,340.8		31,340.8	188,044.8	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	156,704	100			31,340.8		31,340.8	188,044.8	100

2、股份变动情况说明

适用 不适用

经公司 2018 年年度股东大会审批通过，公司以总股数 156704 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 31340.8 万股，转增后公司总股本增加到 188044.8 万股。

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:

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,620
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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							
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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份状态	数量	
北京城建集团有限责任公司	135,863,291	787,219,384	41.86	0	无	0	国有 法人
中国证券金融股份有限公司	9,394,252	56,365,507	3.00	0	无	0	未知
汇天泽投资有限公司	3,245,985	19,500,000	1.04	0	无	0	未知
周红卫	5,045,900	13,827,601	0.74	0	无	0	未知
丁亚南	5,118,807	13,521,107	0.72	0	无	0	未知
丁素娥	3,964,980	13,484,280	0.72	0	无	0	未知
徐仁桥	3,931,049	13,283,032	0.71	0	无	0	未知
中国农业银行股份有限公司一中 证 500 交易型开放式指数证券投资 基金	2,856,428	13,015,429	0.69	0	无	0	未知
方英	3,480,175	12,455,251	0.66	0	无	0	未知
苗圣贤	3,373,921	12,229,926	0.65	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况			
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
北京城建集团有限责任公司	787,219,384	人民币普通股	787,219,384
中国证券金融股份有限公司	56,365,507	人民币普通股	56,365,507
汇天泽投资有限公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000
周红卫	13,827,601	人民币普通股	13,827,601
丁亚南	13,521,107	人民币普通股	13,521,107
丁素娥	13,484,280	人民币普通股	13,484,280
徐仁桥	13,283,032	人民币普通股	13,283,032
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	13,015,429	人民币普通股	13,015,429
方英	12,455,251	人民币普通股	12,455,251
苗圣贤	12,229,926	人民币普通股	12,229,926
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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 10 名股东

适用 不适用

三、 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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

(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

二、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

三、其他说明

□适用 √不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、 公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
2015 年公司 债券(第一期)	15 城 建 01	122402	20150720	20220720	57.64	4.40	按年付息、 到期一次还 本	上交 所
2019 年公司 超短期融资 券(第一期)	19 京 城投 scp001	01190 1294	2019610	20200306	15	3.5	到期还本付 息	银行 间市 场

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据“15 城建 01”债券相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。本报告期不涉及兑付上一计息年度的利息。

根据“19 京城投 scp001”超短期融资券相关条款，期限 270 天，到期一次还本付息。本报告期不涉及兑付利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

公司根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》建立了投资者适当性管理制度。

“15 城建 01”债券期限为 7 年，附第 5 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行相关条款。

二、 公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 9 层
	联系人	刘曦
	联系电话	01085130734
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

三、 公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

2015 年 8 月 13 日，经公司第六届董事会第二次会议审议通过，同意公司以 2015 年发行公司债券募集资金 785,000,000.00 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司已使用本次募集资金中 28.15 亿元偿还公司债务，29.89 亿元（含利息）用于补充流动资金，募集资金已全部使用完毕。

公司募集资金专项账户规范运作，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

2019 年 3 月 28 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司注册发行超短期融资券 50 亿元。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司通过发行超短期融资券募集资金 15 亿元，用于偿还银行借款，募集资金已全部使用完毕。

四、 公司债券评级情况

适用 不适用

公司委托联合信用评级有限公司对本期公司债券的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。

2019 年 5 月 28 日，公司债券 2019 年跟踪评级报告已在交易所网站、评级机构网站披露。本期债券跟踪评级结果为：公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”；公司发行的“15 城建 01”债券信用等级为 AAA。

五、 报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

“15 城建 01”债券未提供保证、抵押或质押担保。报告期内增信措施未发生变化，偿债计划尚未实施。

六、 公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

“15 城建 01”债券报告期内公司未召开债券持有人会议。

七、 公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

本报告期内，“15 城建 01”债券受托管理人根据相关法规及约定履行受托管理职责，对本期债券专项账户募集资金的存储与划转情况进行了监督，并持续督导公司履行信息披露义务。

2019年6月20日，债券受托管理人出具了“15 城建 01”债券2018年度受托管理人报告。

八、 截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列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	2.83	2.49	13.65	
速动比率	0.66	0.58	13.79	
资产负债率(%)	76.61	76.39	0.29	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
	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
EBITDA 利息保障倍数	7.68	4.00	92	
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

九、 关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、 公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、2017年3月29日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度20亿元人民币，期限2年，每半年付息一次，年综合资金成本4.95%，由北京银行股份有限公司承销。本公司之子公司兴华公司为本公司提供连带担保保证责任。报告期内支付利息40,810,972.22元，支付承销费3,400,000.00元。

2、2018年8月31日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度15亿元人民币，期限3年，每季度付息一次，年综合资金成本6.75%，由华夏银行股份有限公司承销。报告期内支付利息48,392,054.80元。

3、2018年12月18日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度15亿元人民币，期限3年，每季度付息一次，年综合资金成本6.8%，由华夏银行股份有限公司承销。报告期内支付利息47,868,493.15元，支付承销费4,800,000.00元，支付交易服务费1,200,000.00元。

4、2019年1月25日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度4亿元人民币，期限2年，每年度付息一次，年综合资金成本6.38%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内未支付利息，支付承销费3,000,000.00元，支付交易服务费320,000.00元。

5、2019年2月22日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度6亿元人民币，期限2年，每年度付息一次，年综合资金成本6.10%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内未支付利息，支付承销费2,000,000.00元，支付交易服务费480,000.00元。

6、2019年3月21日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度17亿元人民币，期限3年，每季度付息一次，年综合资金成本5.98%，由广发银行股份有限公司承销。报告期内支付利息24,015,519.13元，支付承销费4,760,000.00元，支付交易服务费1,360,000.00元。

7、本公司之子公司兴顺公司与泰康资产管理有限责任公司（下简称“泰康资产”）合作，由泰康资产发行“泰康北京城建顺义棚户区改造项目债权投资计划”，募集资金用于项目建设。该债权计划的融资期限为3+2年，每季度付息一次，融资年利率为6.69%。截止2018年11月28日，该债权计划累计实缴20亿元。报告期内支付利息66,716,713.70元。

8、本公司之子公司兴华公司与泰康资产合作，由泰康资产发行“泰康城建兴华不动产债权投资计划”，募集资金用于项目建设。该债权计划的融资期限为3+2年，每季度付息一次，融资年利率为6.2%。截止2019年6月30日，该债权计划累计实缴20亿元，报告期内支付利息7,134,246.63元。

9、2017年7月11日，本公司之子公司兴华公司在北京金融资产交易所发行债券融资计划，发债额度35亿元人民币，期限2+1年，每半年付息一次，年综合资金成本不超过6.5%，由北京银行股份有限公司承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。报告期内支付利息93,907,422.46元，支付承销费15,823,400.00元。

十一、 公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至2019年6月30日，公司总部及子公司可使用授信额度总计1008.12亿元，已使用额度606.02亿元，尚可使用额度402.10亿元。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十节 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

2019 年 6 月 30 日

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七. 1	9,023,207,987.85	9,186,044,130.97
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		4,623,391,973.34	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七. 2		23,420.70
衍生金融资产	七. 3		
应收票据	七. 4		
应收账款	七. 5	74,178,808.68	76,290,939.84
应收款项融资	七. 6		
预付款项	七. 7	7,512,981,570.58	10,050,272,779.04
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. 8	1,991,847,153.78	2,179,152,911.97
其中: 应收利息		16,061,145.11	761,617.95
应收股利		186,999,316.86	201,999,316.86
买入返售金融资产			
存货	七. 9	80,791,270,692.69	74,846,132,880.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 12	1,266,703,902.26	1,195,310,279.25
流动资产合计		105,283,582,089.18	97,533,227,342.02
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			5,103,253,332.56
其他债权投资			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	七. 16	1,386,108,336.71	1,390,350,015.80
其他权益工具投资	七. 17	867,710.74	
其他非流动金融资产	七. 18	1,937,951,000.00	
投资性房地产	七. 19	3,612,869,214.38	3,612,869,214.38
固定资产	七. 20	598,216,763.59	569,419,032.54
在建工程	七. 21	53,509,971.81	15,221,921.16
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 28	51,218,412.60	50,992,106.81
递延所得税资产	七. 29	1,887,770,324.08	1,674,613,218.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,528,511,733.91	12,416,718,842.13
资产总计		114,812,093,823.09	109,949,946,184.15
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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 34	3,359,670.90	1,900,000.00
应付账款	七. 35	7,856,457,786.77	8,404,929,693.99
预收款项	七. 36	12,773,412,758.47	13,774,159,907.37
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. 37	69,760,612.94	64,261,797.00
应交税费	七. 38	349,588,799.63	773,562,172.83
其他应付款	七. 39	9,200,702,702.61	6,658,483,201.46
其中：应付利息		320,259,859.63	203,248,467.73
应付股利		229,963,100.00	229,963,100.00
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. 41	5,426,123,904.13	9,468,574,403.13

其他流动负债	七. 42	1,500,000,000.00	
流动负债合计		37,179,406,235.45	39,145,871,175.78
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七. 43	28,569,639,155.62	29,534,010,462.44
应付债券	七. 44	5,763,567,882.98	5,758,158,581.56
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七. 29	2,118,972,857.45	1,720,335,200.25
其他非流动负债	七. 50	14,329,000,000.00	7,829,000,000.00
非流动负债合计		50,781,179,896.05	44,841,504,244.25
负债合计		87,960,586,131.50	83,987,375,420.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七. 51	1,880,448,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具	七. 52	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股			
永续债		3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
资本公积	七. 53	3,490,328,761.78	3,803,736,761.78
减：库存股			
其他综合收益	七. 55	680,223,677.31	3,291,651,476.07
专项储备			
盈余公积	七. 57	1,161,072,628.40	1,161,072,628.40
一般风险准备			
未分配利润	七. 58	12,977,119,836.73	9,646,427,317.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,168,287,243.85	23,449,022,523.16
少数股东权益		2,683,220,447.74	2,513,548,240.96
所有者权益（或股东权益）合计		26,851,507,691.59	25,962,570,764.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		114,812,093,823.09	109,949,946,184.15

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金		833,770,821.95	927,457,326.65
交易性金融资产		4,623,391,973.34	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		124,542,173.03	1,710,369,987.16
其他应收款	十七.2	27,423,698,493.16	23,659,538,892.10
其中: 应收利息		15,103,686.97	
应收股利		799,237,128.59	814,237,128.59
存货		1,147,415,349.66	380,497,738.19
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,625,758.91	
流动资产合计		34,155,444,570.05	26,677,887,364.80
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			5,093,135,621.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.3	5,125,269,333.54	5,065,511,012.63
其他权益工具投资		750,000.00	
其他非流动金融资产		1,927,951,000.00	
投资性房地产		594,433,781.16	594,433,781.16
固定资产		1,735,424.29	1,752,094.29
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产		105,943,752.15	41,069,408.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,756,083,291.14	10,795,901,918.49
资产总计		41,911,527,861.19	37,473,789,283.29
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		915,197,800.98	922,274,706.66
预收款项		238,381,579.53	130,000.00
应付职工薪酬		-175,824.62	1,587,620.67
应交税费		14,876,343.47	18,692,394.96
其他应付款		5,317,795,651.50	4,839,982,395.54
其中：应付利息		260,736,245.66	140,216,897.13
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		67,500,000.00	1,767,500,000.00
其他流动负债		1,500,000,000.00	
流动负债合计		8,053,575,550.86	7,550,167,117.83
非流动负债：			
长期借款		368,050,000.00	435,550,000.00
应付债券		5,763,567,882.98	5,758,158,581.56
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,302,354,841.73	903,716,487.87
其他非流动负债		5,700,000,000.00	3,000,000,000.00
非流动负债合计		13,133,972,724.71	10,097,425,069.43
负债合计		21,187,548,275.57	17,647,592,187.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,880,448,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具		3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股			
永续债		3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
资本公积		4,114,794,732.05	4,428,202,732.05

减：库存股			
其他综合收益		138,092,024.74	2,749,519,823.50
专项储备			
盈余公积		1,119,413,245.93	1,119,413,245.93
未分配利润		9,492,137,243.27	5,982,926,954.92
所有者权益（或股东权益）合计		20,723,979,585.62	19,826,197,096.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,911,527,861.19	37,473,789,283.29

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并利润表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入		6,264,658,176.35	3,358,181,693.97
其中：营业收入	七. 59	6,264,658,176.35	3,358,181,693.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,197,446,057.65	3,119,551,617.01
其中：营业成本	七. 59	5,044,662,303.73	2,185,008,286.79
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七. 60	507,077,513.30	476,029,562.72
销售费用	七. 61	191,159,989.92	164,585,402.47
管理费用	七. 62	205,983,721.39	178,385,319.77
研发费用			
财务费用	七. 64	248,562,529.31	115,543,045.26
其中：利息费用		270,318,400.99	144,051,737.30
利息收入		39,327,525.21	56,234,081.24
加：其他收益	七. 65	6,462,461.50	
投资收益（损失以“－”号填列）	七. 66	118,607,482.26	188,392,983.94
其中：对联营企业和合营企		443,093.00	106,232,211.25

业的投资收益			
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）	七. 68	1,594,553,415.43	-67,943.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七. 69	106,956.58	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七. 70		-2,787,126.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七. 71	-88,930.91	-340,914.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,786,853,503.56	423,827,076.26
加：营业外收入	七. 72	831,152.92	1,270,635.81
减：营业外支出	七. 73	5,568,840.82	1,906,516.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,782,115,815.66	423,191,195.44
减：所得税费用	七. 74	449,039,288.19	67,176,396.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,333,076,527.47	356,014,798.83
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,333,076,527.47	356,014,798.83
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,189,404,320.69	362,885,553.60
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		143,672,206.78	-6,870,754.77
六、其他综合收益的税后净额			-604,057,397.47
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-604,057,397.47
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其			

他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			-604,057,397.47
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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-604,057,397.47
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
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		1,333,076,527.47	-248,042,598.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,189,404,320.69	-241,171,843.87
归属于少数股东的综合收益总额		143,672,206.78	-6,870,754.77
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.5690	0.1676
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.5690	0.1676

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

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司利润表

2019 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	十七. 4	22,723,708.50	22,321,473.79
减: 营业成本	十七. 4	368,166.00	104,294.48
税金及附加		4,171,602.99	3,729,859.94
销售费用		999,276.10	
管理费用		33,795,680.79	33,695,959.08
研发费用			
财务费用		-76,856,591.63	-192,295,710.34
其中: 利息费用		310,573,714.62	193,082,098.89
利息收入		387,607,701.24	386,349,216.68
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	十七. 5	142,344,158.41	211,826,428.26
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		443,093.00	106,232,211.25
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)		1,594,553,415.43	-67,943.21
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-184,604.91	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-108,508.45
资产处置收益(损失以“-”号填列)			-205,590.43
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,796,958,543.18	388,531,456.80
加: 营业外收入			0.90
减: 营业外支出		757,516.74	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,796,201,026.44	388,531,457.70
减: 所得税费用		428,278,936.85	60,329,244.67
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,367,922,089.59	328,202,213.03
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,367,922,089.59	328,202,213.03
(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			-604,057,397.47
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-604,057,397.47
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			-604,057,397.47
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		1,367,922,089.59	-275,855,184.44
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.7274	0.1745
（二）稀释每股收益(元/股)		0.7274	0.1745

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018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		5,771,972,037.54	6,333,974,579.52
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			
收到再保险业务现金净额			
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七.76	2,888,482,860.97	1,567,101,073.75
经营活动现金流入小计		8,660,454,898.51	7,901,075,653.27
购买商品、接受劳务支付的现金		5,394,955,074.44	5,254,750,506.93
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		298,059,296.24	277,287,093.50
支付的各项税费		1,314,612,479.66	964,935,338.21
支付其他与经营活动有关的现金	七.76	3,359,499,633.97	2,233,718,712.64
经营活动现金流出小计		10,367,126,484.31	8,730,691,651.28
经营活动产生的现金流量净额		-1,706,671,585.80	-829,615,998.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		176,141,693.99	141,157,106.13
取得投资收益收到的现金		135,349,679.04	81,997,310.61
处置固定资产、无形资产和其他长		891,042.00	484,610.85

期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		312,382,415.03	223,639,027.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,225,894.78	37,771,353.66
投资支付的现金		40,522,209.38	110,142,911.72
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		126,748,104.16	147,914,265.38
投资活动产生的现金流量净额		185,634,310.87	75,724,762.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		26,000,000.00	1,934,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		26,000,000.00	442,000,000.00
取得借款收到的现金		8,573,589,022.00	4,673,296,286.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			68,460,000.00
筹资活动现金流入小计		8,599,589,022.00	6,676,556,286.00
偿还债务支付的现金		5,535,780,127.82	5,180,122,626.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,693,219,874.03	1,510,089,315.13
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	七.76	15,823,400.00	24,127,545.00
筹资活动现金流出小计		7,244,823,401.85	6,714,339,486.73
筹资活动产生的现金流量净额		1,354,765,620.15	-37,783,200.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-962,135.56
五、现金及现金等价物净增加额		-166,271,654.78	-792,636,572.09
加：期初现金及现金等价物余额		9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
六、期末现金及现金等价物余额		8,896,130,716.91	11,242,252,715.85

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018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		257,210,359.94	19,974,938.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,158,810,230.13	2,206,716,858.59
经营活动现金流入小计		3,416,020,590.07	2,226,691,796.82
购买商品、接受劳务支付的现金		782,182,502.37	80,793,100.44
支付给职工以及为职工支付的现金		46,986,651.09	51,945,918.64
支付的各项税费		116,261,663.34	80,840,693.78
支付其他与经营活动有关的现金		4,564,085,298.44	1,873,505,418.26
经营活动现金流出小计		5,509,516,115.24	2,087,085,131.12
经营活动产生的现金流量净额		-2,093,495,525.17	139,606,665.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		136,141,693.99	41,157,106.13
取得投资收益收到的现金		160,510,555.75	106,854,955.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			408,970.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		296,652,249.74	148,421,032.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,800.03	29,580,714.94
投资支付的现金		64,522,209.38	142,911.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		64,715,009.41	29,723,626.66
投资活动产生的现金流量净额		231,937,240.33	118,697,405.82
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			1,492,800,000.00
取得借款收到的现金		4,190,400,700.00	187,050,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,190,400,700.00	1,679,850,000.00
偿还债务支付的现金		1,767,500,000.00	1,630,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		655,028,919.86	537,657,830.58

支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,422,528,919.86	2,167,657,830.58
筹资活动产生的现金流量净额		1,767,871,780.14	-487,807,830.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-962,135.56
五、现金及现金等价物净增加额		-93,686,504.70	-230,465,894.62
加：期初现金及现金等价物余额		927,457,326.65	1,884,002,752.07
六、期末现金及现金等价物余额		833,770,821.95	1,653,536,857.45

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2019年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,803,736,761.78		3,291,651,476.07		1,161,072,628.40		9,646,427,317.28		23,449,022,523.16	2,513,548,240.96	25,962,570,764.12
加:会计政策变更							-2,611,427,798.76				2,611,427,798.76				
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,803,736,761.78		680,223,677.31		1,161,072,628.40		12,257,855,116.04		23,449,022,523.16	2,513,548,240.96	25,962,570,764.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	313,408,000.00				-313,408,000.00						719,264,720.69		719,264,720.69	169,672,206.78	888,936,927.47
(一)综合收益总额											1,189,404,320.69		1,189,404,320.69	143,672,206.78	1,333,076,527.47
(二)所有者投入和减少资本														26,000,000.00	26,000,000.00
1.所有者投入的普通股														26,000,000.00	26,000,000.00
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											-470,139,600.00		-470,139,600.00		-470,139,600.00
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险															

