

公司代码：600159

公司简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

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、公司负责人马云虎、主管会计工作负责人魏彩虹及会计机构负责人（会计主管人员）尚丹峰声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

报告期内，公司无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

无

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	经营情况的讨论与分析.....	7
第五节	重要事项.....	14
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	22
第七节	优先股相关情况.....	24
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第九节	公司债券相关情况.....	25
第十节	财务报告.....	25
第十一节	备查文件目录.....	121

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
公司、本公司、大龙地产	指	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
宁城老窖	指	内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司
大龙有限	指	北京市大龙房地产开发有限公司
大龙顺发	指	北京大龙顺发建筑工程有限公司
大龙城乡	指	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
大龙控股	指	北京大龙控股有限公司
中山嘉盛	指	中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司
报告期、本报告期	指	2019年1月1日至2019年6月30日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
公司的中文简称	大龙地产
公司的外文名称	BEIJING DALONG WEIYE REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	D. L. real estate
公司的法定代表人	马云虎

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	刘宗
联系地址	北京市顺义区府前东街甲2号	北京市顺义区府前东街甲2号
电话	010-69446339	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	mazhifang2005@tom.com	dlclz@163.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市顺义区府前东街甲2号
公司注册地址的邮政编码	101300
公司办公地址	北京市顺义区府前东街甲2号
公司办公地址的邮政编码	101300
公司网址	www.dlcl.com.cn
电子信箱	dlcl@dlcl.com.cn
报告期内变更情况查询索引	报告期内未变更

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
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	董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	报告期内未变更

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	大龙地产	600159	G大龙

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	198,672,077.65	143,627,223.16	38.32
归属于上市公司股东的净利润	23,770,600.44	-23,921,644.65	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,107,566.38	-23,599,665.87	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-10,340,341.89	-113,772,982.74	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,270,609,467.47	2,288,339,028.63	-0.77
总资产	4,145,999,835.55	3,999,032,528.54	3.68

(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)	0.02864	-0.02882	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.02864	-0.02882	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.02784	-0.02843	不适用
加权平均净资产收益率(%)	1.03	-1.09	增加2.12个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.00	-1.07	增加2.07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

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	21,346.28	
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	88,912.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	793,084.11	
少数股东权益影响额	-14,472.73	
所得税影响额	-225,835.60	
合计	663,034.06	

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

报告期内,公司从事的主要业务为房地产业务和建筑施工业务。

房地产业务由控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司承担,经营模式为房产开发型,即房地产项目开发和销售自行开发的商品房(生产+销售),主要以住宅和商业为主。

建筑施工业务由控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司承担,经营模式为施工合同模式,主要以房屋建设为主。

关于所处行业情况详见本报告第四节。

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

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

房地产开发方面,作为顺义区属国有控股房地产上市企业,公司多年深耕顺义市场,拥有较多的区域资源。公司相继开发了400余万平方米的地产项目,积累了丰富的项目开发经验,产品品牌和质量方面在项目所在区域具有一定的优势,对未来业务开展具有良好的促进作用。

建筑施工方面,大龙顺发具备建筑施工总承包一级资质。该公司注重人才队伍建设,拥有各类高中级专业技术人员57人,其中一级建造师24人。大龙顺发施工质量过硬,所承建的工程多次获得北京市建筑业质量协会颁发的“结构长城杯金奖”,具备年施工100万平方米的能力。近

年来，该公司多次获评“全国优秀施工企业”、“北京市优秀施工企业”、“企业信用评价 AAA 级信用企业”、“3A 诚信企业”等奖项。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

政策环境情况

2019年上半年，中央重申“房住不炒”的政策主基调，保持政策的连续性和稳定性，落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。各城市继续贯彻落实一城一策、城市主体责任的长效机制，地方“因城施策”有收有放，确保房地产市场平稳健康发展。

市场情况情况

国家统计局数据显示，2019年1-6月份全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%，增速比1-5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资38,990亿元，增长13.6%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。

1-6月份，全国商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%，降幅比1-5月份扩大0.2个百分点。商品房销售额70,698亿元，增长5.6%，增速回落0.5个百分点。

1-6月份，全国房地产开发企业土地购置面积8,035万平方米，同比下降27.5%，降幅比1-5月份收窄5.7个百分点。土地成交价款3,811亿元，下降27.6%，降幅收窄8.0个百分点。

公司经营情况回顾

2019年上半年，公司按照年初制定的经营计划，加快现有项目建设，促进在售项目销售，各项工作平稳有序开展。

报告期内，公司房地产业务在建项目3项，在建总建筑面积28.14万平方米，报告期内实际投资金额10,597.06万元。

报告期内，公司房地产业务销售主要集中在中山区域。截至报告期末，公司房地产板块实现销售面积11,323.58平方米，销售金额12,288.7万元。

报告期内，公司建筑施工类重要在施项目6项，在施面积32.85万平方米。竣工项目3项，总金额922.27万元。新签约项目15项，签约金额20,683.25万元。

(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	198,672,077.65	143,627,223.16	38.32
营业成本	115,215,278.64	122,015,775.96	-5.57
销售费用	15,715,743.35	4,281,946.94	267.02
管理费用	29,084,923.67	27,893,274.32	4.27
财务费用	3,028,006.90	5,699,435.09	-46.87
经营活动产生的现金流量净额	-10,340,341.89	-113,772,982.74	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-177,354.12	-492,015.22	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-83,945,670.90	-28,331,482.31	不适用
营业税金及附加	7,289,439.04	4,337,039.25	68.07
资产减值损失	1,948,521.05	-5,035,769.40	不适用
营业外收入	1,162,122.30	622,074.43	86.81
营业外支出	369,038.19	1,083,295.98	-65.93
所得税费用	9,734,920.88	-2,086,698.47	不适用

营业收入变动原因说明:本报告期内商品房销售收入同比增加。

销售费用变动原因说明:本报告期内销售佣金及广告宣传费用同比增加。

财务费用变动原因说明:本报告期内借款利息支出同比减少,存款利息收入同比增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本报告期内销售商品、提供劳务收到的现金同比增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本报告期内购置固定资产支付的现金同比减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年同期包含借款收到现金 16000 万元,本期没有新增银行借款。

营业税金及附加变动原因说明:本报告期内土地增值税同比增加。

资产减值损失变动原因说明:本报告期内因收回应收款而转回计提坏账准备。

营业外收入变动原因说明:本报告期内收到违约补偿款同比增加所致。

营业外支出变动原因说明:上年同期包含裕龙君汇项目延期交房补偿款。

所得税费用变动原因说明:本报告期内营业利润同比增加所致。

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

(2) 其他

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1) 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	内蒙古满洲里市	151,236.20		208,901.00	否		

2) 报告期内房地产开发投资情况

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广东省中山市	中山项目二期	住宅及商业	在建项目	40,326.2	141,141.62	171,130.62	17,1130.62		71,505	5,589.22
2	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	在建项目	25,239.5	61,279.85	82,782.57	82,782.57		67,894	4,540.55
3	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	在建项目	8,900	19,545.14	27,441.59	27,441.59		22,210	467.29

3) 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
----	----	----	------	-------------	------------

1	北京市顺义区	裕龙华府	住宅	3,291.41	0
2	广东省中山市	裕龙君汇	住宅及商业	33,595.61	11,323.58
3	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	52,329.13	0

报告期内，裕龙君汇项目销售面积为 11,323.58 平方米，销售金额为 12,288.70 万元。

4) 报告期房地产出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入(万元)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	304.64	否	
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	188.10	否	
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,138.01	104.59	否	
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,095.50	20.00	否	
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	45,746.20	25.31	否	

报告期内，公司房地产出租总面积为 68,743.58 平方米，已出租总面积为 26,144.28 平方米，出租率为 38.03%，取得租金总收入 642.64 万元，每平方米月平均租金为 40.97 元。具体出租面积及出租率情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	9193.77	100.00
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	9130.18	86.38
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,138.01	1527.15	71.43
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,095.50	1095.50	100.00
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	45,746.20	5197.68	11.36

5) 报告期内房地产类融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
69,649.52	5.33	1,515.53

情况说明：

1. 2016 年 12 月 29 日，经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，同意公司控股子公司大龙有限的全资子公司中山嘉盛向工商银行申请人民币 15,000 万元的借款，用于该公司负责的中山项目二期开发建设。截至报告期末，上述借款余额 3,000 万元，借款年利率 6.175%，报告期内利息资本化金额 93.65 万元。

2. 2017 年 4 月 12 日，经公司第七届董事会第七次会议审议通过，同意公司控股子公司大龙有限向工行北京顺义支行申请借款人民币 30,000 万元，用于顺义区胡各庄保障房项目，大龙有限为该笔借款提供抵押担保，抵押物为其持有的顺义区胡各庄保障房项目不动产权。截至报告期末，上述借款余额 14,000 万元，借款年利率 4.75%，报告期内利息费用化金额 485.42 万元。