2019 年半年度报告

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		1,492,800,000.00	2,019,512.55		-604,057,397.47				-75,885,646.40		814,876,468.68	434,377,287.08	1,249,253,755.76
(一)综合收益总额					-604,057,397.47				362,885,553.60		-241,171,843.87	-6,870,754.77	-248,042,598.64
(二)所有者投入和减少资本		1,492,800,000.00	2,019,512.55								1,494,819,512.55	441,248,041.85	1,936,067,554.40
1.所有者投入的普通股			751,958.15								751,958.15	441,248,041.85	442,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本		1,492,800,000.00									1,492,800,000.00		1,492,800,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他			1,267,554.40								1,267,554.40		1,267,554.40
(三)利润分配									-438,771,200.00		-438,771,200.00		-438,771,200.00
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									-438,771,200.00		-438,771,200.00		-438,771,200.00
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	1,567,040,000.00	2,488,000,000.00	3,799,342,387.72		3,169,345,089.54		1,016,695,366.06		8,987,910,112.75		21,028,332,956.07	2,393,975,857.14	23,422,308,813.21

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

母公司所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2019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	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,428,202,732.05		2,749,519,823.50		1,119,413,245.93	5,982,926,954.92	19,826,197,096.03
加:会计政策变更							-2,611,427,798.76			2,611,427,798.76	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,428,202,732.05		138,092,024.74		1,119,413,245.93	8,594,354,753.68	19,826,197,096.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	313,408,000.00				-313,408,000.00					897,782,489.59	897,782,489.59
(一)综合收益总额										1,367,922,089.59	1,367,922,089.59
(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										-470,139,600.00	-470,139,600.00
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-376,089,600.00	-376,089,600.00
3.其他										-94,050,000.00	-94,050,000.00
(四)所有者权益内部结转	313,408,000.00				-313,408,000.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	313,408,000.00				-313,408,000.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期末余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		4,114,794,732.05		138,092,024.74		1,119,413,245.93	9,492,137,243.27	20,723,979,585.62

项目	2018 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	1,567,040,000.00		995,200,000.00		4,422,540,803.59		3,424,900,825.94		975,035,983.59	5,186,602,793.86	16,571,320,406.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		995,200,000.00		4,422,540,803.59		3,424,900,825.94		975,035,983.59	5,186,602,793.86	16,571,320,406.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,492,800,000.00		1,267,554.40		-604,057,397.47			-110,568,986.97	779,441,169.96
（一）综合收益总额							-604,057,397.47			328,202,213.03	-275,855,184.44
（二）所有者投入和减少资本			1,492,800,000.00		1,267,554.40						1,494,067,554.40
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,492,800,000.00								1,492,800,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					1,267,554.40						1,267,554.40
（三）利润分配										-438,771,200.00	-438,771,200.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-438,771,200.00	-438,771,200.00
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	1,567,040,000.00		2,488,000,000.00		4,423,808,357.99		2,820,843,428.47		975,035,983.59	5,076,033,806.89	17,350,761,576.94

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

三、 公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

(1) 公司注册地、组织形式和总部地址

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准，由北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305号批复批准，本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股，发行后总股本40,000万股，注册资本为人民币40,000万元。

根据本公司2000年年度股东大会审议通过的《2000年度利润分配预案及资本公积金转增股本方案》，本公司以2000年12月31日总股本40,000万股为基数，以资本公积金每10股转增5股（每股面值1元）。本次变更共转增股本20,000万股，变更后注册资本为人民币60,000万元。

2007年1月17日，根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》，本公司向社会非公开发行人民币普通股14,100万股，变更后的注册资本为人民币74,100万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第15号验资报告验证确认。

根据本公司2009年年度股东大会审议通过的《2009年利润分配及资本公积转增方案》，以2009年12月31日总股本74,100万股为基数，向全体股东每10股转增2股，共计转增14,820万股，转增后公司总股本增加至88,920万股，注册资本为人民币88,920万元，业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第261号”验资报告验证。

根据本公司2013年年度股东大会审议通过的《2013年度利润分配方案》，以2013年12月31日总股本88,920万股为基数，向全体股东每10股转增2股，共计转增17,784万股，转增后公司总股本增加至106,704万股，注册资本为人民币106,704万元。

2014年4月16日，本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]397号），核准本公司非公开发行新股。截至2014年8月15日，本公司非公开发行普通股50,000万股，本次变更业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）XYZH/2014A8011号《验资报告》验证。截至2014年12月31日，本公司累计发行股本总数156,704万股，注册资本为156,704万元。

根据本公司2018年年度股东大会审议通过的《2018年度利润分配方案》，以2018年12月31日总股本156,704万股为基数，向全体股东每10股转增2股，共计转增31,340.80万股，转增后公司总股本增加至188,044.80万股，注册资本为人民币188,044.80万元。

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层

办公地址：北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦

法定代表人：陈代华

(2) 经营范围

本公司系房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询(不含中介服务)；环保技术开发、技术服务。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 44 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛双城房地产有限公司	控股子公司	3	50.00%	50.00%
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40%	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00%	80.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00%	50.00%
首城（天津）投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京平筑房地产开发有限公司	控股子公司	3	40.00%	65.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
南京世纪鸿城地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城志置业有限公司	全资子公司	3	51.00%	51.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴云地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建（海南）地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
三亚城圣文化投资管理有限公司	控股子公司	3	60.00%	60.00%
北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京新城时代房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00%	70.00%
北京城建隆达置业有限公司	控股子公司	3	55.00%	55.00%
北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00%	57.00%
北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建三期开发建设合伙企业(有限合伙)	特殊目的主体	2		
北京城建兴怀房地产开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		92.00%
北京城建兴胜房地产开发有限公司	控股子公司	3	65.00%	65.00%
北京城奥置业有限公司	控股子公司	2	83.00%	83.00%
北京城建兴瑞置业开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		98.00%
北京城建兴润置业开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		91.00%
北京云蒙山投资发展有限公司	控股子公司	2	60.00%	60.00%
北京城建保定房地产开发有限公司	控股子公司	2	65.00%	65.00%
北京城建黄山投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴悦置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城茂未来房地产开发有限公司	控股子公司	2	48.00%	48.00%
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注九、在其他主体中的权益 1. 在子公司中的权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 2 户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
北京城茂未来房地产开发有限公司	投资设立
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	投资设立

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

2. 持续经营

适用 不适用

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

具体会计政策和会计估计内容如下：

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 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)分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

(2)同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3) 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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；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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(4) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6. 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方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）。

(2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当

期投资收益，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。

2) 处置子公司或业务

A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

B. 分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

C. 购买子公司少数股权

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

D. 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

(2) 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照

借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

1) 本公司根据所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。

债务工具投资，其分类取决于本公司持有该项投资的商业模式；权益工具投资，其分类取决于本公司在初始确认时是否作出了以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的不可撤销的选择。本公司只有在改变金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

2) 金融负债划分为以下两类：

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债
- ②以摊余成本计量的金融负债。

(2) 金融工具的确认依据

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ①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。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司金融资产同时符合下列条件的，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。

在初始确认时，公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资项目，并在满足条件时确认股利收入（该指定一经做出，不得撤销）。该被指定的权益工具投资不属于以下情况：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将除以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（该指定一经做出，不得撤销）。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

②在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

本类中包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（该指定一经做出，不得撤销）：

①能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

5) 以摊余成本计量的金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为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。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

(3) 金融工具的初始计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公允价值通常为相关金融资产或金融负债的交易价格。金融资产或金融负债公允价值与交易价格存在差异的，区别下列情况进行处理：

在初始确认时，金融资产或金融负债的公允价值依据相同资产或负债在活跃市场上的报价或者以仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，将该公允价值与交易价格之间的差额确认为一项利得或损失。

在初始确认时，金融资产或金融负债的公允价值以其他方式确定的，将该公允价值与交易价格之间的差额递延。初始确认后，根据某一因素在相应会计期间的变动程

度将该递延差额确认为相应会计期间的利得或损失。该因素应当仅限于市场参与者对该金融工具定价时将予考虑的因素，包括时间等。

(4) 金融工具的后续计量

初始确认后，对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

除金融资产外，以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益，或按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

本公司在金融负债初始确认，依据准则规定将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益时，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。但如果该项会计处理造成或扩大损益中的会计错配的情况下，则将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的的影响金额）计入当期损益。

(5) 金融工具的终止确认

- 1) 金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- ②该金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。本准则所称金融资产或金融负债终止确认，是指企业将之前确认的金融资产或金融负债从其资产负债表中予以转出。

- 2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或部分金融负债）。本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。

对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，则将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

(6) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

- 1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- 2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

3)既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条1)、2)之外的其他情形),则根据其是否保留了对金融资产的控制,分别下列情形处理:

①未保留对该金融资产控制的,则终止确认该金融资产,并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的,则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产,并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度,是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移:

1)金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

①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,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

2)金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下,所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

(7) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值;活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

(8) 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

1)本公司以预期信用损失为基础,评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的预期信用损失,进行减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,及全部现金短缺的现值。

2) 当对金融资产预期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以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

3) 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

4) 除本条(3)计提金融工具损失准备的情形以外, 本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加, 并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加, 则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 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。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备, 无论公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 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。

未来 12 个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月, 则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

在进行相关评估时, 公司考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。为确保自金融工具初始确认后信用风险显著增加即确认整个存续期预期信用损失, 在一些情况下以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

(9) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵销。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 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。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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。

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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，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。

(1) 本公司参照历史信用损失经验确认的应收款项账龄天数与固定损失准备率

1) 应收账款

组合一：对于应收本集团关联方、政府部门及合作方等类别的应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，公司对该组合不计提坏账准备。

组合二：对于应收物业费、供暖费等物业公司应收款项，公司按照账龄分析法计提坏账准备。

组合三：除上述款项以外的应收账款按照账龄分析法计提坏账准备。

账龄天数	预期损失准备率(%)	
	组合二	组合三
1 年以内	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	40%	15%
3 年以上	100%	20%

2) 其他应收款

组合一：对于应收本集团关联方、政府部门及合作方、押金、保证金等类别的其他应收款，由于发生坏账损失的可能性极小，公司对该组合不计提坏账准备。

组合二：除上述款项以外的其他应收款按照账龄分析法计提坏账准备。

账龄天数	预期损失准备率(%)
	组合二
1 年以内	5%
1—2 年	10%
2—3 年	15%
3 年以上	20%

(2) 对于已发生信用减值的应收款项，在计量其预期信用损失时，基于账面余额与按该应收款项原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本附注五. 12. 应收账款。

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品及周转材料。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 存货的计价方法

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后，本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的建筑面积分摊计入开发产品。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 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的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

16. 持有待售资产

适用 不适用

(1) 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司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。

(2) 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

17. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五 / 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的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。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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，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。

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在改按成本法核算时转入当期损益。

3) 权益法核算转公允价值计量

本公司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，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中, 对于处置的股权, 其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《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, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中, 对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整资本公积(股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益; 在丧失对子公司控制权时, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

1) 在个别财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 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) 在合并财务报表中, 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, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排, 并且对该安排回报具有重大影响的活动决策, 需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在, 则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排, 该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的, 根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时, 将该单独主体作为合营企业, 采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时, 该单独主体作为共同经营, 本公司确认与共同经营利益份额相关的项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; (2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程; (3) 与被投资单位之间发生重要交易; (4) 向被投资单位派出管理人员; (5) 向被投资单位提供关键技术资料。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

本公司对投资性房地产采用公允模式进行后续计量, 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产, 会计政策选择的依据为:

1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

22. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值

作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

固定资产后续计量及处置

1) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

2) 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。

(2). 折旧方法

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	25-40年	5	2.38-3.80
运输设备	直线法	5-10年	5	9.50-19.00
其他	直线法	5-10年	5	9.50-19.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁

项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

23. 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专利技术、非专利技术等。

计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的

非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的使用寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 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，能够证明其有用性；
- 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

(1) 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费等	受益期	

31. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

32. 预计负债

√适用 □不适用

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

33. 租赁负债

适用 不适用

34. 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；

（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

(3) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(4) 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

35. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

36. 收入

√适用 □不适用

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

本公司的主营业务为房地产开发、销售，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立商品房买卖合同并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

对于土地一级开发收入，与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业，收入和成本能够可靠地计量和估计，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 收入的金额能够可靠地计量；
- 2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(4) 建造合同收入的确认依据和方法

1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合

同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例【或：已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、或：实际测定的完工进度】确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- A. 合同总收入能够可靠地计量；
- B. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- C. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- D. 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- A. 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。
- B. 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。
- C. 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（5）附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

37. 政府补助

适用 不适用

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

（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之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1) 该交易不是企业合并；2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- 1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- 2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- 3) 对于与子公司、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。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注 4 / 4.14 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

40. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

41. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017 年 3 月，财政部发布了《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号金融资产	经公司第七届董事会第十六次会议	本次执行新金融工具准则将使得公司调整 2019 年期初留存收益和其他

转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。	审议通过，公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。	综合收益，即公司2019年年初留存收益增加26.11亿元，其他综合收益减少26.11亿元。根据准则规定，涉及前期比较财务报表数据的无须调整。
---	------------------------------	--

其他说明：

首次执行新金融工具准则对年初财务报表项目影响情况详见41（3）内容。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	9,186,044,130.97	9,186,044,130.97	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		3,060,006,422.52	3,060,006,422.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70	0.00	-23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	76,290,939.84	76,290,939.84	
应收款项融资			
预付款项	10,050,272,779.04	10,050,272,779.04	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,179,152,911.97	2,179,152,911.97	
其中：应收利息	761,617.95	761,617.95	
应收股利	201,999,316.86	201,999,316.86	
买入返售金融资产			
存货	74,846,132,880.25	74,846,132,880.25	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,195,310,279.25	1,195,310,279.25	

流动资产合计	97,533,227,342.02	100,593,210,343.84	3,059,983,001.82
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	5,103,253,332.56	0.00	-5,103,253,332.56
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,390,350,015.80	1,390,350,015.80	
其他权益工具投资		867,710.74	867,710.74
其他非流动金融资产		2,042,402,620.00	2,042,402,620.00
投资性房地产	3,612,869,214.38	3,612,869,214.38	
固定资产	569,419,032.54	569,419,032.54	
在建工程	15,221,921.16	15,221,921.16	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	50,992,106.81	50,992,106.81	
递延所得税资产	1,674,613,218.88	1,674,613,218.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,416,718,842.13	9,356,735,840.31	-3,059,983,001.82
资产总计	109,949,946,184.15	109,949,946,184.15	
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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,900,000.00	1,900,000.00	
应付账款	8,404,929,693.99	8,404,929,693.99	
预收款项	13,774,159,907.37	13,774,159,907.37	
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	64,261,797.00	64,261,797.00	
应交税费	773,562,172.83	773,562,172.83	
其他应付款	6,658,483,201.46	6,658,483,201.46	

其中：应付利息	203,248,467.73	203,248,467.73	
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00	
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	9,468,574,403.13	9,468,574,403.13	
其他流动负债			
流动负债合计	39,145,871,175.78	39,145,871,175.78	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	29,534,010,462.44	29,534,010,462.44	
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,720,335,200.25	1,720,335,200.25	
其他非流动负债	7,829,000,000.00	7,829,000,000.00	
非流动负债合计	44,841,504,244.25	44,841,504,244.25	
负债合计	83,987,375,420.03	83,987,375,420.03	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	3,803,736,761.78	3,803,736,761.78	
减：库存股			
其他综合收益	3,291,651,476.07	680,223,677.31	-2,611,427,798.76
专项储备			
盈余公积	1,161,072,628.40	1,161,072,628.40	
一般风险准备			
未分配利润	9,646,427,317.28	12,257,855,116.04	2,611,427,798.76
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	23,449,022,523.16	23,449,022,523.16	
少数股东权益	2,513,548,240.96	2,513,548,240.96	
所有者权益（或股东权益） 合计	25,962,570,764.12	25,962,570,764.12	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	109,949,946,184.15	109,949,946,184.15	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部新金融工具准则的相关规定公司对持有的金融资产做如下调整：

1. 将原列示在“公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的认购新股调整至“交易性金融资产”，调整金额为 23,420.70 元；

2. 将原列示在“可供出售金融资产”的北京首都国际投资管理有限公司、北京城建中地房地产开发有限公司、北京中和枣苑物业管理有限责任公司的股权投资调整至“其他权益工具投资”，调整金额为 867,710.74 元；

3. 将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资（除第 2 项外）调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”，调整至“交易性金融资产”金额为 3,059,983,001.82 元，调整至“其他非流动金融资产”金额为 2,042,402,620.00 元；

4. 追溯调整导致期初留存收益增加 2,611,427,798.76 元，其他综合收益减少 2,611,427,798.76 元。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	927,457,326.65	927,457,326.65	
交易性金融资产		3,060,006,422.52	3,060,006,422.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70		-23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	1,710,369,987.16	1,710,369,987.16	
其他应收款	23,659,538,892.10	23,659,538,892.10	
其中：应收利息			
应收股利	814,237,128.59	814,237,128.59	
存货	380,497,738.19	380,497,738.19	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	26,677,887,364.80	29,737,870,366.62	3,059,983,001.82
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	5,093,135,621.82	0.00	-5,093,135,621.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,065,511,012.63	5,065,511,012.63	
其他权益工具投资		750,000.00	750,000.00

其他非流动金融资产		2,032,402,620.00	2,032,402,620.00
投资性房地产	594,433,781.16	594,433,781.16	
固定资产	1,752,094.29	1,752,094.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	41,069,408.59	41,069,408.59	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,795,901,918.49	7,735,918,916.67	-3,059,983,001.82
资产总计	37,473,789,283.29	37,473,789,283.29	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	922,274,706.66	922,274,706.66	
预收款项	130,000.00	130,000.00	
应付职工薪酬	1,587,620.67	1,587,620.67	
应交税费	18,692,394.96	18,692,394.96	
其他应付款	4,839,982,395.54	4,839,982,395.54	
其中：应付利息	140,216,897.13	140,216,897.13	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,767,500,000.00	1,767,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	7,550,167,117.83	7,550,167,117.83	
非流动负债：			
长期借款	435,550,000.00	435,550,000.00	
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债	903,716,487.87	903,716,487.87	
其他非流动负债	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
非流动负债合计	10,097,425,069.43	10,097,425,069.43	
负债合计	17,647,592,187.26	17,647,592,187.26	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	4,428,202,732.05	4,428,202,732.05	
减：库存股			
其他综合收益	2,749,519,823.50	138,092,024.74	-2,611,427,798.76
专项储备			
盈余公积	1,119,413,245.93	1,119,413,245.93	
未分配利润	5,982,926,954.92	8,594,354,753.68	2,611,427,798.76
所有者权益（或股东权益）合计	19,826,197,096.03	19,826,197,096.03	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,473,789,283.29	37,473,789,283.29	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部新金融工具准则的相关规定公司对持有的金融资产做如下调整：

1. 将原列示在“公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的认购新股调整至“交易性金融资产”，调整金额为 23,420.70 元；

2. 将原列示在“可供出售金融资产”的北京首都国际投资管理有限公司、北京城建中地房地产开发有限公司的股权投资调整至“其他权益工具投资”，调整金额为 750,000.00 元；

3. 将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资（除第 2 项外）调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”，调整至“交易性金融资产”金额为 3,059,983,001.82 元，调整至“其他非流动金融资产”金额为 2,032,402,620.00 元；

4. 追溯调整导致期初留存收益增加 2,611,427,798.76 元，其他综合收益减少 2,611,427,798.76 元。

(4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

√适用 □不适用

2017 年 3 月，财政部发布了《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。

经公司第七届董事会第十六次会议审议通过，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，本次执行新金融工具准则将使得公司调整 2019 年期初留存收益和其他综合收益，即公司 2019 年期初留存收益增加 26.11 亿元，其他综合收益减少 26.11 亿元。根据准则规定，涉及前期比较财务报表数据的无须调整。

42. 其他

适用 不适用

六、 税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	不动产销售或租赁、应税销售服务收入、供热收入等	17%、16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%
消费税		
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实际流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
土地增值税(注 1)	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
教育费附加	实际流转税税额	3%
地方教育费附加	实际流转税税额	2%

注 1：依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京建发[2010]677 号)，销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3%预缴土地增值税。

本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%~60%。

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

纳税主体名称	所得税税率 (%)
北京城建重庆物业管理有限公司	15

2. 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、国家税务总局发财税〔2019〕38 号《关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》第一条，包括北京市在内的“三北”地区供热企业自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年供暖期结束，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。

本公司之子公司北京城建重庆物业管理有限公司依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》，享受减按15%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	680,132.61	599,210.67
银行存款	8,881,315,885.55	9,061,781,586.33
其他货币资金	141,211,969.69	123,663,333.97
合计	9,023,207,987.85	9,186,044,130.97
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	14,470,259.05	20,119,940.47
履约保证金	112,607,011.89	103,521,818.81
合计	127,077,270.94	123,641,759.28

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,623,391,973.34	3,060,006,422.52
其中：		
新股股票	120,540.92	23,420.70
国信证券股份有限公司	4,513,880,000.00	2,870,910,000.00
曙光信息产业股份有限公司	57,985,200.00	85,796,256.00
国信证券QDII资管计划	51,406,232.42	103,276,745.82
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	4,623,391,973.34	3,060,006,422.52

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

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	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	23,804,114.94
1 至 2 年	12,527,459.64
2 至 3 年	4,462,219.07
3 年以上	33,385,015.03
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	74,178,808.68

(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	10,102,563.68	9.72	10,102,563.68	100.00		10,102,563.68	9.54	10,102,563.68	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	93,879,458.85	90.28	19,700,650.17	20.99	74,178,808.68	95,803,665.51	90.46	19,512,725.67	20.37	76,290,939.84
其中：										
组合 1	20,187,025.85	19.41			20,187,025.85	22,625,622.85	21.36			22,625,622.85
组合 3	39,205,654.65	37.70	5,217,926.74	13.31	33,987,727.91	36,274,910.14	34.25	5,030,002.24	13.87	31,244,907.90
组合 2	34,486,778.35	33.17	14,482,723.43	42.00	20,004,054.92	36,903,132.52	34.85	14,482,723.43	39.25	22,420,409.09
合计	103,982,022.53	100.00	29,803,213.85		74,178,808.68	105,906,229.19	100.00	29,615,289.35		76,290,939.84

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘制品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	预计无法收回
王丽娟李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	预计无法收回
合计	10,102,563.68	10,102,563.68	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

位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	20,187,025.85		

1 年以内	1,453,278.23		
1 至 2 年	419,147.62		
2 至 3 年	190,000.00		
3 年以上	18,124,600.00		
组合 3	39,205,654.65	5,217,926.74	
1 年以内	13,658,426.12	682,921.30	5.00
1 至 2 年	5,017,095.69	501,709.57	10.00
2 至 3 年	1,454,614.04	218,192.10	15.00
3 年以上	19,075,518.80	3,815,103.77	20.00
组合 2	34,486,778.35	14,482,723.43	
1 年以内	9,868,770.41	493,438.52	5.00
1 至 2 年	8,436,584.33	843,658.43	10.00
2 至 3 年	5,059,661.89	2,023,864.76	40.00
3 年以上	11,121,761.72	11,121,761.72	100.00
合计	93,879,458.85	19,700,650.17	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见附注四.12。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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	
单项计提	10,102,563.68				10,102,563.68
组合 1					
组合 3	5,030,002.24	187,924.50			5,217,926.74
组合 2	14,482,723.43				14,482,723.43
合计	29,615,289.35	187,924.50			29,803,213.85

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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
北京城市开发集团有限责任公司	18,124,600.00	17.43	
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8.13	8,449,815.00
北京强佑房地产开发有限公司	4,190,000.00	4.03	838,000.00
北京市朝阳区人民政府劲松街道办事处	3,806,050.00	3.66	761,210.00
刘会霞	2,433,221.72	2.34	128,055.87
合计	37,003,686.72	35.59	10,177,080.87

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

6、应收款项融资

□适用 √不适用

7、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	1,349,302,797.63	17.96	2,553,599,984.58	25.41
1 至 2 年	3,314,125,192.66	44.11	6,200,975,525.49	61.70
2 至 3 年	2,741,344,161.47	36.49	1,278,578,155.21	12.72
3 年以上	108,209,418.82	1.44	17,119,113.76	0.17
合计	7,512,981,570.58	100.00	10,050,272,779.04	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	4,224,030,914.00	1 至 3 年	拆迁安置房未交付
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	1,651,273,423.60	1 至 2 年	未结算拆迁补偿款
预付土地增值税	129,901,793.72	1 年以上	预缴税金
北京光谷科技园开发建设有限公司	35,400,868.58	1 至 2 年	未最终结算
预付流转税费	18,074,956.35	1 年以上	预缴税金
合计	6,058,681,956.25		

(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

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	4,609,022,153.00	61.35	2016-2019 年度	拆迁安置房未交付
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	1,651,273,423.60	21.98	2017-2019 年度	未结算拆迁补偿款
预付土地增值税	275,095,861.60	3.66	2019 年及以前	预缴税金
北京光谷科技园开发建设有限公司	116,176,140.65	1.55	2017-2019 年度	未最终结算
预付流转税费	84,418,152.02	1.12	2019 年及以前	预缴税金
合计	6,735,985,730.87	89.66		

其他说明

□适用 √不适用

8、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	16,061,145.11	761,617.95
应收股利	186,999,316.86	201,999,316.86
其他应收款	1,788,786,691.81	1,976,391,977.16
合计	1,991,847,153.78	2,179,152,911.97

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
北京新城金郡房地产开发有限公司	15,103,686.97	
北京市天银地热开发有限责任公司	957,458.14	761,617.95
合计	16,061,145.11	761,617.95

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(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
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
深圳市中科招商创业投资有限公司		15,000,000.00
合计	186,999,316.86	201,999,316.86

(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
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	5年以上	尚未支付	否
合计	186,999,316.86	/	/	/

(3). 坏账准备计提情况

□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	期末余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	1,002,854,024.25
1年以内小计	1,002,854,024.25
1至2年	602,924,864.80
2至3年	16,484,815.09
3年以上	166,522,987.67
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	1,788,786,691.81

(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
保证金	89,799,369.55	520,419,517.15
押金	8,860,835.62	10,864,316.97
备用金	2,034,917.45	1,855,888.14
往来款	1,648,281,172.17	1,401,261,144.56
代垫款	61,401,594.43	63,877,188.85
合计	1,810,377,889.22	1,998,278,055.67

(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)	
2019年1月1日余额	302,755.26	11,508,961.84	10,074,361.41	21,886,078.51
2019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				

一转回第一阶段				
本期计提	300,177.72	-594,596.82		-294,419.10
本期转回			462.00	462.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	602,932.98	10,914,365.02	10,073,899.41	21,591,197.41

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	
按单项计提	10,074,361.41		462.00		10,073,899.41
组合1					
组合2	11,811,717.10	-294,419.10			11,517,298.00
合计	21,886,078.51	-294,419.10	462.00		21,591,197.41

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
收回个人欠款	462.00	银行收款
合计	462.00	/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京新城金郡房地产开发有限公司	往来借款	420,735,263.00	1年以内	23.52	
北京世纪仁和工业开发中心	往来借款	220,207,274.11	2年以内	12.31	
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	股东借款	190,900,000.00	1-2年	10.67	
北京万科企业有限公司	股东借款	185,650,998.11	1-2年	10.38	
北京骏泰置业有限公司	往来借款	161,948,615.98	1-2年	9.05	
合计	/	1,179,442,151.20	/	65.93	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料	6,632,472.18		6,632,472.18	6,623,248.59		6,623,248.59
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	67,375,909,984.72	6,003,143.97	67,369,906,840.75	58,096,822,235.61	6,003,143.97	58,090,819,091.64
开发产品	13,543,425,683.26	128,694,303.50	13,414,731,379.76	16,878,300,448.68	129,609,908.66	16,748,690,540.02
合计	80,925,968,140.16	134,697,447.47	80,791,270,692.69	74,981,745,932.88	135,613,052.63	74,846,132,880.25

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
世华水岸项目	2010年	1,057,617.33			1,057,617.33
北苑家园项目	2010年	33,909,474.24	8,098,208.53		42,007,682.77
筑华年项目	2012年	59,801,646.54	7,098,208.53		52,703,438.01
世华龙樾项目	2014年	1,950,313,588.14		196,608,385.09	1,753,705,203.05
顺悦居项目	2014年	39,859,127.54	1,659,791.00		41,518,918.54
海梓府项目	2015年	576,594,137.68	25,041,363.35	274,421,187.82	327,214,313.21
北京密码项目	2016年	1,738,844,319.70	193,114,422.60	16,975,420.72	1,914,983,321.58
顺义平各庄项目	2017年	177,515,641.05	20,478,344.07		197,993,985.12
龙樾湾(青岛)项目	2018年	677,876,834.08	5,137,037.58	217,320,459.79	465,693,411.87
龙樾湾(重庆)项目	2014年	661,734,337.99		93,015,011.83	568,719,326.16
重庆熙城项目	2012年	428,960,985.71		19,273,656.26	409,687,329.45
龙樾湾(成都)项目	2014年	158,506,473.11	190,895,374.29	202,318,981.44	147,082,865.96
成都熙城项目	2017年	80,114,856.85		9,361,672.45	70,753,184.40
徜徉集项目	2014年	19,213,343.15			19,213,343.15
广悦居	2016年	1,100,165,131.18		275,191,369.22	824,973,761.96
上河湾项目	2015年	222,313,046.12	1,957,465.51	48,743,657.51	175,526,854.12
门头沟永定镇项目	2018年	2,037,472,089.52	38,632,988.10	237,859,451.48	1,838,245,626.14
花市枣苑项目	2006年	1,494,193.11			1,494,193.11
世华泊郡项目	2014年	55,799,073.01	99,696.17		55,898,769.18
北七家项目	2016年	660,136,790.51	22,715,011.22		682,851,801.73
南湖1号项目	2014年	241,042,251.76	1,311,622.09	69,499,428.09	172,854,445.76
汇景湾项目	2014年	1,028,066,974.99	10,567,169.70	30,119,545.97	1,008,514,598.72
首城国际中心项目	2013年	15,085,397.03	1,621,756.60		13,463,640.43
东坝项目	2017年	343,367,760.59		136,289,633.73	207,078,126.86
天成家园项目	2015年	596,371,966.76	651,074,635.33	944,033,161.89	303,413,440.20
仁和镇平各庄项目	2018年	1,531,395,462.05	691,074,384.78	2,203,681,766.02	18,788,080.81
红塘湾项目	2016年	109,031,790.94		38,797,528.24	70,234,262.70
瀛海项目	2018年	2,332,256,138.00	2,417,776.38	172,084,220.68	2,157,754,140.94
合计		16,878,300,448.68	1,850,719,772.81	5,185,594,538.23	13,543,425,683.26

如存在分期开发，上述竣工时间为项目最早的竣工时间。

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006年	2019年	22.00亿元	1,589,728,536.30	1,463,440,761.32
南苑项目	—	—	—	5,531,159.97	5,531,159.97
62号院项目	—	—	—	471,984.00	471,984.00
世华龙樾项目	2005年	2019年	82.96亿元	1,084,390,945.27	823,791,152.73
台湖项目	2016年	2021年	38.00亿元	1,083,546,424.23	1,080,079,984.09
北苑公建项目	暂未定	暂未定	暂未定	14,915,076.76	13,985,792.26
樾府项目	2017年	2021年	40亿元	2,307,216,679.57	2,232,585,340.75

胶州市九龙街道项目	2018 年	暂未定	4.5 亿元	138,789,616.44	106,146,600.98
康庄棚改项目	2018 年	2020 年	56.00 亿元	897,277,026.71	282,098,773.55
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2019 年	25.16 亿元	291,520,888.03	167,537,761.66
龙樾生态城	2017 年	2022 年	65.00 亿元	3,558,366,646.22	3,522,397,325.77
龙樾湾（成都）项目	2011 年	2021 年	50.00 亿元	891,133,001.80	927,197,514.50
成都熙城项目	2015 年	2021 年	39.73 亿元	1,571,326,809.17	1,435,389,950.35
走马庄项目	2015 年	2019 年	5.00 亿元	87,092,830.93	84,978,054.41
北七家项目	2014 年	2019 年	35.51 亿元	133,551,910.91	113,653,112.96
南京浦口项目	2017 年	2019 年	32.00 亿元	2,687,341,557.25	2,525,203,364.11
管庄项目	2017 年	2021 年	50.15 亿元	4,002,687,759.34	3,810,967,636.61
望坛项目	2009 年	2022 年	411.00 亿元	10,098,871,340.12	8,008,360,096.37
东坝项目	2015 年	2019 年	33.09 亿元	2,099,015,178.33	2,081,250,761.15
珑玺家苑	2018 年	2021 年	6.00 亿元	399,719,391.01	396,087,711.09
天津藉甸道南侧项目	2019 年	2021 年	6.50 亿元	33,931,231.34	33,903,367.19
郎庄子道北侧项目	2019 年	2022 年	12.60 亿元	588,985,889.66	588,958,025.51
平谷桃源香谷项目	2018 年	2019 年	6.15 亿元	496,747,441.03	482,897,750.27
红塘湾项目	2014 年	2021 年	40.00 亿元	1,520,628,602.37	1,387,257,758.58
三亚海坡项目	2018 年	2021 年	10.50 亿元	240,086,955.90	239,123,974.28
马池口镇项目	2013 年	2020 年	40.00 亿元	2,746,629,316.95	2,676,173,942.57
天成家园项目	2015 年	2019 年	16.86 亿元	19,607,660.62	432,836,067.92
仁和镇平各庄项目	2016 年	2019 年	112.00 亿元	4,877,491,472.66	5,472,804,956.96
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239.00 亿元	7,833,994,112.47	7,157,059,180.15
平各庄 B 地块项目	2016 年	2020 年	187.70 亿元	1,110,567,929.84	1,000,488,562.58
奥体文化园项目	2016 年	2019 年	64.00 亿元	5,580,419,616.21	5,443,924,037.50
张仪村棚改项目	2017 年	2021 年	42 亿元	43,764,509.75	42,009,730.78
怀柔新城棚改项目	2019 年	2022 年	57.11 亿元	3,486,974,473.33	2,646,108,439.87
东黄山项目	2019 年	2021 年	22.00 亿元	478,066,136.55	464,798,388.56
大兴采育项目	2019 年	2021 年	14.92 亿元	988,159,083.18	940,000,000.00
大兴海子角棚改项目	2016 年	2022 年	41.60 亿元	8,454,253.71	7,323,214.26
保定双胜街棚改项目	2019 年	暂未定	暂未定	4,450,677.27	
城茂未来项目	2019 年	2021 年	76.63 亿元	4,374,455,859.52	
总计				67,375,909,984.72	58,096,822,235.61

(2). 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					
建造合同形成的已完工未结算资产					
开发成本	6,003,143.97				6,003,143.97
开发产品	129,609,908.66			915,605.16	128,694,303.50
合计	135,613,052.63			915,605.16	134,697,447.47

开发成本存货跌价准备明细:

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	
南苑项目	5,531,159.97					5,531,159.97
62号院项目	471,984.00					471,984.00
合计	6,003,143.97					6,003,143.97

开发产品存货跌价准备明细:

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	
龙樾湾(重庆)项目	76,227,217.55			727,409.08		75,499,808.47
重庆熙城项目	51,163,614.37					51,163,614.37
龙樾湾(成都)项目	2,219,076.74			188,196.08		2,030,880.66
合计	129,609,908.66			915,605.16		128,694,303.50

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

存货项目名称	期初余额	本期增加	出售减少	其他减少	期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
龙樾湾(重庆)项目	79,795,591.66	7,672,502.35	5,356,774.93		82,111,319.08	4.75
重庆熙城项目	2,404,283.39		558,488.38		1,845,795.01	
龙樾生态城	90,056,458.35	10,175,332.98			100,231,791.33	4.99
走马庄项目	1,964,129.00	963,534.98			2,927,663.98	5.23
门头沟永定镇项目	216,259,615.37		34,693,144.54		181,566,470.83	
上河湾项目	2,041,522.48		50,331.25		1,991,191.23	
奥体项目	601,916,446.93	72,189,474.97			674,105,921.90	6.09
东黄山项目	374,841.41	11,955,531.66			12,330,373.07	4.35
龙樾湾(成都)项目	130,730,626.64	10,576,861.09	35,409,793.15		105,897,694.58	5.95
成都熙城项目	19,997,248.43	28,349,925.07	989,751.61		47,357,421.89	5.22
北七家项目	51,376,123.75	15,773,387.34			67,149,511.09	4.75
世华泊郡项目	2,247,408.03				2,247,408.03	
管庄项目	9,942,630.40	9,440,078.75			19,382,709.15	4.89
南京浦口项目	214,939,596.25	61,874,869.81			276,814,466.06	4.79

马池口镇项目	592,525,306.93	85,573,531.30			678,098,838.23	5.30
瀛海项目	179,534,465.64		13,598,540.22		165,935,925.42	
仁和镇平各庄项目	561,007,873.96	61,489,349.03	163,727,177.72		458,770,045.27	4.66
临河棚改项目	382,843,715.15	277,648,341.49			660,492,056.64	4.67
平各庄 B 地块项目	64,195,399.33	26,066,606.96			90,262,006.29	4.74
怀柔新城棚改项目	83,429,458.38	56,984,404.03			140,413,862.41	4.77
望坛项目	931,345,168.54	328,054,997.66			1,259,400,166.20	4.42
东坝项目	92,827,943.30	11,655,265.45	3,113,146.06		101,370,062.69	5.34
首城国际中心项目	1,162,626.18				1,162,626.18	
汇景湾项目	46,972,479.96		1,370,135.69		45,602,344.27	
南湖 1 号项目	16,953,667.04				16,953,667.04	
珑玺家苑		240,666.67			240,666.67	5.70
平谷桃源香谷项目		42,537,773.17			42,537,773.17	4.94
世华龙樾项目	510,434,387.75		169,815,582.90		340,618,804.85	
海梓府项目	51,755,434.06		15,715,013.90		36,040,420.16	
北京密码项目	130,473,354.92		11,925,904.50		118,547,450.42	
顺义平各庄项目	13,919,875.62				13,919,875.62	
康庄棚改项目	10,272,350.00	14,478,697.25			24,751,047.25	4.75
龙樾湾（青岛）项目	55,300,035.13		480,734.26		54,819,300.87	
樾府项目	93,445,439.22	7,064,595.83			100,510,035.05	5.75
红塘湾项目	35,469,311.58	460,000.00	13,277,087.38		22,652,224.20	6.00
海坡项目	12,861,532.91				12,861,532.91	
天成家园项目	15,738,992.13		11,726,514.75		4,012,477.38	
张仪村棚改项目	140,550.83				140,550.83	
动感花园项目	285,065,006.91	25,208,475.32			310,273,482.23	4.75
徜徉集项目	428,784.51				428,784.51	
广悦居	65,913,317.85		16,487,321.47		49,425,996.38	
大兴采育项目		15,987,176.62			15,987,176.62	6.00
城茂未来项目		92,604,384.01			92,604,384.01	8.00
保定双胜街棚改项目		2,329,200.00			2,329,200.00	4.35
合计	5,658,062,999.92	1,277,354,963.79	498,295,442.71		6,437,122,521.00	

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、持有待售资产

适用 不适用

11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

12、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
预缴税金	503,382,625.86	617,838,809.28
待抵扣进项税	763,321,276.40	551,412,351.12
理财产品		26,059,118.85
合计	1,266,703,902.26	1,195,310,279.25

13、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

14、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□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

15、长期应收款**(1) 长期应收款情况**

□适用 √不适用

(2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

16、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市天银地热开发有限责任公司	28,710,121.13			-11,403.77						28,698,717.36	
北京科技园建设（集团）股份有限公司	801,675,256.29			-522,547.80						801,152,708.49	
深圳市中科招商创业投资有限公司	351,997,815.40			4,264,806.92						356,262,622.32	
国奥投资发展有限公司	131,661,469.56			-9,282,052.09						122,379,417.47	
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,270.10			-190,023.49						29,810,246.61	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	46,305,083.32			1,499,541.14						47,804,624.46	
小计	1,390,350,015.80			-4,241,679.09						1,386,108,336.71	
合计	1,390,350,015.80			-4,241,679.09						1,386,108,336.71	