3. 2018年4月10日,经公司2018年度第一次临时股东大会审议通过,同意公司及控股子公司向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款80,000万元,用于项目开发。截至报告期末,上述借款余额39,550万元,借款年利率6.175%,报告期内利息资本化金额1145.13万元。

4. 2018年8月28日,经公司2018年度第二次临时股东大会审议通过,同意公司控股孙公司北京天竺万科房地产开发有限公司向其三方股东按照持股比例借款共计20,400万元,用于支付受让顺义新城第25街区25-09地块东楼广场居住项目国有建设用地使用权转让价款。截至报告期末,上述借款余额13,099.52万元,借款年利率5.22%,报告期内利息资本化金额276.75万元。

5. 2017年4月6日,经公司2017年度第二次临时股东大会审议通过,同意公司控股子公司大龙有限向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款30,000万元,用于项目开发。报告期内,大龙有限债权债务期初余额为10,000元,本期发生额为-10,000万元,期末余额为0万元,借款年利率4.75%,报告期内利息费用化金额55.42万元。

建筑行业经营性信息分析

1) 报告期内竣工验收的项目情况

单位:万元 币种:人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量(个)	3					3
总金额	922.27					922.27

单位:万元 币种:人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量(个)	3		3
总金额	922.27		922.27

2) 报告期内在建项目情况

单位:万元 币种:人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量(个)	25					25
总金额	248,330.8					248,330.8

单位:万元 币种:人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量(个)	25		25
总金额	248,330.8		248,330.8

3) 在建重大项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入
顺义新城13街区	施工合同	83465.63	2016年3月至2019年9月	96.90%	2377.88	80880.32	2231.8	75915.03
审判业务用房等5项	施工合同	5996.03	2017年7月至2019年7月	96.53%	1840.39	5787.92	1728.11	5426.9
研发厂房等2项	施工合同	2000.40	2017年9月至2019年12月	74.30%	357.15	1486.27	351.48	1462.53

顺义新城 12 街区项目 (西马坡)	施工 合同	10598.09	2016 年 9 月 至 2019 年 9 月	72.27%	1026.62	7658.83	1010.19	7536.28
裕龙东区花园紫马岭 一期(中山)	施工 合同	18665.39	2018 年 4 月 至 2020 年 4 月	17.26%	3222.21	3222.21	3061.26	3061.26
裕龙东区花园紫马岭 二期(中山)	施工 合同	5996.04	2018 年 4 月 至 2020 年 4 月	0.66%	39.65	39.65	37.66	37.66

4) 报告期内境外项目情况

□适用 √不适用

5) 存货中已完工未结算的汇总情况

单位：万元 币种：人民币

项目	累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
金额	188,506.20	11,054.13	0	197,363.04	2,197.29

6) 报告期内建筑施工类融资安排情况

报告期内，公司未发生建筑施工类债权融资。截至报告期末，公司建筑施工类债权融资剩余额度为 0。

公司建筑施工业务最近五年债权融资情况如下：

单位：万元 币种：人民币

分类	年度	借入金额	偿付金额	利息支出
借款	2015 年	0	0	0
借款	2016 年	0	0	0
借款	2017 年	11,000	0	310.36
借款	2018 年	0	11,000	164.82
借款	2019 年	0	0	0

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	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	558,604,924.93	13.47	686,429,645.45	17.16	-18.62	
应收账款	233,632,111.71	5.64	254,821,290.57	6.37	-8.32	

预付款项	4,063,925.35	0.10	6,430,914.82	0.16	-36.81	上期预付工程分包款及材料款在本报告期结转成本。
其他应收款	6,731,884.47	0.16	6,884,374.02	0.17	-2.22	
存货	2,940,114,227.88	70.91	2,670,864,886.92	66.79	10.08	
其他流动资产	75,542,916.81	1.82	47,471,697.03	1.19	59.13	本报告期内未抵扣增值税进项及预缴税款增加。
投资性房地产	209,113,025.59	5.04	212,426,174.95	5.31	-1.56	
固定资产	70,672,149.96	1.70	72,444,379.94	1.81	-2.45	
长期待摊费用	683,856.49	0.02	820,627.78	0.02	-16.67	
递延所得税资产	46,840,812.36	1.13	40,438,537.06	1.01	15.83	
应付账款	350,341,989.44	8.45	448,825,914.19	11.22	-21.94	
预收款项	168,218,036.01	4.06	104,369,715.29	2.61	61.18	本报告期内开发项目预售预收款增加。
应付职工薪酬	207,816.17	0.01	221,407.01	0.01	-6.14	
应交税费	4,516,914.00	0.11	31,699,218.78	0.79	-85.75	本报告期内支付上年末计提应交税费。
其他应付款	1,116,836,703.22	26.94	796,581,770.21	19.92	40.20	本报告期内新增股东借款。
其他流动负债	11,092,664.22	0.27	10,504,257.58	0.26	5.60	
长期借款	169,999,966.66	4.10	261,999,966.66	6.55	-35.11	本报告期内偿还到期银行借款。
未分配利润	1,070,276,606.87	25.81	1,088,006,168.03	27.21	-1.63	

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

(1) 因房地产项目开发建设,根据有关建设部门要求,公司部分货币资金处于受限状态,具体会计科目明细为:其他货币资金—工程履约保证金 8,342,134.95 元,其他货币资金—农民工工资保证金 10,660,726.90 元,共计 19,002,861.85 元。

(2) 期末存货中胡各庄保障性住房项目土地使用权账面金额 427,442,942.44 元,作为借款抵押物在工行顺义支行予以抵押。

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

(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

公司名称	权益比例	主营业务	注册资本 (万元)	本报告期营业收入 (元)	本报告期净利润 (元)	本报告期末总资产 (元)	本报告期末净资产 (元)
北京市大龙房地产开发有限公司	99.88%	房地产开发、经营	80,000.00	129,230,527.65	26,079,097.36	3,740,076,109.59	1,729,878,308.60
北京大龙顺发建筑工程有限公司	98.26%	施工总承包	15,000.00	131,131,947.42	-2,049,218.49	609,758,750.50	303,592,279.70

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

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

(二) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济环境及政策风险

长期存在的房地产供求矛盾以及房地产宏观政策将会对公司的经营产生一定的影响。对此公司将密切关注宏观经济形式，加强对政策趋势的研判，以市场为导向，提高公司经营业绩。

2、融资风险

鉴于行业当前形势以及公司实际情况，公司在选择融资方式上存在一定影响。为此公司将通过加快资金回笼速度、拓展其他融资渠道等多种措施，为公司长期、稳定、健康发展提供资金支持。

(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
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 15 日	www. sse. com. cn; 公告编号 2019-012	2019 年 5 月 16 日

股东大会情况说明

适用 不适用

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)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0
每 10 股转增数 (股)	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
本报告期内公司无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。	

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
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	大龙总公司将不从事与 st 宁窖相同或者类似的生产、经营业务，以避免对 st 宁窖的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。大龙总公司保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或间接从事、参与或进行与 st 宁窖的生产、经营相竞争的任何活动。	2005-04-08; 长期有效	否	是
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	为减少和规范关联交易，北京市顺义大龙城乡建设开发总公司承诺： (一) 本公司将善意履行作为大龙地产控股股东的义务，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本公司以及其他全资、控股子公司与大龙地产关联交易时将按公正、公平、公开的市场原则进行； (二) 本公司承诺在大龙地产股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务； (三) 本公司承诺杜绝一切非法占用大龙	2009-12-09; 长期有效	否	是

			<p>地产的资金、资产的行为；</p> <p>(四) 不利用本公司所处控股股东地位，就大龙地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使大龙地产的股东大会或董事会做出侵犯大龙地产和其他股东合法权益的决议；</p> <p>(五) 对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的定价原则，促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》、《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司公司章程》等有关规定履行信息披露义务、办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害大龙地产及其他股东的合法权益。</p>			
--	--	--	---	--	--	--