17、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	期末余额	期初余额
北京城建中地投资有限公司	750,000.00	750,000.00
北京中和枣苑物业管理有限责任公司	117,710.74	117,710.74
北京首都国际投资管理有限责任公司	0.00	0.00
合计	867,710.74	867,710.74

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
北京城建中地投资有限公司					非交易性	
北京中和枣苑物业管理有限责任公司					非交易性	
北京首都国际投资管理有限责任公司					非交易性	

18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
锦州银行股份有限公司	780,598,000.00	885,049,620.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	97,353,000.00	97,353,000.00
华能资本服务有限公司	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
中国信托保障基金有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	1,937,951,000.00	2,042,402,620.00

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,612,869,214.38			3,612,869,214.38
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				

企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,612,869,214.38			3,612,869,214.38

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南红塘湾 E01 商业	45,873,360.14	尚在办理
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	122,619,023.36	尚在办理

其他说明

√适用 □不适用

截止 2019 年 6 月 30 日，北京城建（海南）地产有限公司自行构建 E01 地块商业部分转入投资性房地产，但实测报告尚未完成，房产证尚在办理中，账面余额 45,873,360.14 元。

2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，作为北京城建兴华地产有限公司的办公场所。该资产实际购买价格为 42,023,700.00 元。截至 2019 年 6 月 30 日，北京城建兴华地产有限公司尚有 8,628,074.00 元房款未支付，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

20、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	598,216,763.59	569,419,032.54
固定资产清理		
合计	598,216,763.59	569,419,032.54

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	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	567,189,174.56		31,352,639.53	59,761,547.42	658,303,361.51
2.本期增加金额	34,074,010.65		7,373,691.68	2,698,092.79	44,145,795.12
（1）购置	34,074,010.65		7,373,691.68	2,698,092.79	44,145,795.12

(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			3,434,948.64	87,667.67	3,522,616.31
(1) 处置或报废			3,434,948.64	87,667.67	3,522,616.31
4.期末余额	601,263,185.21		35,291,382.57	62,371,972.54	698,926,540.32
二、累计折旧					
1.期初余额	30,707,919.71		20,831,869.51	37,344,539.75	88,884,328.97
2.本期增加金额	10,360,450.28		1,210,767.70	3,352,141.66	14,923,359.64
(1) 计提	10,360,450.28		1,210,767.70	3,352,141.66	14,923,359.64
3.本期减少金额			3,037,431.75	60,480.13	3,097,911.88
(1) 处置或报废			3,037,431.75	60,480.13	3,097,911.88
4.期末余额	41,068,369.99		19,005,205.46	40,636,201.28	100,709,776.73
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) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	560,194,815.22		16,286,177.11	21,735,771.26	598,216,763.59
2.期初账面价值	536,481,254.85		10,520,770.02	22,417,007.67	569,419,032.54

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 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
红塘湾 E01 建国酒店	371,777,788.72	尚在办理

其他说明:

√适用 □不适用

2018年2月1日,北京城建(海南)地产有限公司自行构建红塘湾建国酒店达到预定可使用状态,但实测报告尚未完成,房产证尚在办理中,北京城建(海南)地产有限公司将其转入固定资产金额为390,290,008.58元,截止2019年6月30日,账

面余额 371,777,788.72 元,因土地性质变更未完成,尚未办妥房屋产权证,预计 2019 年办理完毕。

固定资产清理

适用 不适用

21、在建工程

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
在建工程	53,509,971.81	15,221,921.16
工程物资		
合计	53,509,971.81	15,221,921.16

在建工程

(1). 在建工程情况

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
云蒙山旅游项目	53,509,971.81		53,509,971.81	15,221,921.16		15,221,921.16
合计	53,509,971.81		53,509,971.81	15,221,921.16		15,221,921.16

(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

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

22、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

23、油气资产

适用 不适用

24、使用权资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	7,913,140.81	212,877.58	2,297,741.17		5,828,277.22
租车费	356,832.00		14,868.00		341,964.00
销售配套费	17,495,160.42		1,147,769.67		16,347,390.75
售楼处样板间装修	25,226,973.58	5,979,825.74	5,074,508.04		26,132,291.28
旅游设施费		2,568,489.35			2,568,489.35
合计	50,992,106.81	8,761,192.67	8,534,886.88		51,218,412.60

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

v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	170,234,914.68	42,558,728.67	170,920,518.71	42,730,129.68
内部交易未实现利润	1,066,920,319.88	266,730,079.99	1,006,443,251.79	251,610,812.95
可抵扣亏损	1,192,481,350.54	298,120,337.64	379,204,874.61	94,801,218.65
预提土地增值税	2,518,945,913.24	629,736,478.31	2,461,446,888.20	615,361,722.05
预售房款	2,036,601,821.80	509,150,455.45	2,082,560,927.53	520,640,231.88
预提开发成本	387,975,217.48	96,993,804.37	419,677,650.13	104,919,412.53
投资性房地产公允价值变动	11,639,347.40	2,909,836.85	11,916,353.27	2,979,088.32
销售代理费	1,950,145.93	487,536.48	1,950,145.94	487,536.49
预提费用	3,986,794.46	996,698.61	3,986,794.46	996,698.62
可抵扣广告宣传费	6,602,846.33	1,650,711.58	6,602,846.33	1,650,711.58
其他权益工具公允价值变动	153,742,624.53	38,435,656.13	153,742,624.53	38,435,656.13
合计	7,551,081,296.27	1,887,770,324.08	6,698,452,875.50	1,674,613,218.88

(2). 未经抵销的递延所得税负债

v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				
可供出售金融资产公允价值变动			3,328,161,107.24	832,040,276.81
投资性房地产公允价值变动	1,755,148,148.62	438,787,037.15	1,755,148,148.67	438,787,037.17
长期股权投资折价差额	21,001,647.96	5,250,411.99	21,001,647.96	5,250,411.99
房地产成本结转调整	149,635,240.50	37,408,810.13	149,635,240.52	37,408,810.13
投资性房地产折旧差额	21,692,595.91	5,423,148.98	21,692,595.92	5,423,148.98
收购子公司公允价值	1,605,675,230.03	401,418,807.51	1,605,675,230.04	401,418,807.51
固定资产折旧差额	16,889.00	4,222.25	19,675.64	4,918.91
交易性金融资产公允价值变动	4,922,721,677.68	1,230,680,419.42	7,155.00	1,788.75
合计	8,475,891,429.70	2,118,972,857.43	6,881,340,800.99	1,720,335,200.25

(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

(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	31,367,135.55	31,323,669.84
可抵扣亏损	276,695,342.84	247,619,311.39
合计	308,062,478.39	278,942,981.23

(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
2019 年	6,771,292.29	7,663,032.70	
2020 年	8,760,525.25	8,822,735.52	
2021 年	8,059,387.68	16,625,216.69	
2022 年	32,627,365.57	44,441,021.26	
2023 年	165,776,942.77	170,067,305.22	
2024 年	54,699,829.28		
合计	276,695,342.84	247,619,311.39	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

31、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

32、交易性金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	3,359,670.90	1,900,000.00
银行承兑汇票		
合计	3,359,670.90	1,900,000.00

35、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
应付工程款	4,173,389,512.77	4,962,787,417.84
应付土地拆迁款	608,348,827.04	597,628,932.49
应付销售佣金	15,806,649.95	7,076,776.81
应付面积补差款	125,636.00	
预提土地增值税	3,001,156,694.86	2,781,719,578.91
其他	57,630,466.15	55,716,987.94
合计	7,856,457,786.77	8,404,929,693.99

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	2,040,937,001.16	尚未进行土地增值税清算
石榴庄项目-预提土地征用及拆迁补偿款	418,013,062.39	尚未结算
北京城建亚泰建设集团有限公司	217,750,514.27	未结算（关联方）
中央农户工业广播电视学院	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建八建设发展有限责任公司	112,233,568.91	未结算（关联方）
合计	2,958,293,646.73	/

其他说明：

□适用 √不适用

36、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
房款	12,424,732,768.58	13,484,188,381.02
房租租金	54,092,686.48	57,868,930.83
供暖费		55,020,212.93
物业费	71,266,253.77	61,346,658.29
拆迁工程款	8,413,991.11	6,545,311.86
代建项目款	108,665,200.00	
其他	106,241,858.53	109,190,412.44
合计	12,773,412,758.47	13,774,159,907.37

预售房款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	130,000.00	130,000.00	已竣工	99.99
北苑家园项目	1,009,282.29	838,411.35	已竣工	100
筑华年项目	9,415,607.33	9,429,714.54	已竣工	100
顺悦居项目	1,404,135.80	1,286,253.37	已竣工	99.8
世华龙樾项目	1,004,576,456.11	1,558,728,982.77	已竣工	80
海梓府项目	130,399,767.58	200,633,919.49	已竣工	88
北京密码项目	71,147,588.51	92,201,086.35	已竣工	50.06
龙樾湾（青岛）项目	93,760,505.00	422,237,756.44	已竣工	81.94
樾府项目	986,703,943.00	932,933,997.60	2023 年	16.04
樾郡项目	72,306,924.00	4,864,956.00	2019 年	25.79
龙樾湾（重庆）项目	682,536,545.39	606,646,863.28	2019 年	67
重庆熙城项目	54,650,992.96	71,614,874.54	已竣工	72

龙樾生态城	1,021,080,853.00	477,069,935.00	2022 年	10
龙樾湾（成都）项目	950,407,707.96	1,153,087,258.71	2021 年	66.2
成都熙城项目	656,369,669.81	402,048,104.49	2021 年	26.08
徜徉集项目	2,522,585.29	715,447.86	已竣工	99.17
北京理工大学 2 号地项目	276,478,263.04	238,835,076.06	已竣工	87.08
上河湾项目	132,408,764.37	131,762,094.12	已竣工	95.78
门头沟上悦居项目	181,498,752.60	513,021,133.62	已竣工	79.59
世华泊郡项目	37,835,717.19	32,087,164.88	已竣工	99
北七家项目	546,716,495.97	355,135,556.01	已竣工	99
瀛海项目	-	2,242,596.00	已竣工	83.75
首城南湖 1 号项目	104,988,502.80	113,098,681.25	已竣工	99.18
东坝项目	150,548,389.37	328,138,912.20	2019 年	55.3
首城汇景湾项目	125,844,930.13	88,639,541.55	已竣工	75.37
首城国际中心项目	391,000.00		已竣工	99.7
金逸嘉园	587,828,756.07	314,282,582.00	2020 年	100
红塘湾项目	69,503,588.43	121,635,617.53	2021 年	28.38
天成家园项目	238,954,374.02	1,770,925,603.08	已竣工	100
奥体文化园项目	816,733,125.00	816,733,125.00	2019 年	51.5
怀柔新城棚改项目	407,072,454.22	401,347,604.43	2019 年	89.16
仁和镇平各庄项目	1,218,572,087.00	2,321,835,531.50	2020 年	15
朝阳管庄项目	691,069,220.00		2020 年	92.6
动感花园项目	238,251,579.53		2019 年	9.64
城茂未来项目	861,614,204.81		2021 年	24.66
合计	12,424,732,768.58	13,484,188,381.02		

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	816,733,125.00	未达到收入确认条件
北京市海淀区人民政府房屋征收办公室	455,998,575.00	未达到收入确认条件
北京市门头沟区财政局	108,665,200.00	未达到收入确认条件
个人 1	17,561,992.73	未达到收入确认条件
个人 2	17,504,978.18	未达到收入确认条件
合计	1,416,463,870.91	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、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	60,375,447.46	274,928,723.98	268,075,588.73	67,228,582.71
二、离职后福利-设定提存计划	3,886,349.54	39,180,366.00	40,534,685.31	2,532,030.23
三、辞退福利		118,638.00	118,638.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	64,261,797.00	314,227,727.98	308,728,912.04	69,760,612.94

(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	50,985,065.86	227,746,612.45	217,815,416.27	60,916,262.04
二、职工福利费		10,730,622.61	10,727,397.61	3,225.00
三、社会保险费	2,185,969.30	16,457,019.36	16,797,743.67	1,845,244.99
其中：医疗保险费	1,884,371.87	14,864,111.82	15,172,906.07	1,575,577.62
工伤保险费	17,518.51	448,778.52	457,814.04	8,482.99
生育保险费	284,078.92	1,144,129.02	1,167,023.56	261,184.38
四、住房公积金	616,914.36	16,023,211.85	16,365,216.85	274,909.36
五、工会经费和职工教育经费	6,587,497.94	3,971,257.71	6,369,814.33	4,188,941.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	60,375,447.46	274,928,723.98	268,075,588.73	67,228,582.71

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,205,123.24	26,697,246.56	27,346,850.11	1,555,519.69
2、失业保险费	724,837.02	1,089,312.86	1,114,846.13	699,303.75
3、企业年金缴费	956,389.28	11,393,806.58	12,072,989.07	277,206.79
合计	3,886,349.54	39,180,366.00	40,534,685.31	2,532,030.23

其他说明：

□适用 √不适用

38、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	84,666,757.18	64,709,616.76
消费税		
营业税		
企业所得税	200,401,192.57	548,560,478.82
个人所得税	2,612,731.79	3,870,918.29
城市维护建设税	6,714,876.36	9,736,567.49
土地使用税	1,802,380.54	819,765.38
房产税	794,628.43	208,796.36
土地增值税	44,962,488.92	136,488,409.20
教育费附加	3,051,986.72	4,353,813.98
地方教育附加	2,303,612.91	2,902,523.96
其他	2,278,144.21	1,911,282.59
合计	349,588,799.63	773,562,172.83

39、其他应付款

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
应付利息	320,259,859.63	203,248,467.73
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00
其他应付款	8,650,479,742.98	6,225,271,633.73
合计	9,200,702,702.61	6,658,483,201.46

应付利息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	233,933,333.33	106,333,333.33
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
分期付息到期还本的融资利息	86,326,526.30	96,915,134.40
合计	320,259,859.63	203,248,467.73

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京城市开发集团有限责任公司	229,943,900.00	229,943,900.00
合计	229,963,100.00	229,963,100.00

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：E
无

其他应付款

(1). 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
质保金	124,766,469.81	109,772,124.26
押金及保证金	75,770,438.88	100,202,288.13
代收款	369,627,014.77	222,400,620.61
往来款	6,517,414,776.16	4,721,091,431.93
项目合作款	401,000,000.00	401,000,000.00
预提费用		33,828,485.95
定金	58,643,530.26	23,246,923.26
其他	1,103,257,513.10	613,729,759.59
合计	8,650,479,742.98	6,225,271,633.73

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

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
北京世纪地和控股有限公司	1,138,583,300.00	尚未偿还
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,095,110,731.56	尚未偿还
北京首都开发股份有限公司	1,088,505,844.44	尚未偿还

北京雪花电器集团公司	401,000,000.00	尚未偿还
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	310,560,666.66	尚未偿还
北京明珠创业房地产开发有限公司	244,875,028.53	尚未偿还
合计	4,278,635,571.19	/

其他说明：

适用 不适用

40、持有待售负债

适用 不适用

41、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	4,726,123,904.13	7,182,574,403.13
其中：质押借款		
抵押借款	279,000,000.00	940,946,898.00
保证借款	2,431,223,904.13	4,408,677,505.13
信用借款	2,015,900,000.00	1,832,950,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
1年内到期的其他流动负债	700,000,000.00	2,286,000,000.00
合计	5,426,123,904.13	9,468,574,403.13

其他说明：

注：（1）本公司与中信银行股份有限公司总行营业部签订“（2015）信银营贷字第000040号”合同，借款金额300,000,000.00元，借款期限2015年1月23日至2020年1月22日，并签订了“（2015）信银营保字第000010号”保证合同，由本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为67,500,000.00元。

（2）本公司子公司北京城建兴华地产有限公司与北京银行股份有限公司金运支行签订“北京城建兴华地产有限公司2017-2020年度第一期及第二期债权融资计划之受托管理协议”，融资金额共3,500,000,000.00元，借款期限2017年7月11日至2021年1月15日，并签订了“CJXH_001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为700,000,000.00元。

（3）本公司之孙公司北京城建青岛兴华地产有限公司与中国建设银行青岛李沧支行签订“2017-房开-001”合同，借款金额900,000,000.00元，借款期限2017年2月23日至2020年2月23日，并签订了“2017-保证-001”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为782,000,000.00元。

（4）本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司与中国建设银行青岛李沧支行签订“2018-房开-0411”合同，借款金额400,000,000.00元，借款期限2018年5月3日至2021年5月2日，签订了“2018-最高额-001”保证合同，由北京城建兴华地产

有限公司提供担保，并签订了“2018-最高额-002”保证合同，由新城控股集团股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 21,000,000.00 元。

(5) 本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司与兴业银行青岛分行签订“兴银青借字 2019-223 号”合同，借款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 20 日，并签订了“兴银青抵字 2019-223 号”抵押合同，由青岛双城房地产有限公司提供抵押物为樾府二期 15、17、18、19、21、22 号楼在建工程及樾府二期 13、15-19、21、22 号楼全部土地使用权，同时由北京城建投资发展股份有限公司和新城控股集团股份有限公司出具关于青岛双城房地产有限公司樾府二期项目差额补足承诺函，各自承诺承担负有此主合同下全部债权 50%补足义务。截至报告期末，一年内到期余额为 2,000,000.00 元。

(6) 本公司子公司北京城建兴业置地有限公司与北京银行中轴路支行签订编号为“0372615”的借款合同，借款金额 1,200,000,000.00 元，实际放款 880,000,000.00 元。借款期限 2017 年 6 月 27 日至 2020 年 6 月 30 日，并签订编号为“0372615-001”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 528,000,000.00 元。

(7) 本公司子公司北京世纪鸿城置业有限公司与华夏银行股份有限公司北京东单支行签订了编号为 YYB071022016 “固定资产借款”合同，借款金额 800,000,000.00 元，自 2016 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 20 日，并签订了编号“YYB07(高保)20160013”的保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至报告期末，一年内到期余额为 615,000,000.00 元。

(8) 本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520170000188”的贷款合同，贷款金额 500,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 12 月 7 日至 2021 年 5 月。并签订了编号为“32100620170009769”的最高额抵押合同、编号为“32100620170009773”的最高额信用合同，抵押物为浦口区江浦街道白马 3 号地块 32,559.23 平方米的建设用地土地使用权，建设用地使用权证号为苏(2017)宁浦不动产权第 0010549 号，截至 2019 年 6 月 30 日，一年内到期的长期借款余额为 250,000,000.00 元。

(9) 本公司子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司与中国建设银行北京北环支行签订“国泰元鑫特定资产收益权转让暨回购”合同，借款金额 800,000,000.00 元，借款期限 2016 年 3 月 2 日至 2019 年 3 月 2 日，截至报告期末，一年内到期余额为 0 元。

(10) 本公司子公司北京首城置业有限公司与北京银行股份有限公司中轴路支行签订编号为 0399662 的借款合同，借款金额 500,000,000.00 元，借款期限 2017 年 9 月 27 日至 2019 年 9 月 27 日，并签订了编号为 0399662 的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 300,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司与华夏银行亮马桥支行签订编号“YYB1810220120137”的借款合同，借款金额 240,000,000.00 元，借款期限 2012 年 12 月 27 日至 2023 年 4 月 25 日；并签订了编号“YYB18(高抵)20120003”的抵押合同，抵押物为泰和国际大厦房地产；签订了编号“YYB18(高保)20120015”的保证合同。截至报告期末，一年内到期余额为 27,000,000.00 元。

(12) 本公司子公司北京城建(海南)地产有限公司与交通银行海南省分行签订“琼交银(世贸)2018 年固贷字第 1801 号”合同，借款金额 200,000,000.00 元，借款期限 2018 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 26 日，并签订了“琼交银(世贸)2018 年保