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

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况

中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	中山彤泰投资发展有限公司	无	民事经济类诉讼	因被告中山彤泰投资发展有限公司（以下简称“中山彤泰”）未能依约履行原被告双方于 2007 年及 2010 年签订的两份《土地使用权转让合同》，2015 年 11 月 12 日，公司控股孙公司中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司（以下简称“大龙嘉盛”）向中山市中级人民法院申请解除相关合同，同时申请被告中山彤泰赔偿大龙嘉盛定金、超容积补地价款并返还多收取的土地转让款项及补偿利息。	11,017.00	否	2017 年 3 月 8 日，中山市中级人民法院一审判决大龙嘉盛公司胜诉，驳回中山彤泰公司反诉请求。彤泰公司不服判决结果向广东省高级人民法院提起上诉。2018 年 7 月 3 日，广东省高级人民法院作出二审判决，判令解除转让合同中相关内容；中山彤泰返还大龙嘉盛定金款合计 1,648.22 万元；大龙嘉盛向中山彤泰支付土地转让款 1,841 万元。大龙嘉盛于 2018 年 8 月 18 日向人民法院申请再审。	法院驳回了大龙嘉盛的再审申请。	已执行完毕。
中山彤泰投资发展有限公司	中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	无	民事经济类诉讼	2016 年 1 月 6 日，中山彤泰就其与公司控股孙公司大龙嘉盛发生的两份《土地使用权转让合同》纠纷一案向中山市中级人民法院提出反诉申请，在同意解除两份合同基础上，要求大龙嘉盛支付拖欠土地款、违约金及没收定金。	5,959.99	否	2017 年 3 月 8 日，中山市中级人民法院一审判决大龙嘉盛公司胜诉，驳回中山彤泰公司反诉请求。彤泰公司不服判决结果向广东省高级人民法院提起上诉。2018 年 7 月 3 日，广东省高级人民法院作出二审判决，判令解除转让合同中相关内容；中山彤泰返还大龙嘉盛定金款合计 1,648.22 万元；大龙嘉盛向中山彤泰支付土地转让款 1,841 万元。大龙嘉盛于 2018 年 8 月 18 日向人民法院申请再审。	法院驳回了大龙嘉盛的再审申请。	已执行完毕。
中山彤泰投资发展有限公司	中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	无	民事经济类诉讼	2018 年 12 月 3 日，中山彤泰以大龙嘉盛拖欠两份《土地使用权转让合同》中相关土地的转让款为由，向中山市第一人民法院提起诉讼，要求大龙嘉盛支付拖欠土地转让款产生的利息及中山彤泰因本案支付的律师费。	918.30	否	2019 年 4 月 15 日，中山市第一人民法院一审判决大龙嘉盛以 1,841 万元为基数，向中山彤泰支付自《土地使用权转让合同》纠纷案一审判决生效后的第三十一日起至付清日止的利息。中山彤泰不服判决结果，于 5 月 17 日向中山市中级人民法院提起上诉。法院于 7 月 8 日第一次开庭审理了本案。目前案件正在审理中。	一审已判决，二审未判决。	一审已判决，二审未判决。

北京市大龙房地产开发有限公司	北京龙润信投资担保有限公司	石莉娜(被告法定代表人)	房屋租赁合同纠纷	因被告北京龙润信投资担保有限公司未按约定支付房屋租赁租金,大龙有限向北京市顺义区人民法院申请解除相关合同,同时申请被告及连带责任人支付未付租金、滞纳金及违约金等。	858.18	否	一审判大龙有限胜诉,确认解除相关合同,并判定被告支付未付租金及违约金。此后被告不服判决于2017年1月向北京第三中级人民法院提起上诉。2017年3月20日,北京第三中级人民法院作出终审判决:驳回上诉,维持原判。此后龙润信公司不服终审判决结果,向北京高级人民法院提起申诉。北京市高级人民法院于2017年8月9日裁定:驳回北京龙润信投资担保有限公司再审理求。	一审、二审已判决,并驳回被告再审理求。	法院正在执行中。
北京大龙顺发建筑工程有限公司	杨教胜、许运萍(杨教胜之妻)	无	欠款纠纷	因欠款纠纷,2017年4月10日,公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司向北京市顺义区人民法院申请被告偿还垫资款及利息。	2,927.63	否	2018年1月3日,北京市顺义区人民法院判决被告偿还大龙顺发垫资款并支付利息。	已判决。	法院正在执行中。
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京隆兴畅泰新材料科技有限公司	赵一霏(被告法定代表人)、张息清	施工合同纠纷	因施工合同纠纷,2017年9月12日,公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司向北京市顺义区人民法院申请被告返还预付款、垫付款项及违约金。	820.00	否	2018年6月20日,北京市顺义区人民法院判决被告北京隆兴畅泰新材料科技有限公司、张息清共同连带返还原告预付款、垫付款项及违约金共计820万元。	已判决。	法院正在执行中。
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京祥达运输有限责任公司	无	施工合同纠纷	因施工合同纠纷,2019年5月20日,公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司向北京市怀柔区人民法院申请被告支付工程款及其违约金和利息、工程质量保证金及其违约金和利息、工程洽商增项结算款及其违约金和利息、工程保护费用等共计3198.20万元。	3,198.20	否	等待开庭审理中。	未判决。	

(三) 其他说明

适用 不适用

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

根据公司经营需要，2019年4月公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于2019年度日常关联交易预计的议案》（详见2019年4月刊登于《中国证券报》、《上海证券报》以及上交所网站www.sse.com.cn编号为2019-007的公司公告），预计2019年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为24,190万元。

报告期内，公司与关联方的日常关联交易严格遵循《上交所股票上市规则》、《上交所上市公司关联交易实施指引》、《公司章程》、《公司关联交易管理制度》的有关规定执行，报告期内公司日常关联交易未超过预计额度。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况适用 不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**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

事项概述	查询索引
为满足项目开发资金需要，公司及控股子公司拟向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款，借款金额为 100,000 万元，借款期限为 3 年。	详见 2018 年 12 月 1 日刊登于中国证券报、上海证券报及上海证券交易所网站的《2018 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-038）

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用

(1) 2018 年 4 月 10 日，经公司 2018 年度第一次临时股东大会审议通过，同意公司及控股子公司向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款 80,000 万元，用于项目开发。截至报告期末，上述借款余额 39,550 万元，借款年利率 6.175%，报告期内利息资本化金额 1,145.13 万元。

(2) 2018 年 8 月 28 日，经公司 2018 年度第二次临时股东大会审议通过，同意公司控股孙公司北京天竺万科房地产开发有限公司向其三方股东按照持股比例借款共计 20,400 万元，用于支付受让顺义新城第 25 街区 25-09 地块东楼广场居住项目国有建设用地使用权转让价款。截至报告期末，上述借款余额 13,099.52 万元，借款年利率 5.22%，报告期内利息资本化金额 276.75 万元。

(3) 2017 年 4 月 6 日，经公司 2017 年度第二次临时股东大会审议通过，同意公司控股子公司大龙有限向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款 30,000 万元，用于项目开发。报告期内，大龙有限归还借款 10,000 万元，期末余额为 0 万元，借款年利率 4.75%，报告期内利息费用化金额 55.42 万元。

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

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	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						0							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						15,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						15,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）						6.61							
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）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，大龙有限为大龙嘉盛在工商银行申请的人民币15,000万元的贷款提供最高额连带责任保证担保。							

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

公司严格遵守国家和地方关于环境保护的法律法规及各项规定的要求，在项目开发过程中严格履行项目所在地环保部门的各项审批手续；在公司运营和项目建设等方面严格遵守各项环境保护法律法规的要求。

(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

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《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），于 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）（上述准则统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 起执行新金融工具准则。

2019 年 4 月 30 日，财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求对已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按规定编制财务报表，本公司根据财会【2019】6 号规定的财务报表格式编制报表。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之前发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号-债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之前发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组交易，不进行追溯调整。

本报告期内，公司未发生非货币性资产交换及债务重组业务，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换及债务重组交易，不进行追溯调整，执行《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》（财会【2019】8 号）及《企业会计准则第 12 号-债务重组》（财会【2019】9 号）对公司经营成果及财务状况无影响。

公司自 2019 年 1 月 1 日起，执行新的金融工具准则，并按新的金融工具准则的要求列报金融工具相关信息，本期期初与上期期末数一致，无调整情况，执行新金融工具准则对公司经营成果及财务状况无影响。

公司根据财会【2019】6 号规定的财务报表格式编制 2019 年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表如下：

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
应收票据及应收账款	254,821,290.57	
应收票据		
应收账款		254,821,290.57
应付票据及应付账款	448,825,914.19	
应付票据		
应付账款		448,825,914.19