字第 1801 号” 保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 6,000,000.00 元。

(13) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000205” 合同，借款金额 102,400,000.00 元，借款期限 2016 年 11 月 22 日至 2019 年 11 月 21 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 102,400,000.00 元。

(14) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000138” 合同，借款金额 80,000,000.00 元，借款期限 2016 年 8 月 17 日至 2019 年 8 月 16 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 80,000,000.00 元。

(15) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000222” 合同，借款金额 12,500,000.00 元，借款期限 2016 年 12 月 20 日至 2019 年 12 月 19 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 12,500,000.00 元。

(16) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000175” 合同，借款金额 30,000,000.00 元，借款期限 2016 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 19 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 30,000,000.00 元。

(17) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620170000001” 合同，借款金额 101,000,000.00 元，借款期限 2017 年 1 月 19 日至 2020 年 1 月 18 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 101,000,000.00 元。

(18) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620170000007” 合同，借款金额 91,000,000.00 元，借款期限 2017 年 1 月 20 日至 2020 年 1 月 19 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 91,000,000.00 元。

(19) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620170000033-1” 合同，借款金额 30,000,000.00 元，借款期限 2017 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 19 日，此合同为一般委托贷款合同，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 30,000,000.00 元。

(20) 本公司子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与北京银行绿港国际中心支行签订编号“0383561” 的贷款合同，借款金额 410,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 18 日，并签订了编号“0383561-001” 保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 11,723,904.13 元。

(21) 本公司子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司与北京银行绿港国际中心支行签订编号“0384836” 的贷款合同，借款金额 390,000,000 元，借款期限自 2016 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 19 日，并签订了编号“0384836-001” 保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 0 元。

(22) 本公司子公司北京城奥置业有限公司与西藏信托有限公司签订了信托贷款合同，借款金额为 1,000,000,000 元，借款期限 2018 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 28 日，并签订了法人保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截止报告期末，长期借款余额为 1,000,000,000 元，其中一年内到期余额为 100,000,000 元。

(23) 本公司子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司与中国农业银行亚运村支行签订“农银汇理资产-增利宝 4 号专项资产管理委托贷款 1101042060000047”合同，借款金额 1,400,000,000.00 元，借款期限 2016 年 11 月 9 日至 2019 年 11 月 8 日，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 1,400,000,000.00 元。

(24) 本公司子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司与中国农业银行亚运村支行签订“农银汇理资产-增利宝 4 号专项资产管理委托贷款”合同，借款金额 169,000,000.00 元，借款期限 2016 年 12 月 7 日至 2019 年 11 月 8 日，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，一年内到期余额为 169,000,000.00 元。

42、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
短期应付债券	1,500,000,000.00	
合计	1,500,000,000.00	

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 京城投 scp001	100.00	2019-06-10	270 天	15		15				15
合计	/	/	/	15		15				15

其他说明：

√适用 □不适用

2019 年 3 月 28 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司注册发行超短期融资券 50 亿元。截止 2019 年 6 月 30 日，公司通过发行超短期融资券募集资金 1,500,000,000.00 元，用于偿还银行借款，募集资金已全部使用完毕。

43、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,984,300,000.00	1,130,529,628.82

保证借款	13,457,799,155.62	15,053,940,833.62
信用借款	13,127,540,000.00	13,349,540,000.00
合计	28,569,639,155.62	29,534,010,462.44

长期借款分类的说明:

注：（1）本公司与中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订“建京2017年134936字第0818号”合同，借款金额800,000,000.00元，借款期限2018年1月25日至2023年1月24日，并签订了“建京2017年134936字第0818号”保证合同，由本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为368,050,000.00元，其中一年内到期余额为0元。

（2）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与五矿国际信托有限公司签订“P2019M11S-CJXH-002”合同，借款金额1,300,000,000.00元，借款期限2019年6月28日至2024年6月27日，签订了“P2019M11S-CJXH-004”抵押合同，抵押物为北京城建兴华地产有限公司其名下4处房产，共计面积71,792.18平方米，签订了“P2019M11S-CJXH-005”质押合同，将北京城建兴华地产有限公司其名下8处房产，共计面积110,254.68平方米的房屋租金收入，形成的应收账款债权进行质押，并签订了“P2019M11S-CJXH-003”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为960,300,000.00元，其中一年内到期余额为0元。

（3）本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与中国建设银行青岛李沧支行签订“2018-房开-0411”合同，借款金额400,000,000.00元，借款期限2018年5月3日至2021年5月2日，签订了“2018-最高额-001”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保，并签订了“2018-最高额-002”保证合同，由新城控股集团股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额231,000,000.00元，其中一年内到期余额为21,000,000.00元。

（4）本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与兴业银行青岛分行签订“兴银青借字2019-223号”合同，借款金额700,000,000.00元，借款期限2019年6月20日至2022年6月20日，并签订了“兴银青抵字2019-223号”抵押合同，由青岛双城房地产有限公司提供抵押物为樾府二期15、17、18、19、21、22号楼在建工程及樾府二期13、15-19、21、22号楼全部土地使用权，同时由北京城建投资发展股份有限公司和新城控股集团股份有限公司出具关于青岛双城房地产有限公司樾府二期项目差额补足承诺函，各自承诺承担负有此主合同下全部债权50%补足义务。截至报告期末，长期借款余额300,000,000.00元，其中一年内到期余额为2,000,000.00元。

（5）本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行、中国银行延庆支行、北京农商银行延庆支行、北京银行金运支行签订“建京延银团2018年字第001号”合同，借款金额2,623,119,000.00元，借款期限2018年12月28日至2023年12月17日，并签订了“建京延银团2018年字第001号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为440,000,000.00元，其中一年内到期余额为0元。

（6）本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团2019年字第001号”合同，借款金额231,000,000.00元，借款期限2019年1月24日至2024年1月23日，并签订了“建

京延银团 2019 年字第 001 号” 保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 66,240,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(7) 本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 002 号” 合同，借款金额 695,000,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 002 号” 保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 257,930,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(8) 本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 003 号” 合同，借款金额 267,500,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 003 号” 保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 81,640,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(9) 本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司，与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520170000188” 的贷款合同，贷款金额 500,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 12 月 7 日至 2021 年 5 月。并签订了编号为“32100620170009769” 的最高额抵押合同、编号为“32100620170009773” 的最高额信用合同，抵押物为浦口区江浦街道白马 3 号地块 32,559.23 平方米的建设用地土地使用权，建设用地使用权证号为苏（2017）宁浦不动产权第 0010549 号，截至 2019 年 6 月 30 日，长期借款余额为 500,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 250,000,000.00 元。

(10) 本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司，与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520180000251” 的贷款合同，贷款金额 100,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 7 月 5 日至 2021 年 5 月。并签订了编号为“32100620180007204” 的最高额抵押合同、编号为“32100620180007205” 的最高额信用合同。抵押物为浦口区江浦街道白马 3 号地块 24630.34 平方米的建设用地土地使用权，建设用地使用权证号为苏（2017）宁浦不动产权第 0010549 号。截至 2019 年 6 月 30 日，长期借款余额为 100,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(11) 本公司之孙公司北京城志置业有限公司，与中国建设银行股份有限公司北京望京支行签订了编号为“建京望京 2018 年 127555 字第 001 号” 的贷款合同，借款金额 1,080,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日，由北京城建投资发展股份有限公司、北京首都开发股份有限公司提供连带保证责任。截止报告期末，长期借款余额为 392,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(12) 本公司之子公司北京首城置业有限公司，与兴业银行股份有限公司北京丰台支行签订“兴银京丰（2018）中长期字第 3 号“固定资产借款合同，借款金额 500,000,000.00 元，借款期限 2018 年 4 月 19 日至 2021 年 4 月 18 日，并签订了“兴银京丰（2018）保字第 3-1 号” 保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 500,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(13) 本公司之孙公司首城（天津）投资发展有限公司，与兴业银行股份有限公司天津分行签订“兴津（开发）20191056” 借款合同，借款金额 190,000,000 元，借款期限 2019 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日，并签订了“兴津（保证）20191312” 保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保；同时签订了“兴津（抵押）20191313” 抵押合同，由首城（天津）投资发展有限公司提供抵押，抵押物为“津（2017）

武清区不动产权第 1051158 号”国有土地使用权。截至报告期末，长期借款余额为 190,000,000 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(14) 本公司之孙公司北京平筑房地产开发有限公司，与北京农商银行平谷支行营业部签订“2018000847”合同，借款金额 300,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日，并签订了“2018000847-01”抵押合同，抵押物为桃源香谷项目土地。截至报告期末，长期借款余额为 100,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 0.00 元。

(15) 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司与华夏银行亮马桥支行签订编号“YYB1810220120137”的借款合同，借款金额 240,000,000.00 元，借款期限 2012 年 12 月 27 日至 2023 年 4 月 25 日；并签订了编号“YYB18(高抵)20120003”的抵押合同，抵押物为泰和国际大厦房地产；签订了编号“YYB18(高保)20120015”的保证合同。截至报告期末，长期借款余额为 113,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 27,000,000.00 元。

(16) 本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司，与中国建设银行重庆杨家坪支行签订了编号为“杨建行房开(2017)字第 005 号”为期 3 年的借款合同，借款金额 450,000,000.00 元，借款期限 2017 年 10 月 26 日至 2020 年 10 月 26 日，并签订了编号为“杨建行保证(2017)字第 054 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 280,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(17) 本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司。与中国建设银行重庆杨家坪支行签订了编号为“杨建行固贷(2018)字第 006 号”为期 3 年的借款合同，借款金额 309,000,000.00 元，借款期限 2018 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 21 日，并签订了编号为“杨建行保证(2018)字第 006 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 289,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(18) 本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司，与北京银行中轴路支行签订“0452837”合同，借款金额 450,000,000.00 元，借款期限 2017 年 12 月 15 日至 2020 年 12 月 15 日，并签订了保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 36,476,428.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(19) 本公司之子公司北京城建(海南)地产有限公司，与交通银行海南省分行签订“琼交银(世贸)2018 年固贷字第 1801 号”合同，借款金额 200,000,000.00 元，借款期限 2018 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 26 日，并签订了“琼交银(世贸)2018 年保字第 1801 号”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 70,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 6,000,000.00 元。

(20) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与北京银行绿港国际中心支行签订编号“0383561”的借款合同，借款金额 410,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 18 日，并签订了编号“0383561-001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 0 元，一年内到期长期借款余额为 11,723,904.13 元。

(21) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与北京银行绿港国际中心支行签订了编号“0426163”的借款合同，额度 1,300,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 7 月 20 日至 2020 年 7 月 20 日，并签订了编号“0426163-001”保证合同，

由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 1,000,000,000.00 元，一年内到期余额为 0 元。

(22) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与北京银行绿港国际中心支行、交通银行北京顺义支行、中国光大银行北京顺义支行签订编号“0428941”的银团贷款合同，额度 3,800,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 日，并签订了编号“0428941-001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 2,270,120,480.00 元，其中北京银行绿港国际中心支行长期借款余额 1,273,120,480.00 元，交通银行北京顺义支行长期借款余额 597,000,000.00 元，中国光大银行北京顺义支行长期借款余额 400,000,000.00 元。

(23) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国工商银行顺义支行、北京农村商业银行顺义支行签订了编号“2017 年（顺义）字 00144 号”的贷款合同，额度 6,700,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 24 日至 2027 年 8 月 24 日，并签订了编号 2017 年顺义（保）字 0008 号保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 2,084,648,986.13 元，其中中国工商银行顺义支行长期借款余额 1,617,948,986.13 元，北京农村商业银行顺义支行长期借款余额 466,700,000.00 元。

(24) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国农业银行北京顺义支行、南京银行北京分行、建设银行顺义支行签订了编号“银团 2017CJXS001 号”的贷款合同，额度 8,600,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 日，并签订了编号 2017 年顺义 CJXS001 号保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 2,295,938,640.00 元，其中中国农业银行北京顺义支行长期借款余额 2,062,988,640 元，南京银行北京分行长期借款余额 148,800,000.00 元，建设银行北京顺义支行长期借款余额 84,150,000.00 元。

(25) 本公司之子公司北京城奥置业有限公司，与西藏信托有限公司签订了信托贷款合同，借款金额为 1,000,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 28 日，并签订了法人保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截止报告期末，长期借款余额为 1,000,000,000.00 元，其中一年内到期余额为 100,000,000.00 元。

(26) 本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京亚运村支行、中国工商银行股份有限公司北京东城支行、北京银行股份有限公司建国支行、中国银行股份有限公司北京崇文支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行、兴业银行股份有限公司北京分行签订“银团贷款合同 11239920161223001”合同，借款金额 33,600,000,000.00 元，借款期限 2016 年 12 月 30 日至 2026 年 12 月 29 日，未签订保证合同、尚未签订抵押合同。截至报告期末，长期借款余额为 13,127,540,000.00 元，其中一年内到期余额为 0 元。

(27) 本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行亚运村支行签订“农银汇理资产-增利宝 4 号专项资产管理委托贷款 1101042060000047”合同，借款金额 1,400,000,000.00 元，借款期限 2016 年 11 月 9 日至 2019 年 11 月 8 日，未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末，长期借款余额为 1,400,000,000.00 元，一年内到期余额为 1,400,000,000.00 元。

(28) 本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行亚运村支行签订“农银汇理资产-增利宝 4 号专项资产管理委托贷款”合同，借款金额

169,000,000.00元,借款期限2016年12月7日至2019年11月8日,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为169,000,000.00元,一年内到期余额为169,000,000.00元。

(29) 本公司之孙公司北京城建兴胜房地产开发有限公司与中国工商银行北京东城支行签订银团贷款合同,借款金额28亿元人民币,借款期限自2017年10月19日至2022年10月18日,并签订了银团贷款保证合同,由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末,长期借款余额为1,921,754,621.49元,其中一年内到期余额为0元。

(30) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司,与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000205”合同,借款金额102,400,000.00元,借款期限2016年11月22日至2019年11月21日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为102,400,000.00元,其中一年内到期余额为102,400,000.00元。

(31) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司,与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000138”合同,借款金额80,000,000.00元,借款期限2016年8月17日至2019年8月16日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为80,000,000.00元,其中一年内到期余额为80,000,000.00元。

(32) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司,与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000222”合同,借款金额12,500,000.00元,借款期限2016年12月20日至2019年12月19日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为12,500,000.00元,其中一年内到期余额为12,500,000.00元。

(33) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司,与中国农业银行北京念头支行签订“11010620160000175”合同,借款金额30,000,000.00元,借款期限2016年9月20日至2019年9月19日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为30,000,000.00元,其中一年内到期余额为30,000,000.00元。

(34) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司与中国农业银行北京念头支行签订“11010620170000001”合同,借款金额101,000,000.00元,借款期限2017年1月19日至2020年1月18日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为101,000,000.00元,其中一年内到期余额为101,000,000.00元。

(35) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司,与中国农业银行北京念头支行签订“11010620170000007”合同,借款金额91,000,000.00元,借款期限2017年1月20日至2020年1月19日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为91,000,000.00元,其中一年内到期余额为91,000,000.00元。

(36) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司,与中国农业银行北京念头支行签订“11010620170000033-1”合同,借款金额30,000,000.00元,借款期限2017年3月20日至2020年3月19日,此合同为一般委托贷款合同,未签订保证合同/抵押合同。截至报告期末,长期借款余额为30,000,000.00元,其中一年内到期余额为30,000,000.00元。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

44、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
15 京城建	5,763,567,882.98	5,758,158,581.56
合计	5,763,567,882.98	5,758,158,581.56

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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 京城建	100.00	2015-07-20	7 年	5,800,000,000.00	5,758,158,581.56			5,409,301.42		5,763,567,882.98
合计	/	/	/	5,800,000,000.00	5,758,158,581.56			5,409,301.42		5,763,567,882.98

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

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

中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2015年7月21日发行公司债券，发行总额5,800,000,000.00元，期限7年，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；债券采用单利按年计息，固定年利率为

4. 40%，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。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。

45、租赁负债

适用 不适用

46、长期应付款

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

49、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

50、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
合伙三期融资	2,130,000,000.00	2,130,000,000.00
长期债权融资	12,199,000,000.00	5,699,000,000.00
合计	14,329,000,000.00	7,829,000,000.00

其他说明：

注：（1）本公司通过北京城建三期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，

且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将对外融资部分确认为负债（简称合伙三期融资）。

(2) 本公司与华夏银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 3,000,000,000.00 元，借款期限 2018 年 8 月 31 日至 2021 年 12 月 17 日。截至报告期末，其他非流动负债 3,000,000,000.00 元。

(3) 本公司与上海银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 1,000,000,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 25 日至 2020 年 12 月 31 日。截至报告期末，其他非流动负债 1,000,000,000.00 元。

(4) 本公司与广发银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 1,700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 20 日。截至报告期末，其他非流动负债 1,700,000,000.00 元。

(5) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与北京银行股份有限公司金运支行签订“北京城建兴华地产有限公司 2017-2020 年度第一期及第二期债权融资计划之受托管理协议”，融资金额共 3,500,000,000.00 元，借款期限 2017 年 7 月 11 日至 2021 年 1 月 15 日，并签订了编号为“CJXH_001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，其他非流动负债 2,499,000,000.00 元。

(6) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与泰康资产管理有限责任公司签订“HT-2019-0609-0011”泰康-城建兴华不动产债权投资计划投资合同，融资金额 2,000,000,000.00 元，借款期限 2019 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日，并签订了“HT-2019-0609-0032”补充协议，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，其他非流动负债 2,000,000,000.00 元。

(7) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与泰康资产管理有限责任公司签订“《泰康-北京城建顺义棚户区改造项目债权投资计划投资合同》”，融资金额 2,000,000,000.00 元，该笔债权投资计划资金的期限为 3+2 年（满 3 年偿债主体、受托人均具有提前到期选择权），故期限 2018 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 20 日或至 2023 年 11 月 20 日，并签订了担保函，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，其他非流动负债 2,000,000,000 元。

51、股本

适用 不适用

单位：万元币种：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	156,704			31,340.80		31,340.80	188,044.80

52、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

2017 年 12 月 21 日，本公司在银行间市场发行 2017 年度第一期长期限含权中期票据，本次发行总额 10 亿元。票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利

率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

2018 年 5 月 7 日，本公司在银行间市场发行 2018 年度第一期长期限含权中期票据，本次发行总额 15 亿元。票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

2018 年 11 月 21 日，本公司在银行间市场发行 2018 年度第二期长期限含权中期票据，本次发行总额 15 亿元。本期中期票据设置品种一和品种二，品种一初始发行规模均为 8 亿元，票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元；品种二初始发行规模为 7 亿元，票据期限为 5+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，品种一前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定；品种二前 5 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 6 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
17 京城投 MTN001 永续债		995,200,000.00						995,200,000.00
18 京城投 MTN001/02 永续债		2,983,894,339.63						2,983,894,339.63
合计		3,979,094,339.63						3,979,094,339.63

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

其他说明：

适用 不适用

53、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）	3,798,074,833.32		313,408,000.00	3,484,666,833.32

其他资本公积	5,661,928.46			5,661,928.46
合计	3,803,736,761.78		313,408,000.00	3,490,328,761.78

54、库存股

适用 不适用

55、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	-115,306,968.40							-115,306,968.40
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	-115,306,968.40							-115,306,968.40
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	795,530,645.71							795,530,645.71
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	72,269,228.97							72,269,228.97
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								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	723,261,416.74							723,261,416.74
其他综合收益合计	680,223,677.31							680,223,677.31

56、专项储备

□适用 √不适用

57、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	1,161,072,628.40			1,161,072,628.40
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,161,072,628.40			1,161,072,628.40

58、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	9,646,427,317.28	9,063,795,759.15
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	2,611,427,798.76	
调整后期初未分配利润	12,257,855,116.04	9,063,795,759.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,189,404,320.69	362,885,553.60
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	376,089,600.00	438,771,200.00
转作股本的普通股股利		
其他	94,050,000.00	
期末未分配利润	12,977,119,836.73	8,987,910,112.75

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 2,611,427,798.76 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

59、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	6,253,416,813.85	5,033,577,575.28	3,349,500,958.27	2,179,479,067.59
其他业务	11,241,362.50	11,084,728.45	8,680,735.70	5,529,219.20
合计	6,264,658,176.35	5,044,662,303.73	3,358,181,693.97	2,185,008,286.79

(1) 主营业务——按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	5,241,814,426.77	4,378,644,616.05	2,308,284,638.74	1,355,160,783.66
重庆	138,673,406.78	119,273,276.28	156,624,048.51	154,092,396.95
成都	305,816,210.84	214,838,014.17	593,460,890.05	513,461,660.19
天津	132,037,458.98	63,218,425.95	23,785,926.67	17,589,598.78
青岛	377,940,661.48	218,805,714.59		134,116.07
海南	57,134,649.00	38,797,528.24	267,345,454.30	139,040,511.94
安徽				
合计	6,253,416,813.85	5,033,577,575.28	3,349,500,958.27	2,179,479,067.59

(2) 主营业务——按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
世华龙樾	528,533,094.53	181,996,285.85	50,834,619.78	26,291,362.41
海梓府	400,879,110.09	274,421,187.82	782,698,461.70	303,597,577.39
北京密码	28,827,142.69	16,975,420.72	341,551,000.50	211,715,476.05
龙樾湾（青岛）	377,356,525.72	217,320,459.79		
徜徉集			89,960,952.49	67,376,254.06
广悦居	420,156,859.97	275,191,369.22	230,350,797.27	150,315,248.89
北七家			1,211,035.92	-1,956,925.28
重庆熙城	20,731,959.20	19,199,948.74	104,920,063.81	102,818,740.57
龙樾湾（重庆）	111,051,891.41	92,084,796.10	38,599,211.89	40,105,452.69
尚源印象			2,533,809.48	1,411,395.73
龙樾湾（成都）	274,548,459.23	199,453,968.52	86,257,505.24	71,054,263.51
龙樾熙城（成都）	25,219,866.56	9,361,672.45	502,566,071.26	438,502,136.00
上悦居	404,538,102.66	237,859,451.48	307,550,681.38	301,577,163.25
上河湾	157,973,347.80	48,743,657.51	168,183,256.41	85,534,186.72
汇景湾	54,301,999.40	30,119,545.97	138,983,744.59	73,235,690.33
南湖1号	132,037,458.98	63,218,425.95	23,785,926.67	17,589,598.78
东坝	272,023,540.67	136,289,633.73		
天成家园	1,403,339,177.66	944,069,604.86		
平各庄保障房项目	1,325,725,091.04	2,076,140,077.39		
红塘湾	57,134,649.00	38,797,528.24	266,980,412.68	139,040,511.94
兴悦居	2,724,916.98			
租赁收入	106,822,575.84	9,852,302.22	83,361,843.65	12,138,533.55
物业管理及其他	149,491,044.42	162,482,238.72	129,171,563.55	139,132,401.00
合计	6,253,416,813.85	5,033,577,575.28	3,349,500,958.27	2,179,479,067.59

60、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
消费税		
营业税	2,010,415.73	10,595,941.42
城市维护建设税	13,416,578.45	19,204,156.80
教育费附加	6,214,178.92	9,012,786.83
资源税		
房产税	17,663,636.23	13,320,111.57
土地使用税	7,112,618.83	7,340,066.36
车船使用税	47,894.24	18,874.07
印花税	4,170,054.70	8,456,088.58
地方教育费附加	5,006,775.07	6,031,227.09
土地增值税	446,001,563.54	399,223,921.28
价格调节基金	1,368.84	9,859.68
残疾人保障金	54,638.26	1,298,853.39
环境保护税	4,990,601.94	1,281,298.12
其他	387,188.55	236,377.53
合计	507,077,513.30	476,029,562.72

61、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
职工薪酬	18,855,699.42	13,990,910.95
业务经费	306,295.02	410,146.20
展览费	5,323,476.98	4,388,948.53
固定资产使用费	38,040.10	92,159.00
折旧摊销费	801,151.16	851,239.52
广告费	53,849,925.59	65,438,462.36
销售服务费	78,889,568.71	58,268,633.11
委托代销手续费	3,203,942.58	2,875,910.13
样板间费用	6,866,283.88	4,102,495.19
其他	23,025,606.48	14,166,497.48
合计	191,159,989.92	164,585,402.47

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	128,761,452.21	105,434,262.53
办公费	24,991,218.16	27,268,158.02
差旅费	4,194,750.04	5,330,794.16
聘请中介机构费	12,790,753.34	9,076,936.85
业务招待费	3,563,489.78	5,718,900.21
折旧摊销费	13,454,025.69	6,574,616.90
会议费	471,981.77	411,064.10
固定资产使用费	336,039.45	558,925.41
诉讼费	497,329.50	18,617.98
董事会费		2,589.49
其他	16,922,681.45	17,990,454.12
合计	205,983,721.39	178,385,319.77

63、研发费用

□适用 √不适用

64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	270,318,400.99	144,051,737.30
利息收入	-39,327,525.21	-56,234,081.24
汇兑损益		962,135.56
其他	17,571,653.53	26,763,253.64
合计	248,562,529.31	115,543,045.26

65、其他收益

√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
税收补贴	1,487,000.00	
供暖补贴	4,767,402.77	
进项加计抵减	208,058.73	
合计	6,462,461.50	

66、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	443,093.00	106,232,211.25

处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	81,742,892.86	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		332,659.78
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		54,003,020.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,521,861.09
交易性金融资产在持有期间的投资收益		303,231.82
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
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	36,421,496.40	
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		
合计	118,607,482.26	188,392,983.94

67、净敞口套期收益

□适用 √不适用

68、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,594,553,415.43	-67,943.21
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	1,594,553,415.43	-67,943.21

69、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
应收账款坏账损失	-186,924.52	
其他应收款坏账损失	293,881.10	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	106,956.58	

70、资产减值损失

√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
一、坏账损失		-2,787,126.61
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		-2,787,126.61

71、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
固定资产处置利得或损失	-88,930.91	-340,914.82
合计	-88,930.91	-340,914.82

其他说明：

□适用 √不适用

72、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		734.37	
其中：固定资产处置利得		734.37	
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		693,000.00	

违约赔偿收入	161,804.45	354,105.41	161,804.45
其他	669,348.47	222,796.03	669,348.47
合计	831,152.92	1,270,635.81	831,152.92

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
税收返还		693,000.00	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

73、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	25,387.54	1,482.19	25,387.54
其中：固定资产处置损失	25,387.54	1,482.19	25,387.54
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	150,000.00	240,000.00	150,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出等	5,393,453.28	1,665,034.44	5,393,453.28
其他支出			
合计	5,568,840.82	1,906,516.63	5,568,840.82

74、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	213,239,510.48	195,096,824.00
递延所得税费用	235,799,777.71	-127,920,427.39
合计	449,039,288.19	67,176,396.61

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,782,115,815.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	445,528,953.92

子公司适用不同税率的影响	-12,449.69
调整以前期间所得税的影响	9,891,060.42
非应税收入的影响	-20,546,496.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,178,076.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-18,853,086.81
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	31,853,230.64
所得税费用	449,039,288.19

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七.55 其他综合收益。

76、现金流量表项目

(1). 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
收回投标保证金	576,550,000.00	646,900,000.00
其他单位往来款	1,809,880,456.19	295,632,356.57
代收契税、公共维修基金等	147,848,416.00	111,770,664.53
利息收入	27,011,540.31	31,987,462.05
保证金押金	29,787,014.61	177,729,445.25
政府补助	1,487,000.00	693,000.00
其他	295,918,433.86	302,388,145.35
合计	2,888,482,860.97	1,567,101,073.75

(2). 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
支付投标保证金	566,450,000.00	630,500,000.00
其他单位往来款	2,018,165,332.38	1,122,349,927.61
代付契税、公共维修基金	65,311,241.58	90,044,407.75
付保证金押金	113,581,448.37	99,419,242.57
管理费用	51,634,664.94	64,809,434.46

销售费用	168,916,440.98	149,743,252.00
其他	375,440,505.72	76,852,448.25
合计	3,359,499,633.97	2,233,718,712.64

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 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
融资手续费	15,823,400.00	24,127,545.00
合计	15,823,400.00	24,127,545.00

77. 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	1,333,076,527.47	356,014,798.83
加：资产减值准备	-106,956.58	2,787,126.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,923,359.64	7,206,634.98
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	8,534,886.88	2,088,212.22
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）	88,930.91	340,914.82
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	21,781.98	747.82
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,594,553,415.43	67,943.21
财务费用（收益以“-”号填列）	315,217,488.80	169,141,417.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-118,607,482.26	-188,392,983.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-213,157,105.20	-127,903,441.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	398,637,657.20	-16,985.80
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,012,851,164.41	-2,987,096,207.29

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,077,481,958.54	-584,971,795.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	84,621,946.66	2,521,117,620.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,671,585.80	-829,615,998.01
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	8,896,130,716.91	11,242,252,715.85
减：现金的期初余额	9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
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	-166,271,654.78	-792,636,572.09

(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	8,896,130,716.91	9,062,402,371.69
其中：库存现金	680,132.61	599,210.67
可随时用于支付的银行存款	8,881,315,885.55	9,061,781,586.33
可随时用于支付的其他货币资金	14,134,698.75	21,574.69
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	8,896,130,716.91	9,062,402,371.69
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		

其他说明：

□适用 √不适用

78、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

79、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	127,077,270.94	按揭保证金、履约保证金等
应收票据		
存货	2,659,655,693.89	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	1,345,554,463.84	借款抵押
合计	4,132,287,428.67	/

80、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

81、套期

适用 不适用

82、政府补助**1. 政府补助基本情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	4,975,461.50	其他收益	4,975,461.50
计入营业外收入的政府补助		营业外收入	

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

83、其他

适用 不适用

八、 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

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

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

(1) 2019 年 1 月，本公司出资设立北京城茂未来房地产开发有限公司，持有 48% 股权，纳入合并范围；

(2) 2019 年 2 月，本公司控股子公司北京云蒙山投资发展有限公司出资设立北京云蒙山旅游景区管理有限公司，持有 100% 股权，纳入合并范围。

6、 其他

适用 不适用

九、 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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售商品房	100		同一控制下企业合并
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、销售商品房	100		设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、销售商品房	100		同一控制下企业合并
北京城建重庆物业	重庆市	重庆市	物业管理	100		同一控制下

管理有限公司						企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	74.4		非同一控制下企业合并
北京大东房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	80		非同一控制下企业合并
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	北京市	北京市	房屋拆迁，建筑物拆除，渣土清运	100		非同一控制下企业合并
北京城承物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	北京市	土地开发，房地产开发，物业管理，房地产经纪业务	100		设立
北京首城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售商品房；信息咨询，项目投资，工程管理	50		设立
首城（天津）投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100		设立
北京平筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	40		非同一控制下企业合并
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售自行开发的商品房；信息咨询，物业管理	100		设立
南京世纪鸿城地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100		设立
北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100		设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100		设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100		设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100		设立
青岛京城房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产经营	100		设立
北京城建兴云地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100		设立
北京城建（海南）地产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修及项目管理	100		设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；房屋拆迁	100		同一控制下企业合并
北京新城时代房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100		同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房；房地产咨询（中介除外）	100		同一控制下企业合并
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；工程设计	70		同一控制下企业合并
北京城建隆达置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理	55		同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；专业承包；物业管理；销售商品房	57		同一控制下企业合并
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房；物业管理；施工总承包	100		设立
北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	财务咨询			设立
北京城建兴怀房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京城建兴胜房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65		设立
北京城奥置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	83		设立

北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京城建兴润置业开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京云蒙山投资发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	60		设立
青岛双城房地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50		非同一控制下企业合并
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100		设立
三亚城圣文化投资管理有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发及销售；文化产业投资	60		设立
北京城志置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51		设立
北京城建保定房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65		设立
北京城建黄山投资发展有限公司	黄山市	黄山市	房地产开发、销售,投资及投资管理,环保技术开发、技术服务,企业信息咨询,金属材料、木材、建筑材料	100		设立
北京城建兴悦置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发;销售自行开发的商品房;房地产信息咨询;物业管理	100		设立
北京城茂未来房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	48		设立
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	北京市	北京市	旅游景区管理；旅游资源开发；旅游信息咨询	100		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司未持有北京城建兴怀房地产开发有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司、北京城建兴润置业开发有限公司股权，本公司母公司北京城建集团有限责任公司作为上述公司股权唯一持有者，将上述公司全权委托本公司管理，按各自最终实际投入的资金比例进行收益分配（分配比例分别约为 92%：8%、98%：2%、91%：9%），故本公司拥有上述公司 100%表决权比例。

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：

本公司持有北京首城置业有限公司 50%股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，可以控制北京首城置业有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司持有青岛双城房地产有限公司 50%股权，但通过一致行动人协议，对方将青岛双城房地产有限公司实质权利赋予本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，可以控制青岛双城房地产有限公司，故将其纳入合并范围。

本公司之子公司北京首城置业有限公司持有北京平筑房地产开发有限公司 40%股权，但通过协议约定，合作方北京东亚标志投资有限公司将对北京平筑房地产开发有限公司 25%股东会表决权委托本公司代为行使，可以控制北京平筑房地产开发有限公司，故将其纳入合并范围。

本公司持有北京城茂未来房地产开发有限公司 48%股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，可以控制北京城茂未来房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司通过北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

公司母公司北京城建集团有限责任公司作为北京城建兴怀房地产开发有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司、北京城建兴润置业开发有限公司股权唯一持有者，将上述公司全权委托本公司管理，本公司在董事会人选、经营管理上（产品定价权、重要资产处置权等）拥有绝对的权利，双方按各自最终实际投入的资金比例进行收益分配（分配比例分别约为92%：8%、98%：2%、91%：9%），本公司投入公司经营所需的绝大部分资金，且按上述资金投入的比例分配收益，故针对上述事项本公司非本公司母公司北京城建集团有限责任公司在上述公司的代理人，而是实质控制上述公司。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50	33,195,638.52		1,004,086,443.97
北京城和房地产开发有限责任公司	25.6	-193,229.50		24,186,377.52
北京大东房地产开发有限公司	20	-35.45		-396,704.26
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30	-467,503.42		2,795,272.01
北京城建隆达置业有限公司	45	126,804.85		23,601,712.20
北京城建万科天运置业有限公司	43	144,713,242.47		210,335,735.79
北京城建兴怀房地产开发有限公司	8	-122,356.89		32,613,650.66
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35	-825,047.17		12,365,372.95
北京城奥置业有限公司	17	-10,070,833.00		-6,379,914.71
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2	-101,166.28		99,274,147.20
北京城建兴润置业开发有限公司	9	-7,551.27		49,047,964.79
北京云蒙山投资发展有限公司	40	-3,481,045.94		44,032,561.78
北京城建保定房地产开发有限公司	35	-143,264.47		16,446,318.72
青岛双城房地产有限公司	50	-4,881,173.12		602,589,711.37
三亚城圣文化投资管理有限公司	40	-594,047.88		-82,507.13
北京平筑房地产开发有限公司	60	-8,125,768.74		108,285,798.44
北京城志置业有限公司	49	-1,359,499.44		438,409,462.93
北京城茂未来房地产开发有限公司	52	-3,990,956.49		22,009,043.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

本公司未持有北京城建兴怀房地产开发有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司、北京城建兴润置业开发有限公司股权，本公司母公司北京城建集团有限责任公司作为上述公司股权唯一持有者，将上述公司全权委托本公司管理，按各自最终实际投入的资金比例进行收益分配（分配比例分别约为92%：8%、98%：2%、91%：9%），故本公司拥有上述公司100%表决权比例。

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
北京首城置业有限公司	585,004.00	19,979.36	604,983.36	313,822.34	79,515.15	393,337.49	613,550.87	19,392.76	632,943.63	346,609.17	80,515.15	427,124.32
北京城和房地产开发有限责任公司	11,862.76	344.89	12,207.65	2,759.85		2,759.85	12,031.78	349.90	12,381.68	2,858.39		2,858.39
北京大东房地产开发有限公司	121,468.58		121,468.58	121,666.93		121,666.93	119,831.55	0.03	119,831.58	120,029.92		120,029.92
北京城建嘉业房地产开发有限公司	302,461.73	116.97	302,578.70	270,234.94	31,412.00	301,646.94	299,692.60	122.27	299,814.87	240,192.27	58,535.00	298,727.27
北京城建隆达置业有限公司	48,554.82		48,554.82	43,309.99		43,309.99	48,519.50		48,519.50	43,302.85		43,302.85
北京城建万科天运置业有限公司	128,752.04	167.18	128,919.22	76,263.05	3,740.88	80,003.93	228,663.46	4,576.51	233,239.97	214,238.04	3,740.88	217,978.92
北京城建兴怀房地产开发有限公司	298,312.95	29.54	298,342.49	104,413.43	192,175.46	296,588.89	299,722.97	43.56	299,766.53	111,520.85	186,256.63	297,777.48
北京城建兴胜房地产开发有限公司	300,016.00	29.54	300,045.54	104,392.58	192,175.46	296,568.04	301,426.30	43.56	301,469.86	111,500.00	186,256.63	297,756.63
北京城奥置业有限公司	598,044.23	6,178.83	604,223.06	217,975.95	390,000.00	607,975.95	609,795.01	4,207.71	614,002.72	211,831.59	400,000.00	611,831.59
北京城建兴瑞置业开发有限公司	1,968,872.74	127.06	1,968,999.80	649,875.07	1,312,754.00	1,962,629.07	1,943,533.72	140.93	1,943,674.65	624,044.08	1,312,754.00	1,936,798.08
北京城建兴润置业开发有限公司	6,874.30	10.44	6,884.74	2,942.56		2,942.56	6,877.68	12.20	6,889.88	2,939.30		2,939.30
北京云蒙山投资发展有限公司	4,185.59	6,543.42	10,729.01	-279.14		-279.14	10,530.13	1,493.80	12,023.93	145.53		145.53
青岛双城房地产有限公司	155,758.70	4,233.58	159,992.28	109,099.98	50,800.00	159,899.98	278,433.89	3,888.03	282,321.92	98,485.86	62,341.88	160,827.74
北京城建保定房地产开发有限公司	21,552.82	14.16	21,566.98	16,868.03		16,868.03	13,359.09	15.94	13,375.03	8,635.15		8,635.15
三亚城圣文化投资	25,475.53	1.09	25,476.62	25,497.25		25,497.25	24,707.35	1.25	24,708.60	24,580.71		24,580.71

管理有限公司												
北京平筑房地产开发有限公司	88,078.14	219.19	88,297.33	60,274.30	10,000.00	70,274.30	81,423.14	215.96	81,639.10	32,237.18	30,000.00	62,237.18
北京城志置业有限公司	441,326.23	261.48	441,587.71	312,916.39	39,200.00	352,116.39	383,164.02	85.34	383,249.36	264,200.58	29,300.00	293,500.58
北京城茂未来房地产开发有限公司	483,058.40	2,816.98	485,875.38	481,642.87		481,642.87						