(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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	44,861
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(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	
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	0	395,916,555	47.70	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	4,688,200	0.56	0	无	0	国有法人
李小俊	0	4,367,100	0.53	0	无	0	境内自然人
孟宪鹏	0	4,000,000	0.48	0	无	0	境内自然人
韩立新	3,366,000	3,366,000	0.41	0	无	0	境内自然人
高园园	0	3,350,874	0.40	0	无	0	境内自然人
唐闲新	7,400	3,226,900	0.39	0	无	0	境内自然人
唐健	0	3,200,500	0.39	0	无	0	境内自然人
领航投资澳洲有限公司—领航 新兴市场股指基金(交易所)	0	2,920,409	0.35	0	无	0	境外法人
董志明	160,000	2,395,700	0.29	0	无	0	境内自然人
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				
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	395,916,555	人民币普通股	395,916,555				
中国证券金融股份有限公司	4,688,200	人民币普通股	4,688,200				
李小俊	4,367,100	人民币普通股	4,367,100				
孟宪鹏	4,000,000	人民币普通股	4,000,000				
韩立新	3,366,000	人民币普通股	3,366,000				
高园园	3,350,874	人民币普通股	3,350,874				
唐闲新	3,226,900	人民币普通股	3,226,900				
唐健	3,200,500	人民币普通股	3,200,500				
领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指 基金(交易所)	2,920,409	人民币普通股	2,920,409				
董志明	2,395,700	人民币普通股	2,395,700				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,公司已知北京市顺义大龙城乡建设开发总公司与其他股东之间不存在关联关系,也不属于相关法律、法规规定的一致行动人;上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系,也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。						

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

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：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

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	558,604,924.93	686,429,645.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	233,632,111.71	254,821,290.57
应收款项融资			
预付款项	七、7	4,063,925.35	6,430,914.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	6,731,884.47	6,884,374.02
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	2,940,114,227.88	2,670,864,886.92
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	75,542,916.81	47,471,697.03
流动资产合计		3,818,689,991.15	3,672,902,808.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	209,113,025.59	212,426,174.95
固定资产	七、21	70,672,149.96	72,444,379.94
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	七、29	683,856.49	820,627.78
递延所得税资产	七、30	46,840,812.36	40,438,537.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		327,309,844.40	326,129,719.73
资产总计		4,145,999,835.55	3,999,032,528.54
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			
应付账款	七、37	350,341,989.44	448,825,914.19
预收款项	七、38	168,218,036.01	104,369,715.29
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	207,816.17	221,407.01
应交税费	七、40	4,516,914.00	31,699,218.78
其他应付款	七、41	1,116,836,703.22	796,581,770.21
其中：应付利息			
应付股利			
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			
其他流动负债	七、45	11,092,664.22	10,504,257.58
流动负债合计		1,651,214,123.06	1,392,202,283.06
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、46	169,999,966.66	261,999,966.66

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		169,999,966.66	261,999,966.66
负债合计		1,821,214,089.72	1,654,202,249.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、54	830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、56	343,387,345.38	343,387,345.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、60	26,942,283.22	26,942,283.22
一般风险准备			
未分配利润	七、61	1,070,276,606.87	1,088,006,168.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,270,609,467.47	2,288,339,028.63
少数股东权益		54,176,278.36	56,491,250.19
所有者权益（或股东权益）合计		2,324,785,745.83	2,344,830,278.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,145,999,835.55	3,999,032,528.54

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

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		4,123,933.61	4,023,918.05
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			

应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	327,183,824.82	370,183,824.82
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		331,307,758.43	374,207,742.87
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
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	899,119,666.26	899,119,666.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计		1,230,427,424.69	1,273,327,409.13
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			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		15,778.05	39,705.87
其他应付款			570,000.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,778.05	609,705.87
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		15,778.05	609,705.87
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		26,942,283.22	26,942,283.22
未分配利润		27,277,747.42	69,583,804.04
所有者权益（或股东权益）合计		1,230,411,646.64	1,272,717,703.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,230,427,424.69	1,273,327,409.13

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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		198,672,077.65	143,627,223.16
其中：营业收入	七、62	198,672,077.65	143,627,223.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		170,333,391.60	164,227,471.56
其中：营业成本	七、62	115,215,278.64	122,015,775.96

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、63	7,289,439.04	4,337,039.25
销售费用	七、64	15,715,743.35	4,281,946.94
管理费用	七、65	29,084,923.67	27,893,274.32
研发费用			
财务费用	七、67	3,028,006.90	5,699,435.09
其中：利息费用		5,819,918.86	6,714,833.34
利息收入		3,478,807.36	1,049,501.81
加：其他收益	七、68	88,912.00	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	1,948,521.05	-5,035,769.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、74	21,346.28	36,263.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,397,465.38	-25,599,754.65
加：营业外收入	七、75	1,162,122.30	622,074.43
减：营业外支出	七、76	369,038.19	1,083,295.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,190,549.49	-26,060,976.20
减：所得税费用	七、77	9,734,920.88	-2,086,698.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,455,628.61	-23,974,277.73
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,455,628.61	-23,974,277.73
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）		23,770,600.44	-23,921,644.65

2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-2,314,971.83	-52,633.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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		21,455,628.61	-23,974,277.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		23,770,600.44	-23,921,644.65
归属于少数股东的综合收益总额		-2,314,971.83	-52,633.08
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.03	-0.03
(二)稀释每股收益(元/股)		0.03	-0.03

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：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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			
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		812,394.43	756,175.88
研发费用			
财务费用		-6,504.89	-4,022.32
其中: 利息费用			
利息收入		7,359.89	4,662.32
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-805,889.54	-752,153.56
加: 营业外收入			31,252.93
减: 营业外支出		5.48	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-805,895.02	-720,900.63
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-805,895.02	-720,900.63
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-805,895.02	-720,900.63
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			

3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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		-805,895.02	-720,900.63
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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		318,237,420.47	216,782,865.11
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、79、（1）	297,900,393.63	39,416,213.16
经营活动现金流入小计		616,137,814.10	256,199,078.27
购买商品、接受劳务支付的现金		493,839,042.99	281,002,124.91
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		31,614,500.32	31,830,268.70
支付的各项税费		69,107,000.36	38,715,044.87
支付其他与经营活动有关的现金	七、79、（2）	31,917,612.32	18,424,622.53
经营活动现金流出小计		626,478,155.99	369,972,061.01
经营活动产生的现金流量净额		-10,340,341.89	-113,772,982.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,450.00	239,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		63,450.00	239,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		240,804.12	731,015.22
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		240,804.12	731,015.22
投资活动产生的现金流量净额		-177,354.12	-492,015.22
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			160,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79、(5)	156,813,600.00	159,000,000.00
筹资活动现金流入小计		156,813,600.00	319,000,000.00
偿还债务支付的现金		92,000,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		47,845,105.23	37,331,482.31
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、79、(6)	100,914,165.67	200,000,000.00
筹资活动现金流出小计		240,759,270.90	347,331,482.31
筹资活动产生的现金流量净额		-83,945,670.90	-28,331,482.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-94,463,366.91	-142,596,480.27
加：期初现金及现金等价物余额		634,065,429.99	551,676,041.68
六、期末现金及现金等价物余额		539,602,063.08	409,079,561.41

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,062,870.96	135,744.30
经营活动现金流入小计		2,062,870.96	135,744.30
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		119,128.99	132,582.15
支付其他与经营活动有关的现金		3,343,564.81	1,347,915.88
经营活动现金流出小计		3,462,693.80	1,480,498.03
经营活动产生的现金流量净额		-1,399,822.84	-1,344,753.73

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		43,000,000.00	19,000,000.00
筹资活动现金流入小计		43,000,000.00	19,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,500,161.60	16,600,064.64
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		41,500,161.60	16,600,064.64
筹资活动产生的现金流量净额		1,499,838.40	2,399,935.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		100,015.56	1,055,181.63
加：期初现金及现金等价物余额		4,023,918.05	3,150,165.27
六、期末现金及现金等价物余额		4,123,933.61	4,205,346.90

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,088,006,168.03		2,288,339,028.63	56,491,250.19	2,344,830,278.82
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,088,006,168.03		2,288,339,028.63	56,491,250.19	2,344,830,278.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											-17,729,561.16		-17,729,561.16	-2,314,971.83	-20,044,532.99
(一) 综合收益总额											23,770,600.44		23,770,600.44	-2,314,971.83	21,455,628.61
(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											-41,500,161.60		-41,500,161.60		-41,500,161.60
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											-41,500,161.60		-41,500,161.60		-41,500,161.60

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	830,003, 232.00			343,387, 345.38			26,942, 283.22		1,070,276, 606.87		2,270,609, 467.47	54,176, 278.36	2,324,785, 745.83	

项目	2018 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											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	830,003, 232.00				343,387, 345.38			26,942, 283.22		1,013,512, 308.91		2,213,845, 169.51	56,670, 583.62	2,270,515, 753.13	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	830,003, 232.00				343,387, 345.38			26,942, 283.22		1,013,512, 308.91		2,213,845, 169.51	56,670, 583.62	2,270,515, 753.13	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-40,521,70 9.29		-40,521,70 9.29	-52,633 .08	-40,574,34 2.37	
(一) 综合收益总额										-23,921,64		-23,921,64	-52,633	-23,974,27	

										4.65		4.65	.08	7.73
(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										-16,600.06		-16,600.06		-16,600.06
1. 提取盈余公积										4.64		4.64		4.64
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-16,600.06		-16,600.06		-16,600.06
4. 其他										4.64		4.64		4.64
(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	830,003, 232.00			343,387, 345.38				26,942, 283.22		972,990.59 9.62		2,173,323, 460.22	56,617, 950.54	2,229,941, 410.76

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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	830,003,2 32.00				346,188,3 84.00				26,942,2 83.22	69,583,8 04.04	1,272,717 ,703.26
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,2 32.00				346,188,3 84.00				26,942,2 83.22	69,583,8 04.04	1,272,717 ,703.26
三、本期增减变动金额（减 少以“-”号填列）										-42,306, 056.62	-42,306,0 56.62
（一）综合收益总额										-805,895 .02	-805,895. 02
（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										-41,500, 161.60	-41,500,1 61.60
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分 配										-41,500, 161.60	-41,500,1 61.60
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	27,277,747.42	1,230,411,646.64

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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	87,690,051.26	1,290,823,950.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	87,690,051.26	1,290,823,950.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-17,320,965.27	-17,320,965.27
(一) 综合收益总额										-720,900.63	-720,900.63
(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										-16,600,	-16,600,0

										064.64	64.64
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-16,600,064.64	-16,600,064.64
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	70,369,085.99	1,273,502,985.21

法定代表人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，本公司系经内蒙古自治区人民政府股份制企业审批委员会以内政股批字[1997]49号文批准，由内蒙古宁城集团公司采用独家发起、募集设立的股份有限公司。1998年4月28日，本公司经中国证券监督管理委员会以证监发[1998]63号和证监发[1998]64号文批准，以上网定价发行方式向社会公众发行人民币普通股3,600万股，向公司职工配售股份400万股，发行后总股本为16,000万股。本公司于1998年5月8日重新在内蒙古自治区工商局登记注册，注册名称为“内蒙古宁城老窖股份有限公司”。1998年5月26日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。2000年本公司第一次临时股东大会批准将本公司名称由“内蒙古宁城老窖股份有限公司”更名为“内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司”。经内蒙古工商行政管理局变更登记，2001年4月25日正式启用新名称。

1999年7月20日，本公司以1998年12月31日的未分配利润向全体股东每10股送3股，增加股本4,800万股，送股后的总股本为20,800万股。

2001年3月13日，本公司经中国证监会以证监公司字[2000]211号文件批准，以1998年5月26日上市时的总股本16,000万股为基数，以每10股配售3股的比例向全体股东配售股份，实际共配售1,380万股，其中：国有股东可配3,600万股，承诺认购5%，实际配售180万股；个人股东配售1,200万股。配股后的总股本为22,180万股。

2001年5月28日，本公司实施2000年度利润分配方案和公积金转增股本方案，以本公司配股后的总股本22,180万股为基数，每10股送转1.8756股，共计增加股本8,320万股，送转后的总股本为30,500万股。

2005年11月11日，根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公字[2005]101号）和本公司2005年度第二次临时股东大会决议，本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产3家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经2005年度第三次临时股东大会决议通过，本公司名称变更为北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司；注册地址变更为：北京市顺义区仓上大街11号；经营范围变更为：房地产开发；物业管理；房地产信息咨询；销售建筑材料。本企业领取营业执照后自主选择经营项目，开展经营活动。

2007年10月16日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]358号《关于核准北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司非公开发行股票的通知》批准，进行非公开发行股票。截至2007年11月1日公司收到参与非公开定向发行的股东缴纳的出资款人民币880,000,000.00元，扣除发行费用人民币8,810,000.00元后，实际募集资金净额为人民币871,190,000.00元。公司非公开发行股票前的股本为人民币305,001,616.00元，非公开发行后的累计股本为人民币415,001,616.00元。

经2009年股东大会决议通过，由资本公积转增股本415,001,616元，转增基准日期为2009年12月31日，转增后的注册资本为人民币830,003,232元，已经北京兴华会计师事务所验证并出具（2010）京会兴验字第2-076号验资报告。

公司主要业务范围为房地产开发和销售以及建筑施工承包。公司地址为北京市顺义区府前东街甲 2 号。公司法定代表人：马云虎。

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 8 月 27 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并范围的子公司包括 2 家，与上年相同，没有变化，具体见本附注“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、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（以下简称“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）的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

公司至本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司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。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司正常营业周期为一年。

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) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

（3）将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- 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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交

易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及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

(1) 外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额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计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时,将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自其他综合收益项目转入处置当期损益;部分处置境外经营的,按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额,转入处置当期损益。

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

1) 收取金融资产现金流量的权利届满;

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

1) 以摊余成本计量的金融资产

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：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；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

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

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

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，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1) 信用风险显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

2) 已发生信用减值金融资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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；
- 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。

3) 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(5) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

(6) 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

(7) 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

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

对于应收款项，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。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。 单项金额重大是指：期末余额为前五名或金额大于 500 万元的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项可收回性分析确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

确定组合的依据

组合 1	以账龄为信用风险特征划分组合
组合 2	按款项性质不计提坏账准备的应收款项（主要包括投标保证金、备用金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来）

组合中以账龄为信用风险特征划分的组合的计提坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	可收回行较差
坏账准备的计提方法	根据可收回性分析计提

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

同应收账款。

15. 存货

适用 不适用

（1）存货的初始确认

存货，是指企业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。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该存货的成本能够可靠地计量。

（2）存货分类

存货分类为开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、周转房、库存材料、低值易耗品和库存商品等。

（3）存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

1) 开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时,按开发项目可售面积分摊计入开发项目的开发成本,不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算,能够认定到所属开发项目的公共配套设施,直接计入所属开发项目的开发成本;不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集,在公共配套设施项目竣工决算时,该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

2) 开发产品按实际开发成本入账,结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账,在预计可使用年限内分期摊销。

3) 应计入存货成本的借款费用,按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。

4) 投资者投入存货的成本,应当按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

5) 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,换入的存货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存货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存货的成本,不确认损益。

6) 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货,按其公允价值入账,重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额,计入当期损益。

7) 企业提供劳务的,所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用,计入存货成本。

(4) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别计价法计价。

(5) 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

(6) 周转材料(低值易耗品和包装物)的摊销方法

周转材料(低值易耗品和包装物)领用时一次计入成本费用。

(7) 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

本公司房地产项目按照单个项目计提存货跌价准备。

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。

(8) 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括:

1) 土地征用及拆迁补偿费:归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用,包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

5) 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、营销设施建造费、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

16. 持有待售资产

适用 不适用

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) 长期股权投资的分类及其判断依据

1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注五、6；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

(2) 长期股权投资初始成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

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。

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。

（3）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资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。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。

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

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；本公司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；本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司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。

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。

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；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。

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，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。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

1) 投资性房地产的初始计量

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

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

2) 投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

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。

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	8-40	4%-5%	2.38%-11.9%
机器设备	年限平均法	5-20	2%-4%	4.8%-19.2%
运输设备	年限平均法	7-10	2%-4%	9.6%-13.7%
其他	年限平均法	5-10	2%-4%	9.6%-19.2%

(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

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

23. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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。所建造的固定资产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

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

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。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态时，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

(3) 借款费用暂停资本化期间

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

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

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

1) 无形资产的计价方法

①取得无形资产时按成本进行初始计量

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证登记的年限
软件	3-10年	估计的使用寿命
版权	合同年限	合同规定年限
专利及非专利技术	合同年限	合同规定年限

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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

1) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

2) 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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

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其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

对于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，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

31. 职工薪酬

职工薪酬是指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。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

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变

动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(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，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

32. 预计负债

适用 不适用

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

33. 租赁负债

适用 不适用

34. 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内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，相应增加资本公积。

2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期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，相应增加负债。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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在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做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(4) 修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，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，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

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

36. 收入

适用 不适用

（1）销售商品

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。

商品房销售收入：成本能够可靠计量，房产竣工验收具备交房条件并与买方签订了销售合同，开具销售发票并已取得价款或基本确定可以取得，已交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知交付使用时限结束后确认收入实现。

（2）提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。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或已完成合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

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) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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。

（3）让渡资产使用权

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) 出租物业收入：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

4) 建造合同收入的确认

①建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日,建造合同的结果能够可靠估计的,根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法,是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为:

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本公司;

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,确定依据为:

A 与合同相关的经济利益很可能流入本公司;

B 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

②建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的,分别情况进行处理:

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。

37. 政府补助

适用 不适用

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,分别下列情况处理:

用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(3) 政策性优惠贷款贴息的会计处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

1) 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。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承租方承担的与租赁相关的费用时，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) 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。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。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，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。

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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

(1) 股份回购

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(2) 持有待售的非流动资产及处置组

1) 持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

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

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指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) 持有待售的非流动资产及处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。