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
北京首城置业有限公司	45,836.30	5,826.55	5,826.55	3,115.61	16,189	327	327	6,560
北京城和房地产开发有限责任公司		-75.48	-75.48	-169.02		-73	-73	-127
北京大东房地产开发有限公司		-0.02	-0.02	0.02				-1
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-155.83	-155.83	-1,437.42		-135	-135	2,492
北京城建隆达置业有限公司		28.18	28.18	35.24		-63	-63	-38
北京城建万科天运置业有限公司	140,333.92	33,654.24	33,654.24	-327.40		-289	-289	12,751
北京城建兴怀房地产开发有限公司		-235.45	-235.45	-22,181.92		-295	-295	-90,367
北京城建兴胜房地产开发有限公司		-235.73	-235.73	-22,182.19		-294	-294	-90,366
北京城奥置业有限公司		-5,924.02	-5,924.02	13,263.88		-379	-379	-95,292
北京城建兴瑞置业开发有限公司		-505.83	-505.83	12,464.38		-410	-410	27,487
北京城建兴润置业开发有限公司		-8.39	-8.39	-183.83		-135	-135	-504
北京云蒙山投资发展有限公司		-870.26	-870.26	-1,956.65		-457	-457	-402
青岛双城房地产有限公司	155.47	-976.23	-976.23	-27,001.91		-420	-420	23,657
北京城建保定房地产开发有限公司		-40.93	-40.93	7,431.84		-33	-33	8,464
三亚城圣文化投资管理有限公司		-148.51	-148.51	-12.43		-94	-94	-132
北京平筑房地产开发有限公司		-1,354.29	-1,354.29	9,919.76				
北京城志置业有限公司		-277.45	-277.45	26,664.65		-21	-21	-114,806
北京城茂未来房地产开发有限公司		-767.49	-767.49	28,329.32				

(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	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30		权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设; 房地产开发, 销售商品房	14		权益法
国奥投资发展有限公司	北京市	北京市	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	20		权益法

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:

本公司原持有北京科技园建设(集团)股份有限公司 21.54%股份, 对其具有重大影响。2012 年 12 月北京科技园建设(集团)股份有限公司增资后, 本公司持股比例下降为 14.00%, 但本公司仍委派 2 名董事, 在由 10 人组成的董事会中占 20%, 仍对其具有重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司
流动资产	448,499,992.70	31,185,720,271.01	4,249,332,262.14	467,814,957.75	28,514,522,958.53	4,445,206,900.46
非流动资产	945,031,079.67	5,630,551,515.24	463,812,021.71	945,033,929.31	5,903,774,635.41	460,107,114.43
资产合计	1,393,531,072.37	36,816,271,786.25	4,713,144,283.85	1,412,848,887.06	34,418,297,593.94	4,905,314,014.89
流动负债	205,988,997.95	13,241,099,499.47	4,267,543,322.16	165,973,163.59	11,775,233,725.91	4,398,768,666.08
非流动负债		16,493,736,212.94	8,881,267.00	73,549,672.15	15,510,798,421.28	8,881,267.00
负债合计	205,988,997.95	29,734,835,712.41	4,276,424,589.16	239,522,835.74	27,286,032,147.19	4,407,649,933.08
少数股东权益		1,358,916,727.63	-175,177,392.64		1,406,013,616.17	-160,643,265.99
归属于母公司股东权益	1,187,542,074.42	5,722,519,346.21	611,897,087.33	1,173,326,051.32	5,726,251,830.58	658,307,347.80
按持股比例计算的净资产份额	356,262,622.32	801,152,708.49	122,379,417.47	351,997,815.39	801,675,256.30	131,661,469.56
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	356,262,622.32	801,152,708.49	122,379,417.47	351,997,815.39	801,675,256.30	131,661,469.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		1,414,257,537.16	497,493,139.38		3,600,989,839.38	765,957,734.09
净利润	14,216,023.10	-3,732,484.37	-46,410,260.47	-665,026.99	401,319,318.21	263,855,927.87
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	14,216,023.10	-3,732,484.37	-46,410,260.47	-665,026.99	401,319,318.21	263,855,927.87
本年度收到的来自联营企业的股利	15,000,000.00					

(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		
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	106,313,588.43	105,015,474.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,298,113.88	-2,524,170.77
其他综合收益		
综合收益总额	1,298,113.88	-2,524,170.77

(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
北京骏泰置业有限公司	15,697,643.24	4,684,772.09	11,012,871.15

(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、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产（包括衍生金融工具）的账面金额。除附注十二所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2019 年 6 月 30 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	9,023,207,987.85	9,023,207,987.85		9,023,207,987.85				
交易性金融资产	4,623,391,973.34	4,623,391,973.34		4,623,391,973.34				
应收账款	74,178,808.68	103,982,022.55	10,102,563.68		93,879,458.87			
应收利息	16,061,145.11	16,061,145.11			16,061,145.11			
应收股利	186,999,316.86	186,999,316.86			186,999,316.86			
其他应收款	1,788,786,691.81	1,810,377,889.22	10,073,899.41		1,800,303,989.81			
其他流动资产	1,266,703,902.26	1,266,703,902.26			1,266,703,902.26			
长期股权投资	1,386,108,336.71	1,386,108,336.71		1,386,108,336.71				
其他权益工具投资	867,710.74	867,710.74		867,710.74				
其他非流动金融资产	1,937,951,000.00	1,937,951,000.00		1,937,951,000.00				
金融资产小计	20,304,256,873.36	20,355,651,284.64	20,176,463.09	16,971,527,008.64	3,363,947,812.91			
应付账款	7,856,457,786.77	7,856,457,786.77			7,856,457,786.77			
应付利息	320,259,859.63	320,259,859.63			320,259,859.63			
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00			229,963,100.00			
其他应付款	8,650,479,742.98	8,650,479,742.98			8,650,479,742.98			
长期借款	33,995,763,059.75	33,995,763,059.75			5,426,123,904.13	2,216,476,428.00	6,510,914,621.49	19,842,248,106.13
应付债券	7,263,567,882.98	7,263,567,882.98			1,500,000,000.00		5,763,567,882.98	
其他非流动负债	14,329,000,000.00	14,329,000,000.00				1,000,000,000.00	13,329,000,000.00	
金融负债小计	72,645,491,432.11	72,645,491,432.11			23,983,284,393.51	3,216,476,428.00	25,603,482,504.47	19,842,248,106.13

续

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	9,186,044,130.97			9,186,044,130.97				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70			23,420.70				
应收账款	76,290,939.84	105,906,229.19	10,102,563.68		95,803,665.51			
应收利息	761,617.95							
应收股利	201,999,316.86							
其他应收款	1,978,294,280.08	2,000,182,184.69	10,074,361.41		1,990,107,823.28			
其他流动资产	1,191,037,696.49							
可供出售金融资产	5,103,253,332.56							
长期股权投资	1,479,334,792.42							
金融资产小计	19,217,039,527.87	2,106,088,413.88	20,176,925.09	9,186,067,551.67	2,085,911,488.79			
短期借款								
应付账款	8,313,906,705.67							
应付利息	203,248,467.73							
应付股利	229,963,100.00							
其他应付款	6,225,271,633.73							
长期借款	36,716,584,865.57	36,716,584,865.57			7,182,574,403.13	3,876,542,727.49	6,078,579,628.82	19,578,888,106.13
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56					5,758,158,581.56	
其他非流动负债	10,115,000,000.00	10,115,000,000.00			2,286,000,000.00	1,985,000,000.00	5,844,000,000.00	
金融负债小计	67,562,133,354.26	52,589,743,447.13			9,468,574,403.13	5,861,542,727.49	17,680,738,210.38	19,578,888,106.13

（三）市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，降低利率风险。

（1）本年度公司无利率互换安排。

（2）截止 2019 年 6 月 30 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 26,668,529,155.62 元。

（3）敏感性分析：截止 2019 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 133,342,645.78 元（2018 年度约 163,035,847.59 元）。本公司将部分利息支出资本化，在收入实现时随存货结转至成本，由于收入确认时点的不确定，对净利润的影响不能可靠计量。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	4,623,391,973.34	780,598,000.00	1,157,353,000.00	6,561,342,973.34
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	4,623,391,973.34	780,598,000.00	1,157,353,000.00	6,561,342,973.34
（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			867,710.74	867,710.74
（四）投资性房地产			3,612,869,214.38	3,612,869,214.38
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			3,612,869,214.38	3,612,869,214.38
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	4,623,391,973.34	780,598,000.00	4,771,089,925.12	10,175,079,898.46
(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

本公司持有无限售流动股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

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

本公司持有限售流动股份参考证券交易所公开市场收盘价确定，本公司持有的权益工具存在限售期，经本公司复核后，认为采用收盘价能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以收盘价确认权益工具期末公允价值。本公司持有的非上市权益工具存在近期交易价格时，经复核交易价格公允情况下参照近期交易价格确定其公允价值。

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

适用 不适用

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果扣减相关交易税费后的净额确认为投资性房地产的公允价值。

本公司持有的非上市权益工具在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，本公司选择成本代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、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:亿元币种: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(%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路18号	工程施工	30	41.86%	41.86%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会

其他说明:

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注“九.1 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

附注“九.3 在合营安排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
北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	本公司联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司联营企业
北京城建投资基金管理有限公司	本公司联营企业

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
北京城建一建设发展有限公司	受同一控股股东控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建筑装饰工程设计有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控股股东控制
北京市园林绿化集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北方建设有限责任公司	受同一控股股东控制
北京燕城物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建置业有限公司	受同一控股股东控制
北京城建长城装饰工程有限公司	其他关联方

北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华泰土木工程有限责任公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限责任公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建六众城建设工程有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十一建设工程有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付金额	上期发生额	上年支付金额
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目	48,779,501.42	48,825,292.18	18,209,645.24	35,704,231.12
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目	43,787,532.70	50,779,427.17	17,603,262.38	39,887,502.55
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	15,031,904.07	2,134,122.00	18,255,091.00	17,384,841.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华龙樾项目		350,242.00	350,242.00	
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目		28,517,349.00	28,517,349.00	26,881,140.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	29,742,181.58	63,607,490.40	93,677,366.34	106,245,656.37
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	6,158,457.00	6,158,457.00	6,158,457.00	12,261,326.00
北京城建北方集团有限公司	世华龙樾项目	4,801,302.00	4,801,302.00	5,036,749.20	5,036,749.20
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	11,583,038.00	27,662,159.47	68,346,056.00	90,856,142.50
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目	5,770,582.00	5,770,582.00	5,770,582.00	
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目	900,950.00	900,950.00	900,950.00	
北京城建长城装饰工程有限公司	世华龙樾项目	6,262,569.00	6,262,569.00	6,262,569.00	
北京金都园林绿化有限责任公司	世华龙樾项目	5,046,478.00	5,046,478.00	5,046,478.00	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目		9,341,113.41	36,060,696.43	36,060,696.43
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目		16,516,933.97	40,832,252.40	40,832,252.40
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	青岛龙樾湾项目		5,980,013.00	5,980,013.00	
北京金都园林绿化有限责任公司	青岛龙樾湾项目		1,067,348.00	1,067,348.00	
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目		30,434,493.09	30,434,493.09	10,763,858.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	海梓府项目	1,085,651.88	1,085,651.88	1,085,651.88	
北京城建二建设工程有限公司	北京密码项目	62,248,724.00	10,367,784.00	40,513,244.00	40,513,244.00
北京城建九建设工程有限公司	北京密码项目	34,132,819.00		34,132,819.00	34,847,400.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	北京密码项目	46,646,827.00	9,531,972.00	30,790,689.00	45,311,143.50
北京城建亚泰建设集团有限公司	北京密码项目	42,592,195.00	6,980,486.00	39,708,463.00	41,000,044.50
北京城建一建设发展有限公司	北京密码项目	39,613,401.50	310,000.00	38,353,206.00	38,353,206.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目	49,543,582.00	4,070,000.00	45,473,582.00	72,267,482.50
北京城建安装集团有限公司	北京密码项目	675,000.00		675,000.00	675,000.00

北京城建八建设发展有限责任公司	北京密码项目	7,915,042.00	7,915,042.00	7,915,042.00	
北京城建锅炉管道安装有限公司	北京密码项目		960,000.00	960,000.00	
北京城建精工钢结构工程有限公司	北京密码项目	6,350,000.00	6,350,000.00	6,350,000.00	
北京城建长城装饰工程有限公司	北京密码项目	2,125,467.00	2,125,467.00	2,125,467.00	
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑家园项目		360,080.00	360,080.00	
北京城建七建设工程有限公司	重庆熙城项目		283,834.84	4,004,100.00	4,004,100.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆熙城项目	574,623.81	2,574,623.81	3,650,000.00	4,650,000.00
北京城建九建设工程有限公司	重庆熙城项目		408,757.48	408,757.48	
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	13,879,698.75	13,957,218.34	3,739,311.18	9,347,928.64
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	85,144,120.72	101,820,231.54	64,862,636.98	79,979,514.20
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	龙樾湾(重庆)项目	992,248.00	992,248.00	992,248.00	
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城	9,073,562.56	19,657,900.41	25,693,722.50	25,693,722.50
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城	25,093,717.27	35,254,013.20	31,480,446.29	38,370,092.46
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城	10,386,328.87	10,386,328.87	10,386,328.87	
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城	247,706.42	3,000,000.00	3,000,000.00	
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城	412,844.03	5,000,000.00	5,000,000.00	
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	493,993.70	1,167,887.00	3,737,089.40	1,569,682.10
北京城建北方集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	4,371,606.09	4,371,606.09	5,867,296.39	14,504,263.90
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	63,876,127.00	60,642,915.90	85,010,049.17	62,814,161.95
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	511,635.55	511,635.55	1,988,364.45	2,500,000.00
北京城建建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	5,358,445.58	5,358,445.58	7,963,047.17	26,465,069.77
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	-373,060.80		13,512,861.96	17,722,437.40
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	-765,139.12		389,681.40	389,681.40
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	1,582,409.00	13,226,746.00	24,986,234.00	16,369,323.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	700,000.00	700,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
北京城建北方集团有限公司	龙樾熙城项目	10,471,595.09	13,178,014.53	10,858,122.85	11,549,589.13
北京城建建设工程有限公司	龙樾熙城项目	8,666,801.17	10,394,540.83	8,586,432.86	10,852,703.00
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾熙城项目	-2,470,853.83	13,426,159.62	21,472,330.98	20,124,049.85
北京城建七建设工程有限公司	龙樾熙城项目	4,000,000.00	8,617,031.00	7,862,571.43	5,503,800.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾熙城项目	200,000.00	800,000.00	3,388,835.49	1,696,135.04
北京城建安装集团有限公司	龙樾熙城项目	2,404,380.89	3,140,494.69	2,466,181.80	1,730,068.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目		6,636,764.39	6,636,764.39	1,430,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	徜徉集项目		3,167,492.03	3,167,492.03	
北京城建一建设发展有限责任公司	理工大学项目		8,824,298.15	8,824,298.15	1,392,877.00
北京城建六建设集团有限公司	理工大学项目		8,638,284.91	8,638,284.91	19,028,645.03
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学项目		1,000,000.00	-414,878.87	4,067,876.31
北京城建十六建筑工程有限公司	理工大学项目		2,558,265.00	2,558,265.00	11,976,554.55
北京城建亚泰建设集团有限公司	理工大学项目		965,983.13	965,983.13	30,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	理工大学项目		2,000,000.84	2,000,000.84	
北京城建八建设发展有限责任公司	上悦居项目		19,989,935.05	142,538,039.46	40,640,302.71
北京城建二建设工程有限公司	上悦居项目		8,304,647.88	102,786,788.10	30,804,702.48
北京城建建设工程有限公司	上悦居项目		10,442,683.08	52,008,099.62	24,430,183.40
北京城建六建设集团有限公司	上悦居项目		18,470,498.77	76,047,014.92	21,571,573.85
北京城建亚泰建设集团有限公司	上悦居项目		20,367,678.41	62,614,495.36	22,244,474.79
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	19,359.00	9,000,000.00	11,389,612.90	8,837,700.00

北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目		6,000,000.00	18,487,770.20	9,661,157.80
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾项目		1,800,000.00	6,521,418.08	16,502,736.16
北京城建亚泰建设集团有限公司	上河湾项目		3,000,000.00	6,819,545.92	20,515,436.96
北京城建六众城工程有限公司	上河湾项目		2,400,000.00	6,297,375.02	14,000,450.04
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目		5,216,000.00	5,216,000.00	
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目	216,230.38	216,230.38	-9,907,278.00	2,074,888.00
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目		2,000,000.00	2,000,000.00	
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	58,760,597.32	51,127,672.07	46,610,015.19	35,516,551.87
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目	33,041,689.47	25,481,519.95	4,409,419.41	4,196,575.21
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目	1,204,311.48	1,204,311.48	1,204,311.48	
北京城建北方集团有限公司	北七家项目		3,200,246.39	188,330.89	5,208,788.59
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目		477,655.19	-2,432,432.43	4,504,504.50
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目	5,129,042.75	55,974.10	7,692,143.11	46,777,624.27
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目		159,013.07	3,745.90	1,851,887.34
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	北七家项目	573,622.47	521,474.97	762,631.73	
北京市天地热开发有限责任公司	北七家项目	57,023.78	1,293,532.64	2,846,623.03	2,305,962.39
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	朝阳管庄项目	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	
北京城建七建设工程有限公司	朝阳管庄项目	51,404,481.07	28,500,000.00	28,500,000.00	
北京城建北方集团有限公司	朝阳管庄项目	25,901,077.14	27,500,000.00	27,500,000.00	
北京城建六建设集团有限公司	瀛海项目	23,262,486.15		9,384,295.19	13,147,175.71
北京城建七建设工程有限公司	瀛海项目	-23,262,486.15		36,877,412.64	9,958,363.23
北京城建一建设发展有限公司	南湖1号项目		4,432,986.61	4,432,986.61	8,603,650.24
北京城建九建设工程有限公司	汇景湾项目		719,784.85	719,784.85	3,500,000.00
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目		2,057,736.35	2,057,736.35	11,076,183.63
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目		9,106,895.14	9,106,895.14	20,911,864.06
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目		1,994,569.50	1,994,569.50	3,615,635.40
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目		3,200,000.00	3,200,000.00	650,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目		11,359,141.18	11,359,141.18	31,961,632.95
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	49,269,954.18	67,108,907.43	16,005,280.88	107,261,200.48
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目		4,731,909.28	11,372,139.15	17,185,519.28
北京城建安装集团有限公司	红塘湾项目		5,034,323.50	-384,338.24	
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	62,059,780.05	51,290,000.00	18,990,363.91	16,617,494.53
北京金都园林绿化有限责任公司	红塘湾项目	3,042,849.47	3,514,434.99	10,724,857.03	13,237,902.98
北京城建华夏基础建设工程有限公司	红塘湾项目		4,000,000.00	4,000,000.00	
北京城建亚泰建设集团有限公司	天成家园	9,480,027.55	9,480,027.55	49,202,496.71	42,714,443.14
北京城建一建设发展有限公司	天成家园	5,106,535.67			
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	11,899,943.87	9,232,687.58	22,091,157.82	17,346,862.58
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	45,458,160.19	23,502,720.02	23,249,186.19	17,269,259.61
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目	8,043,275.64	8,839,517.72	40,353,256.87	31,447,849.80
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目	8,483,501.13	10,744,360.19	14,591,563.49	5,782,643.54
北京城建六建设集团有限公司	平各庄项目	33,478,893.63	7,305,502.01	2,070,773.87	9,562,087.09
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄项目	4,344,525.23	6,050,319.35	4,386,346.19	4,411,540.04
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目	192,010.91	5,869,192.63	19,083,926.16	14,946,006.15
北京城建十建设工程有限公司	平各庄项目	-51,524.55	7,955,812.73	17,787,243.23	21,234,334.45
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	34,902,355.23	14,197,852.70	21,675,748.40	17,537,137.04
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	20,921,790.32	4,599,228.89	4,599,228.89	
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目	9,623,923.76	7,977,617.36	7,977,617.36	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目	12,538,839.40	4,128,179.17	4,128,179.17	
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河村棚改项目		26,104,149.81	26,104,149.81	2,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	临河村棚改项目		27,253,623.58	27,253,623.58	4,000,000.00
北京城建建设工程有限公司	临河村棚改项目		33,278,231.86	33,278,231.86	2,000,000.00
北京城建六建设集团有限公司	临河村棚改项目		23,986,880.95	23,986,880.95	2,000,000.00