①对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

②对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

③对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

①某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

A 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

B 决定不再出售之日的再收回金额。

②划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4) 其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(3) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2) 公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3) 公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- 1) 各单项产品或劳务的性质；
- 2) 生产过程的性质；
- 3) 产品或劳务的客户类型；
- 4) 销售产品或提供劳务的方式；
- 5) 生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

(4) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，列入“其他应付款”，在开发产品保修期内因质量而发生的维修费，从预留的保证金内扣除，在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(5) 终止经营

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

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

符合持有待售的资产的会计处理见本附注五、40、(2)。

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)
财政部于2017年3月31日分别发布了《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)，于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)(上述准则统称“新金融工具准则”)。要求境内上市	财政部相关文件	无

企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。		
2019 年 4 月 30 日，财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求对已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按规定编制财务报表，本公司根据财会【2019】6 号规定的财务报表格式编制报表。	财政部相关文件	参见其他说明
2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。	财政部相关文件	无
2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号-债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组交易，不进行追溯调整。	财政部相关文件	无

其他说明：

公司根据财会【2019】6 号规定的财务报表格式编制 2019 年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表如下：

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
应收票据及应收账款	254,821,290.57	
应收票据		
应收账款		254,821,290.57
应付票据及应付账款	448,825,914.19	
应付票据		
应付账款		448,825,914.19

(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

无

(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

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	2019年4月1日前为10%，2019年4月1日后为9%、征收率3%、5%、
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实缴增值税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
教育附加费	实缴增值税	5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

以下说明中，期初余额为2018年12月31日财务数据，期末余额为2019年6月30日财务数据，本期数为2019年1-6月财务数据，上期数为2018年1-6月财务数据，除特别说明外，货币单位均为人民币元。

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	128,096.08	33,770.47
银行存款	539,473,967.00	634,031,659.52
其他货币资金	19,002,861.85	52,364,215.46
合计	558,604,924.93	686,429,645.45
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

受限制的货币资金情况：

其他货币资金中受限资金：工程履约保证金 8,342,134.95 元，农民工工资保证金 10,660,726.90 元，共计 19,002,861.85 元。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 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（含 1 年）	123,357,355.73
1 年以内小计	123,357,355.73
1 至 2 年	106,985,478.66
2 至 3 年	22,705,402.40
3 年以上	
3 至 4 年	967,699.59
4 至 5 年	1,084,114.66
5 年以上	4,574,620.00
合计	259,674,671.04

(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	715,000.00	0.28	715,000.00	100		715,000.00	0.25	715,000.00	100	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	715,000.00	0.28	715,000.00	100		715,000.00	0.25	715,000.00	100	
按组合计提坏账准备	258,959,671.04	99.72	25,327,559.33	9.78	233,632,111.71	282,238,021.43	99.75	27,416,730.86	9.71	254,821,290.57
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	258,959,671.04	99.72	25,327,559.33	9.78	233,632,111.71	282,238,021.43	99.75	27,416,730.86	9.71	254,821,290.57
合计	259,674,671.04	/	26,042,559.33	/	233,632,111.71	282,953,021.43	/	28,131,730.86	/	254,821,290.57

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
北京非达基业商贸有限公司	715,000.00	715,000.00	100	预计无法收回
合计	715,000.00	715,000.00	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	123,357,355.73	6,167,867.79	5
1—2 年	106,985,478.66	10,698,547.86	10
2—3 年	22,705,402.40	4,541,080.47	20
3—4 年	967,699.59	290,309.88	30
4—5 年	1,084,114.66	542,057.33	50
5 年以上	3,859,620.00	3,087,696.00	80
合计	258,959,671.04	25,327,559.33	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

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	
应收账款坏账准备	28,131,730.86		2,089,171.53		26,042,559.33
合计	28,131,730.86		2,089,171.53		26,042,559.33

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：元 币种：人民币

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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	79,281,500.00	30.53	3,964,075.00
顺义区杨镇第一中学	63,092,648.30	24.30	6,308,772.79
顺义区人民法院	26,327,650.51	10.14	1,316,382.53
北京翔达运输有限责任公司	24,741,602.57	9.53	3,293,320.51
顺义区市场监督管理中心	17,024,500.04	6.56	1,702,450.00
合计	210,467,901.42	81.06	16,585,000.83

(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	3,849,925.35	94.73	6,330,914.82	98.45
1 至 2 年	214,000.00	5.27	100,000.00	1.55
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	4,063,925.35	100	6,430,914.82	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	与本公司关系	期末余额	占期末余额比例	预付款时间	未结算原因
深圳市深惠房地产经纪有限公司	非关联方	1,244,075.36	30.61%	1 年以内	业务尚未完成
深圳新龙地产顾问有限公司	非关联方	926,763.69	22.80%	1 年以内	业务尚未完成
深圳市快房信息网络有限公司	非关联方	767,648.44	18.89%	1 年以内	业务尚未完成
中山市华振租售房地产顾问有限公司明珠分公司	非关联方	310,287.60	7.64%	1 年以内	业务尚未完成
中山市房上网网络信息咨询有限公司	非关联方	199,534.84	4.91%	1 年以内	业务尚未完成
合计		3,448,309.93	84.85%		

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		
应收股利		
其他应收款	6,731,884.47	6,884,374.02
合计	6,731,884.47	6,884,374.02

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□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

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 (含 1 年)	1,879,161.02
1 年以内小计	1,879,161.02
1 至 2 年	4,781,847.20
2 至 3 年	833,694.71
3 年以上	
3 至 4 年	2,932,696.00
4 至 5 年	140,000.00
5 年以上	10,714,373.19
合计	21,281,772.12

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	14,767,880.00	14,827,880.00
押金、备用金、保证金	3,082,034.22	3,033,873.29
代垫公共维修基金等	3,431,857.90	3,431,857.90
合计	21,281,772.12	21,293,611.19

(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		9,641,357.17	4,767,800.00	14,409,237.17
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		140,650.48		140,650.48
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额		9,782,007.65	4,767,800.00	14,549,887.65

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	
其他应收款坏账准备	14,409,237.17	140,650.48			14,549,887.65
合计	14,409,237.17	140,650.48			14,549,887.65

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

(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
满洲里市重点市政工程项目建设指挥部	借款	10,000,000.00	5年以上	46.99	8,000,000.00
北京隆兴畅泰贸易有限公司	货款	4,767,880.00	1-2年	22.40	4,767,880.00

裕龙华府专项维修资金	维修金	2,338,640.00	1 年以内、 2-3 年、 3-4 年	10.99	460,916.30
裕龙花园专项维修基金	维修基金	676,373.19	5 年以上	3.18	541,098.55
北京中经招标有限公司	押金	280,000.00	1 年以内	1.32	14,000.00
合计	/	18,062,893.19	/	84.88	13,783,894.85

(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						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产	21,972,937.21		21,972,937.21	7,121,498.44		7,121,498.44
开发成本	2,686,363,694.89		2,686,363,694.89	2,385,023,976.85		2,385,023,976.85
开发产品	245,196,905.30	21,013,098.35	224,183,806.95	291,181,991.67	21,013,098.35	270,168,893.32
库存材料	6,652,290.24		6,652,290.24	1,616,570.00		1,616,570.00
临时设施	941,498.59		941,498.59	6,933,948.31		6,933,948.31
合计	2,961,127,326.23	21,013,098.35	2,940,114,227.88	2,691,877,985.27	21,013,098.35	2,670,864,886.92

(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						
开发产品	21,013,098.35					21,013,098.35
合计	21,013,098.35					21,013,098.35

(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

存货期末余额含有借款费用资本化的金额：42,709,264.60 元。

(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

单位：元 币种：人民币

项目	余额
累计已发生成本	1,885,062,059.23
累计已确认毛利	110,541,299.82
减：预计损失	
已办理结算的金额	1,973,630,421.84
建造合同形成的已完工未结算资产	21,972,937.21

其他说明：

√适用 □不适用

期末存货抵押情况：胡各庄保障性住房项目土地使用权账面金额 427,442,942.44 元已在工行顺义支行作为借款抵押物予以抵押，详见附注七、43。

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
预缴增值税	65,790,902.89	39,448,303.77
待摊费用	408,649.00	3,490.83
预缴营业税	1,244,707.16	1,271,255.42
预缴城建税	358,724.29	73,093.24
预缴教育费附加	337,632.58	134,683.92
预缴地方教育费附加	111,586.38	15,651.74
预缴土地增值税	7,180,715.70	6,421,706.87