北京城建十建设工程有限公司	临河村棚改项目		26,532,882.78	26,532,882.78	2,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	临河村棚改项目		26,506,098.54	26,506,098.54	4,000,000.00
北京城建北方集团有限公司	临河村棚改项目		18,530,020.29	18,530,020.29	2,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河村棚改项目		20,441,812.54	20,441,812.54	8,000,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河村棚改项目		26,249,605.84	26,249,605.84	2,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	临河村棚改项目		21,081,401.17	21,081,401.17	
北京城建七建设工程有限公司	临河村棚改项目		25,302,393.66	25,302,393.66	
北京城建八建设发展有限责任公司	临河村棚改项目		49,680,400.33	49,680,400.33	
北京城建道桥建设集团有限公司	临河村棚改项目		42,027,881.57	42,027,881.57	
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	68,394,268.92	131,641,670.64	191,222,183.58	143,167,220.13
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城项目		54,545,454.54	108,086,308.31	52,497,952.50
北京城建六建设集团有限公司	怀柔新城项目		31,920,477.66	65,802,016.49	27,133,497.14
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	10,641,054.39	9,913,770.34	1,808,847.38	1,356,635.53
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	5,507,026.76	3,854,918.73	3,854,918.73	
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	东黄山项目	2,370,841.61	2,370,841.61	2,600,018.00	2,600,018.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	29,870,282.13	29,870,282.13	29,870,282.13	
中勘三佳工程咨询(北京)有限公司	康庄棚改项目	111,737.00	111,737.00	111,737.00	
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	40,624,029.28	40,624,029.28	40,624,029.28	
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	35,594,774.14	35,594,774.14	35,594,774.14	
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	53,474,863.81	53,474,863.81	53,474,863.81	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目	16,902,000.00	16,902,000.00	16,902,000.00	
北京城建集团有限责任公司	樾府项目	20,685,000.00	20,685,000.00	20,685,000.00	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾郡项目	30,240,000.00	30,240,000.00	30,240,000.00	
北京城建亚泰建设集团有限公司	办公房装修费		85,580.81	85,580.81	
北京城建六建设集团有限公司	云蒙山景区升级改造	6,143,014.02	6,143,014.02	6,143,014.02	
北京城建远东建设投资集团有限公司	云蒙山景区升级改造	19,087,241.80	19,087,241.80	19,087,241.80	
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	支付投资管理费	2,822,434.66	2,822,434.66	2,822,434.66	2,822,434.66

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建亚泰建设集团有限公司	销售商品房	11,250,954.28	
北京燕城物业管理有限公司	停车场物业服务	40,000.00	40,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(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: 元币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	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
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2016年7月1日	2019年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

2010年7月1日,本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》,北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司,期限三年,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的0.20%收取托管费。2016年7月1日,双方已续签协议,期限为三年。

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

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园4号	688,952.38	0.00
北京城建华宇建设工程有限公司	北苑望春园20号楼	980,807.62	980,807.62
北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14至16层	4,666,666.67	3,282,762.86

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上3至9层	4,666,666.67	3,282,762.86

关联租赁情况说明

适用 不适用

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心2号楼1416层6, 383.15平方米办公用房, 本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室66.44平方米, 地上第39层5, 736.92平方米办公用房及地下两层车位20个。双方签订协议, 规定租赁期限为2019年1月1日至2022年12月31日, 年租金980万元(含税), 租金相互抵免。

北京城建北苑大酒店有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司北苑莲葩园4号1, 321.28平方米办公用房, 租赁期限为2018年6月1日至2022年12月31日, 本年租金1, 446, 800元(含税)。

北京城建华宇建设工程有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司北苑望春园20号楼1, 710.00平米办公用房, 租赁期限为2017年1月1日至2021年6月30日, 本年租金1, 961, 615.24元(含税)。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	3,199,000,000.00	2017/7/4	2021/1/15	否
北京城建兴华地产有限公司	2,000,000,000.00	2019/5/31	2024/5/30	否
北京城建兴华地产有限公司	970,000,000.00	2019/6/28	2024/6/27	否
青岛双城房地产有限公司	150,000,000.00	2019/6/20	2022/6/19	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	113,000,000.00	2012/12/27	2022/12/27	否
北京城建兴业置地限公司	528,000,000.00	2017/6/27	2020/6/26	否
北京首城置业有限公司	300,000,000.00	2017/9/27	2019/9/27	否
北京首城置业有限公司	500,000,000.00	2018/4/19	2021/4/18	否
北京首城置业有限公司	190,000,000.00	2019/6/10	2022/6/9	否
北京城建(海南)地产有限公司	70,000,000.00	2018/9/26	2028/9/26	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	11,723,904.13	2016/12/19	2019/12/18	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017/7/20	2020/7/20	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,270,120,480.00	2017/8/25	2027/8/25	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,084,648,986.13	2017/8/24	2027/8/24	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,295,938,640.00	2017/8/25	2027/8/25	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2018/8/9	2023/11/28	否
北京城建重庆地产有限公司	280,000,000.00	2017/10/26	2020/10/26	否
北京城建重庆地产有限公司	289,000,000.00	2018/11/22	2021/11/21	否
北京城建兴云房地产有限公司	36,476,428.00	2017/12/15	2020/12/15	否
北京世纪鸿城置业有限公司	615,000,000.00	2016/9/20	2019/9/20	否
北京城志置业有限公司	199,920,000.00	2018/5/31	2021/5/30	否
北京城建兴胜房地产开发有限公司	1,921,754,621.49	2017/10/20	2022/10/20	否
北京城奥置业有限公司	1,000,000,000.00	2018/5/28	2021/5/28	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位:元币种:人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	67,500,000.00	2015/1/23	2020/1/22	否
北京城建兴华地产有限公司	368,050,000.00	2018/1/25	2023/1/24	否

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位:元币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	30,000,000.00	2016.11.03	2019.11.02	
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,000.00	2018.12.31		活期拆借
拆出				
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2018.01.01	2018.12.31	自2016年6月24日起,尚未归还利率由同期银行贷款利率上浮5.5%变更为同期银行贷款利率上浮6.6%
北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	2017/6/22	2018/6/21	年固定利率4.35%

关联方拆入资金说明:

本期本公司为上述拆借款项共需支付资金占用费980,416.67元。

关联方拆出资金说明:

本期本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司计提北京市天银地热开发有限责任公司利息195,840.19元。

本期本公司计提北京骏泰置业有限公司利息3,572,196.17元。

(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	192.59	173.28

(8). 其他关联交易适用 不适用**6. 关联方应收应付款项****(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					
	北京城建华宇建设工程有限公司	161,869.90	8,093.50		
	北京城建集团有限责任公司	4,351,022.85		4,351,022.85	
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,700.00	36,170.00	361,700.00	18,085.00
	北京燕城物业管理有限公司	190,000.00		150,000.00	
应收利息					
	北京市天银地热开发有限责任公司	195,840.19		761,617.95	
预付账款					
	北京市花木有限公司	13,038,016.28			
	北京城建远东建设投资集团有限公司	35,900,519.41		3,503,419.51	
	北京城建一建设发展有限公司	68,583,310.46		15,689,142.61	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	34,910,090.70		14,191,696.34	
	北京城建五建设集团有限公司	886,000.00		886,000.00	
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	26,852,591.67		2,587,543.07	
	北京城建十建设工程有限公司	9,127,241.88			
	北京城建七建设工程有限公司	56,050,585.08		2,702,702.70	
	北京城建六建设集团有限公司	33,261,494.64		7,536,546.02	
	北京城建九建设工程有限公司	41,444,312.36		7,841,313.24	
	北京城建建设工程有限公司	2,416,317.65			
	北京城建华宇建设工程有限公司	4,416,517.00		4,416,517.00	
	北京城建二建设工程有限公司	24,416,881.57			
	北京城建道桥建设集团有限公司	1,958,485.22		6,936,936.93	
	北京城建北方集团有限公司	95,174,023.66		63,026,179.69	
	北京城建八建设发展有限责任公司	17,057,223.24		10,048,689.82	
其他应收款					
	北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
	北京骏泰置业有限公司	161,948,615.98		165,600,000.00	
	北京金都园林绿化有限责任公司	45,695.85		44,199.80	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	196,587.34		122,416.73	
	北京城建一建设发展有限公司	1,912,842.33		1,920,820.47	2,964.03
	北京城建亚泰建设集团有限公司	340,447.18	4,213.60	308,797.11	1,592.28
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,402,861.34	3,293.92	1,336,983.01	
	北京城建七建设工程有限公司	516,420.34	21,027.37	1,765,999.93	20,665.37
	北京城建六众城工程有限公司	2,398.80		17,588.80	
	北京城建六建设集团有限公司	3,097,226.30	66,462.28	2,932,103.95	
	北京城建九建设工程有限公司	529,231.94	157.20	425,837.94	2,807.20
	北京城建建设工程有限公司	220,339.41		28,584.73	
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	
	北京城建集团有限责任公司	10,235,159.61	11,746.82	10,000,223.26	
	北京城建华宇建设工程有限公司	90,688.92		3,038.98	
	北京城建二建设工程有限公司	210,055.47	15,237.00	120,081.00	
	北京城建道桥建设集团有限公司	600,386.87	46,238.67	1,007,982.78	127,070.21
	北京城建北方集团有限公司	1,241,180.76	42,359.15	3,651,474.63	14,364.36
	北京城建八建设发展有限责任公司	562,346.95	68,770.18	555,766.30	15,166.45
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	
	北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	618,119.04			

(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
应付账款			
	北京市天银地热开发有限责任公司	742,394.39	12,151,093.98
	北京金都园林绿化有限责任公司	10,062,327.01	30,150,344.32
	北京城建长城建筑装饰工程有限公司	6,180,429.00	11,214,965.00
	北京城建远东建设投资集团有限公司	46,774,319.00	101,319,773.54
	北京城建一建设发展有限公司	246,489,802.76	244,206,150.96
	北京城建亚泰建设集团有限公司	359,080,289.50	512,401,267.52
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	1,733,122.36	1,680,974.86
	北京城建五建设集团有限公司	76,115,346.94	85,222,242.08
	北京城建四建设工程有限责任公司	18,823,661.24	18,823,661.24
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	86,588,367.65	98,487,746.06
	北京城建十建设工程有限公司	102,900.00	25,515,878.18
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	225,463.45	8,876,796.44
	北京城建设计发展集团股份有限公司	103,092.45	511,092.45
	北京城建七建设工程有限公司	221,494,132.18	238,439,280.10
	北京城建六众城工程有限公司	1,037,248.32	3,437,248.32
	北京城建六建设集团有限公司	230,023,088.71	314,484,939.84
	北京城建九建设工程有限公司	54,383,458.53	62,564,619.75
	北京城建建设工程有限公司	155,135,316.60	213,499,709.44
	北京城建华宇建设工程有限公司	18,985,890.22	33,193,801.66
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	626,418.00
	北京城建二建设工程有限公司	151,549,636.65	166,277,006.40
	北京城建道桥建设集团有限公司	13,477,124.62	84,627,469.88
	北京城建北方建设有限责任公司	131,303,691.81	129,616,782.17
	北京城建八建设发展有限责任公司	113,005,350.54	151,491,363.30
	北京城建安装集团有限公司	4,958,511.25	16,013,776.53
其他应付款			
	北京市天银地热开发有限责任公司	2,191,588.00	2,191,588.00
	北京金都园林绿化有限责任公司	1,015,299.75	3,959,593.75
	北京城建长城装饰工程有限公司	1,180,134.00	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	4,879,573.99	
	北京城建一建设发展有限公司	3,168,827.15	20,546.00
	北京城建亚泰建设集团有限公司	16,462,203.77	5,342,853.81
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	634,329.18	496,855.18
	北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
	北京城建投资基金管理有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	北京城建四建设工程有限责任公司	1,117.52	1,117.52
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	5,235,698.04	4,259,017.04
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	3,063,683.80	41,902.72
	北京城建七建设工程有限公司	3,979,738.68	7,775,460.28
	北京城建六建设集团有限公司	101,560.88	101,560.88

	北京城建九建设工程有限公司	9,392,299.58	11,715,869.64
	北京城建建设工程有限公司	17,216.93	5,767,296.56
	北京城建华宇建设工程有限公司	532,918.80	511,635.55
	北京城建锅炉管道安装有限公司	357,796.00	357,796.00
	北京城建二建设工程有限公司	3,284,264.31	56,564.20
	北京城建道桥建设集团有限公司	6,357,413.00	5,331,643.07
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,624.00	361,624.00
	北京城建北方集团有限公司	3,140,397.52	3,847,684.90
	北京城建八建设发展有限责任公司	7,602,940.82	5,390,085.82
	北京城建安装集团有限公司	1,751,732.44	3,777,389.00
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

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、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

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

- 1) 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 731,794.37 万元（其中本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保余额为 267,212.10 万元，本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司提供担保余额为 76,489.41 万元，本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司提供担保余额为 39,909.07 万元，本公司之子公司北京城和房地产开发有限责任公司提供担保余额为 541.00 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担保余额为 75,372.63 万元，本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司提供担保余额为 30,108.00 万元，本公司之子公司北京城建成都地产有限公司提供担保余额为 79,481.72 万元，本公司之孙子公司北京城建成都置业有限公司提供担保余额为 17,695.86 万元，本公司之子公司北京城建兴云地产有限公司提供担保余额 55,142.48 万元，本公司之孙子公司北京新城兴业房地产开发有限公司提供担保余额 1,972.60 万元，本公司之孙子公司北京新城时代房地产开发有限公司提供担保余额 71.67 万元，本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司提供担保余额 16,115.02 万元，本公司之子公司北京城建(海南)地产有限公司提供担保余额 8,744.00 万元，本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司提供担保余额 29,979.00 万元，本公司之子公司北京城建青岛兴华地产有限公司提供担保余额 3,056.00 万元，本公司之孙子公司青岛双城房地产有限公司提供担保余额 32,956.25 万元）。

2) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见本附注十二.5 关联方及关联交易之(4)关联担保情况。

除存在上述或有事项外，截止 2019 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、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、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

建立实施企业年金制度，是建立多层次养老保障体系，保证员工退休后的生活水平，吸引留住优秀人才，增强公司竞争力和凝聚力，促进公司健康持续发展的一项重要措施。

根据《企业年金试行办法》（劳动部令第 20 号）和北京市有关规定，城建集团《关于建立企业年金制度的指导意见》（城建人发[2010]35 号），本公司制定了企业年金方案及实施细则，并经董事会、职工大会审议通过，报城建集团并北京市国资委审批备案后下发了《关于北京城建投资发展股份有限公司企业年金方案的批复》（城建人发[2010]36 号），具体情况如下：

1. 企业年金的汇缴企业部分：企业年金缴费所依据为本公司上年度工资总额的 8.33%计提，按月汇缴到指定的年金管理账户。

员工部分：员工个人以上年度社会保险缴费基数的 5%由企业从员工的月度工资中代扣代缴。

2. 企业年金的领取规定

员工退休、病故、出国定居方可领取企业年金。

3. 原城建集团发放给员工退休后的工龄补贴、住房补贴、通讯费、洗理费、书报费，自年金实施之日起取消发放。

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

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指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) 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) 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。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(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

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

(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

十七、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

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

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情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	15,103,686.97	
应收股利	799,237,128.59	814,237,128.59
其他应收款	26,609,357,677.60	22,845,301,763.51
合计	27,423,698,493.16	23,659,538,892.10

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
往来款项利息	15,103,686.97	
合计	15,103,686.97	

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

□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
北京世纪鸿城置业有限公司	291,053,655.14	291,053,655.14
北京城建兴泰房地产开发有限公司	20,972,462.08	20,972,462.08
北京首城置业有限公司	229,943,900.00	229,943,900.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	34,614,756.27	34,614,756.27
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	35,653,038.24
深圳中科招商创业投资有限公司		15,000,000.00
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
合计	799,237,128.59	814,237,128.59

(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
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	1-3年	尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	5年以上	尚未支付	否
合计	222,652,355.10	/	/	/

(3). 坏账准备计提情况

□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	期末余额
1 年以内	22,104,935,272.54
其中: 1 年以内分项	

1年以内小计	22,104,935,272.54
1至2年	3,980,316,474.52
2至3年	514,373,112.49
3年以上	9,732,818.05
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	26,609,357,677.60

(2). 按款项性质分类

√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
保证金		389,760,000.00
押金	334,299.00	334,299.00
备用金		
往来款	26,604,953,867.06	22,451,046,223.63
代垫款	5,775,094.84	5,682,219.27
应收政府补助		
合计	26,611,063,260.90	22,846,822,741.90

(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)	
2019年1月1日余额	73,463.48	1,447,514.91		1,520,978.39
2019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	206,740.46	-22,135.55		184,604.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	280,203.94	1,425,379.36		1,705,583.30

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	
其他应收款组合 2	1,520,978.39	184,604.91			1,705,583.30
合计	1,520,978.39	184,604.91			1,705,583.30

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建兴顺房地产开发有限公司	往来款	5,484,996,591.29	1 年以内	20.61	
北京城建兴瑞置业开发有限公司	往来款	4,914,938,192.49	3 年以内	18.47	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	3,089,204,969.43	2 年以内	11.61	
北京城建新城投资开发有限公司	往来款	2,375,899,797.68	3 年以内	8.93	
南京世纪鸿城地产有限公司	往来款	2,154,698,932.70	1 年以内	8.1	
合计	/	18,019,738,483.59	/	67.72	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	3,739,160,996.83		3,739,160,996.83	3,675,160,996.83		3,675,160,996.83
对联营、合营企业投资	1,386,108,336.71		1,386,108,336.71	1,390,350,015.80		1,390,350,015.80
合计	5,125,269,333.54		5,125,269,333.54	5,065,511,012.63		5,065,511,012.63

(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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00			838,000,000.00		
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00			71,338,000.00		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00			427,392,300.00		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
青岛京城房地产开发有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00		
北京首城置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72			103,762,743.72		
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	10,398,504.06			10,398,504.06		
北京城建兴云地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京城建（海南）地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60			321,650,319.60		
北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43			26,522,885.43		
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00			41,500,000.00		
北京城建保定房地产开发有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
北京城建黄山投资发展有限公司	30,000,000.00	40,000,000.00		70,000,000.00		
北京城茂未来房地产开发有限公司		24,000,000.00		24,000,000.00		
北京城建重庆物业管理有限公司	2,994,399.85			2,994,399.85		
北京城承物业管理有限责任公司	4,381,844.20			4,381,844.20		
北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）	870,000,000.00			870,000,000.00		

北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000.00			82,800,000.00	
合计	3,675,160,996.83	64,000,000.00		3,739,160,996.83	

(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	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市天银地热开发有限责任公司	28,710,121.13			-11,403.77						28,698,717.36	
北京科技园建设（集团）股份有限公司	801,675,256.29			-522,547.80						801,152,708.49	
深圳市中科招商创业投资有限公司	351,997,815.40			4,264,806.92						356,262,622.32	
国奥投资发展有限公司	131,661,469.56			-9,282,052.09						122,379,417.47	
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,270.10			-190,023.49						29,810,246.61	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	46,305,083.32			1,499,541.14						47,804,624.46	
小计	1,390,350,015.80			-4,241,679.09						1,386,108,336.71	
合计	1,390,350,015.80			-4,241,679.09						1,386,108,336.71	

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	22,203,340.64	368,166.00	21,374,156.26	104,294.48
其他业务	520,367.86		947,317.53	
合计	22,723,708.50	368,166.00	22,321,473.79	104,294.48

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
权益法核算的长期股权投资收益	443,093.00	106,232,211.25
成本法核算的长期股权投资收益	23,736,676.15	23,736,676.14
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		332,659.78
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		54,003,020.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,521,861.09
交易性金融资产在持有期间的投资收益	81,742,892.86	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
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	36,421,496.40	
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		
合计	142,344,158.41	211,826,428.26

6、其他

适用 不适用

十八、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
非流动资产处置损益	-114,318.45	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,597,537.74	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,630,974,911.83	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-4,712,300.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-411,186,457.69	
少数股东权益影响额	292,563.99	
合计	1,233,851,937.06	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

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	5.35	0.5690	0.5690
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.82	-0.0872	-0.0872

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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》刊登的公司有关报告正本

董事长：陈代华

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 8 日

修订信息

适用 不适用