预缴堤围防护费	109,998.81	103,511.24
合计	75,542,916.81	47,471,697.03

其他说明：

无

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

其他说明：

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

其他说明：

适用 不适用

16、 长期股权投资

适用 不适用

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

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	256,419,769.29			256,419,769.29
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	256,419,769.29			256,419,769.29
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	43,993,594.34			43,993,594.34
2. 本期增加金额	3,313,149.36			3,313,149.36
(1) 计提或摊销	3,313,149.36			3,313,149.36
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	47,306,743.70			47,306,743.70
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	209,113,025.59			209,113,025.59
2. 期初账面价值	212,426,174.95			212,426,174.95

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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	70,672,149.96	72,425,618.39
固定资产清理		18,761.55
合计	70,672,149.96	72,444,379.94

其他说明:

无

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	84,099,385.02	2,736,009.02	10,285,047.35	8,806,484.56	105,926,925.95
2. 本期增加金额			206,162.07	34,642.05	240,804.12
(1) 购置			206,162.07	34,642.05	240,804.12
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			562,273.00	231,773.00	794,046.00
(1) 处置或报废			562,273.00	231,773.00	794,046.00
4. 期末余额	84,099,385.02	2,736,009.02	9,928,936.42	8,609,353.61	105,373,684.07
二、累计折旧					
1. 期初余额	20,993,023.87	2,607,179.70	3,269,037.10	6,632,066.89	33,501,307.56
2. 本期增加金额	1,254,377.42		421,126.29	298,252.46	1,973,756.17
(1) 计提	1,254,377.42		421,126.29	298,252.46	1,973,756.17
3. 本期减少金额			551,027.54	222,502.08	773,529.62
(1) 处置或报废			551,027.54	222,502.08	773,529.62
4. 期末余额	22,247,401.29	2,607,179.70	3,139,135.85	6,707,817.27	34,701,534.11
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	61,851,983.73	128,829.32	6,789,800.57	1,901,536.34	70,672,149.96
2. 期初账面价值	63,106,361.15	128,829.32	7,016,010.25	2,174,417.67	72,425,618.39

(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

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具		6,078.62
其他		12,682.93
合计		18,761.55

其他说明:

无

21、在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明:

无

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

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
办公楼装修	820,627.78		136,771.29		683,856.49
合计	820,627.78		136,771.29		683,856.49

其他说明：

无

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	58,312,074.82	14,578,018.71	60,237,836.22	15,059,459.06
内部交易未实现利润	47,354,341.44	11,838,585.36	42,576,008.76	10,644,002.19
可抵扣亏损	53,508,987.64	13,377,246.91	30,752,457.73	7,688,114.43
预计负债	27,687,845.52	6,921,961.38	27,687,845.52	6,921,961.38
其他	500,000.00	125,000.00	500,000.00	125,000.00
合计	187,363,249.42	46,840,812.36	161,754,148.23	40,438,537.06

(2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(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	1,996,024.76	2,001,714.67
可抵扣亏损	7,720,994.10	6,690,730.13
合计	9,717,018.86	8,692,444.80

(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	1,001,535.48	1,001,535.48	
2020年	2,458,849.99	2,458,849.99	
2021年	3,037,150.59	3,037,150.59	
2022年	17,084,608.51	17,776,782.69	
2023年	2,488,601.76	2,488,601.76	
2024年	4,813,230.07		
合计	30,883,976.40	26,762,920.51	/

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

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
应付账款	350,341,989.44	448,825,914.19
合计	350,341,989.44	448,825,914.19

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

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
裕龙花园五区预收房款	510,000.00	510,000.00
滨河加建预收房款	7,680,174.00	7,680,174.00

满洲里裕龙花园预收房款	3,574,082.24	3,604,216.36
中山裕龙君汇预收房款	15,956,898.00	88,107,052.00
预收房租	3,844,280.75	4,416,526.96
预收工程款	20,000.00	51,745.97
顺泰路7号院预收房款	9,403,422.02	
中山裕龙君悦预收房款	127,229,179.00	
合计	168,218,036.01	104,369,715.29

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(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	160,238.01	29,679,778.85	29,686,946.09	153,070.77
二、离职后福利-设定提存计划	61,169.00	2,964,278.12	2,970,701.72	54,745.40
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	221,407.01	32,644,056.97	32,657,647.81	207,816.17

(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		24,642,082.51	24,642,082.51	
二、职工福利费		438,010.67	438,010.67	
三、社会保险费	15,761.00	1,708,634.92	1,710,654.38	13,741.54
其中：医疗保险费	15,761.00	1,513,243.46	1,515,262.92	13,741.54
工伤保险费		80,306.06	80,306.06	
生育保险费		115,085.40	115,085.40	
四、住房公积金		2,203,598.00	2,203,598.00	
五、工会经费和职工教育经费	144,477.01	687,452.75	692,600.53	139,329.23
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	160,238.01	29,679,778.85	29,686,946.09	153,070.77

(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	61,169.00	2,846,686.58	2,854,215.50	53,640.08
2、失业保险费		117,591.54	116,486.22	1,105.32
3、企业年金缴费				
合计	61,169.00	2,964,278.12	2,970,701.72	54,745.40

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	2,578,707.92	3,928,509.01
消费税		
营业税		
企业所得税	1,906,545.98	27,610,081.30
个人所得税	31,279.15	93,090.77
城市维护建设税	190.48	39,377.60
教育费附加	114.28	14,923.69
地方教育附加	76.19	13,236.41
合计	4,516,914.00	31,699,218.78

其他说明：

无

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		
应付股利		
其他应付款	1,116,836,703.22	796,581,770.21
合计	1,116,836,703.22	796,581,770.21

其他说明：

无

应付利息适用 不适用**应付股利**适用 不适用

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
关联方往来	598,635,126.69	527,340,573.36
质量保证金	17,109,265.07	15,343,155.99
备用金、押金	458,821,454.00	223,970,634.00
其他往来	42,270,857.46	29,927,406.86
合计	1,116,836,703.22	796,581,770.21

(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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	417,475,820.80	业务尚未完成
北京市西城区房屋土地经营管理中心	87,774,804.00	业务尚未完成
北京市西城区房屋征收事务中心	58,394,128.00	业务尚未完成
北京大栅栏投资有限责任公司	43,887,402.00	业务尚未完成
北京大龙供热中心	41,989,763.01	尚未最终决算
北京宣房投资管理集团有限公司	36,278,424.00	业务尚未完成
北京大龙锅炉安装公司	4,000,000.00	尚未最终决算
北京鑫浩供热中心	5,674,685.04	尚未最终决算
合计	695,475,026.85	/

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

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		
待转销项税额	11,092,664.22	10,504,257.58
合计	11,092,664.22	10,504,257.58

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	139,999,966.66	231,999,966.66
保证借款	30,000,000.00	30,000,000.00
信用借款		
合计	169,999,966.66	261,999,966.66

长期借款分类的说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中国工商银行股份有限公司北京顺义支行	2017/5/5	2020/5/4	人民币	4.75%	139,999,966.66
中国工商银行股份有限公司中山分行	2017/8/16	2020/8/15	人民币	6.175%	30,000,000.00
合计					169,999,966.66

1、期末无已到期未偿还的借款。

2、工行顺义支行 139,999,966.66 元借款，抵押物为胡各庄保障性住房项目土地使用权。

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

(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

(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

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

51、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	830,003,232.00						830,003,232.00

其他说明：

无

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

(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

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）	343,387,345.38			343,387,345.38
其他资本公积				
合计	343,387,345.38			343,387,345.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

54、库存股

□适用 √不适用

55、其他综合收益

□适用 √不适用

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	26,942,283.22			26,942,283.22
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	26,942,283.22			26,942,283.22

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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	1,088,006,168.03	1,013,512,308.91
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,088,006,168.03	1,013,512,308.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	23,770,600.44	-23,921,644.65
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	41,500,161.60	16,600,064.64
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,070,276,606.87	972,990,599.62

调整期初未分配利润明细：

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

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	191,869,190.16	111,581,202.16	133,926,615.07	116,904,874.73
其他业务	6,802,887.49	3,634,076.48	9,700,608.09	5,110,901.23
合计	198,672,077.65	115,215,278.64	143,627,223.16	122,015,775.96

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	25,479.48	459,806.63
城市维护建设税	746,361.19	434,264.45
教育费附加	607,427.57	415,320.24
资源税		
房产税		
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	3,722,513.68	
其他	2,187,657.12	3,027,647.93

合计	7,289,439.04	4,337,039.25
----	--------------	--------------

其他说明：

无

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
广告费	3,150,732.27	--
业务宣传费	1,253,895.00	1,001,851.00
销售佣金	5,966,003.52	618,902.19
销售人员薪酬	909,005.00	1,020,483.00
其他销售费用	2,376,987.16	743,399.45
办公费	688,139.43	460.30
样板间装修	1,370,980.97	896,851.00
合计	15,715,743.35	4,281,946.94

其他说明：

无

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
办公费	975,482.53	975,254.29
机动车开支	355,061.96	652,125.41
差旅费	202,541.54	214,955.82
福利费	507,405.47	272,637.15
工会经费	202,409.28	488,768.86
职工教育经费	16,879.33	3,000.00
折旧费	1,949,361.81	1,942,011.24
工资	15,432,002.43	15,854,099.64
业务招待费	19,270.30	415,597.69
职工社会保险	2,656,898.93	2,780,047.52
职工住房费用	874,124.00	1,161,599.00
其他费用	4,358,523.09	2,156,177.70
中介机构服务费	1,534,963.00	977,000.00
合计	29,084,923.67	27,893,274.32

其他说明：

无

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
利息支出	5,819,918.86	6,714,833.34
利息收入	-3,478,819.08	-1,049,501.81
手续费	686,907.12	34,103.56
合计	3,028,006.90	5,699,435.09

其他说明：

无

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
稳岗补贴	88,912.00	
合计	88,912.00	

其他说明：

无

66、投资收益

□适用 √不适用

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

69、信用减值损失

□适用 √不适用

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	1,948,521.05	-5,035,769.40
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	1,948,521.05	-5,035,769.40

其他说明：

无

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
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计		
其中：固定资产处置	21,346.28	36,263.15
合计	21,346.28	36,263.15

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			
其中：固定资产处置利得			
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			
其他	1,162,122.30	622,074.43	1,162,122.30
合计	1,162,122.30	622,074.43	1,162,122.30

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

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			
其中：固定资产处置损失			
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			
滞纳金	114,632.75	181,314.97	114,632.75
违约金及赔偿	242,405.44		242,405.44
其他	12,000.00	901,981.01	12,000.00
合计	369,038.19	1,083,295.98	369,038.19

其他说明：

无

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	16,137,196.18	803,056.93
递延所得税费用	-6,402,275.30	-2,889,755.40
合计	9,734,920.88	-2,086,698.47

(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	31,190,549.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,797,637.37
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	912,334.85
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	374.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-173,043.55
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	1,197,617.61
所得税费用	9,734,920.88

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

□适用 √不适用

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
利息收入	3,478,819.08	1,049,501.81
保证金及押金	271,574,402.00	37,655,142.76
代收款项	21,226,067.26	513,707.87
其他收入	1,621,105.29	197,860.72
合计	297,900,393.63	39,416,213.16

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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
广告费	3,150,732.27	
销售佣金	5,966,003.52	
业务宣传费	1,253,895.00	1,001,851.00
业务招待费	19,270.30	415,597.69
办公费	1,663,621.96	975,714.59
差旅费	202,541.54	214,955.82
车辆开支	355,061.96	652,125.41
其他费用	8,320,412.37	5,426,433.90
支付代付款项	5,319,125.40	7,875,505.12
保证金及押金	5,666,948.00	1,862,439.00
合计	31,917,612.32	18,424,622.53

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	65,000,000.00	159,000,000.00
北京市天竺房地产开发公司	27,537,800.00	
北京和合华府置业有限公司	64,275,800.00	
合计	156,813,600.00	159,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	100,914,165.67	200,000,000.00
合计	100,914,165.67	200,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

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	21,455,628.61	-23,974,277.73
加：资产减值准备	-1,948,521.05	5,035,769.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,100,697.00	5,596,213.80
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	136,771.29	
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）	-21,346.28	-36,263.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,819,918.86	5,699,435.09
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,402,275.30	-2,889,755.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-269,249,340.96	-149,359,306.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	30,810,973.60	-9,999,931.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	203,957,152.34	50,825,132.86
其他		5,330,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-10,340,341.89	-113,772,982.74
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	539,602,063.08	409,079,561.41
减: 现金的期初余额	634,065,429.99	551,676,041.68
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	-94,463,366.91	-142,596,480.27

(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	539,602,063.08	634,065,429.99
其中: 库存现金	128,096.08	33,770.47
可随时用于支付的银行存款	539,473,967.00	634,031,659.52
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	539,602,063.08	634,065,429.99
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

以上披露的期末现金及现金等价物余额中不含使用权受限的货币资金金额。

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	19,002,861.85	见本附注七、1

应收票据		
存货	427,442,942.44	见本附注七、9、(4)
固定资产		
无形资产		
合计	446,445,804.29	/

其他说明：

无

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
稳岗补贴	88,912.00	其他收益	88,912.00
合计	88,912.00		88,912.00

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

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

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	
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营	93.30	6.58	同一控制下企业合并
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	北京市	施工总承包	98.26		同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京市大龙房地产开发有限公司	0.12	-2,279,345.62		48,898,245.72
北京大龙顺发建筑工程有限公司	1.74	-35,626.21		5,278,032.64

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

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: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
北京市大龙房地产开发有限公司	3,452,349,582.42	287,726,527.17	3,740,076,109.59	1,793,315,952.93	169,999,966.66	1,963,315,919.59	3,269,816,204.15	285,970,255.85	3,555,786,460.00	1,543,105,400.70	261,999,966.66	1,805,105,367.36
北京大龙顺发建筑工程有限公司	521,702,384.97	88,056,365.53	609,758,750.50	306,166,470.80		306,166,470.80	656,552,108.48	89,348,837.62	745,900,946.10	440,259,447.91		440,259,447.91

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
北京市大龙房地产开发有限公司	129,230,527.65	26,079,097.36		21,771,678.73	27,041,594.41	-16,103,116.27		-179,391,352.72
北京大龙顺发建筑工程有限公司	131,131,947.42	-2,049,218.49		-30,712,197.78	229,836,397.24	-2,501,345.65		66,963,123.71

其他说明:

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

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

公司的经营活动会面临各种金融风险：主要为市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动风险。本公司的整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标, 力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、 市场风险**(1) 利率风险**

指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于金融机构借款。本公司期末不存在金融机构借款，本年度无利率风险。

(2) 汇率风险

本公司经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度无重大汇率风险。

2、 信用风险

公司面临的信用风险主要来自银行存款、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行风险管理政策，关注上述金融工具的信用风险，将信用风险控制在必定的范围内。

(1) 银行存款的信用风险

本公司的银行存款主要存放于国有银行和其它信用评级较高、资产状况良好、信用风险低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额变动等方式，规避商业银行的信用风险。

(2) 应收款项的信用风险

本公司的应收账款主要为公司下属建筑施工企业应收经客户确认的工程款，其他应收款主要为保证金、押金和代垫款。公司已形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

截止本报告期末，公司应收账款前五名合计 210,467,901.42 元，占应收账款期末余额合计数的比例 81.06%。

3、流动性风险

本公司通过执行资金预算管理，监控当期和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，并确保遵守借款协议，取得足够的金融机构的授信额度，满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

4、公允价值

本公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

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

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

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

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

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:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	北京市顺义区	房地产开发、经营	10,000.00	47.70	47.70

本企业的母公司情况的说明

北京市顺义大龙城乡建设开发总公司成立于1987年,隶属北京市顺义区人民政府,为全民所有制企业,注册资本金1亿元,由北京市顺义区国有资本经营管理中心100%出资,实际控制人为北京市顺义区国有资产监督管理委员会。

本企业最终控制方是北京市顺义区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。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本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

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
北京大龙控股有限公司	关联人(与公司同一董事长)
北京市天竺房地产开发公司	其他
北京市大龙物资供销公司	母公司的全资子公司
北京绿茵园林工程有限公司	母公司的全资子公司
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	母公司的全资子公司
北京市大龙机械工程公司	母公司的全资子公司
北京大龙供热中心	母公司的全资子公司
北京市时雨保洁队	母公司的全资子公司
北京市大龙物业管理有限责任公司	母公司的全资子公司
北京大龙锅炉设备安装公司	母公司的全资子公司
北京顺龙通达环保节能科技有限公司	母公司的全资子公司
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	母公司的全资子公司
北京天房银地房地产开发有限公司	其他

北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	其他
北京和合华府置业有限公司	其他
北京万科房地产经纪有限公司	其他
北京万科物业服务服务有限公司	其他
北京大龙得天力广告传媒有限公司	其他
北京市大龙资产管理有限公司	母公司的全资子公司

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市大龙物资供销公司	材料采购款	2,584,402.10	9,088,215.08
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	门窗采购	77,981.65	3,000,000.00
北京市大龙机械工程公司	土方工程	17,452,415.73	6,073,958.80
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	保洁服务	690,516.51	470,250.00
北京绿茵园林工程有限公司	安装服务	1,753,778.31	
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	园林绿化	5,372,985.00	
北京万科物业服务服务有限公司	物业服务	629,693.74	
北京大龙得天力广告传媒有限公司	广告服务	333,523.58	

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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	工程劳务	24,233,575.61	92,622,815.53
北京天房银地房地产开发有限公司	工程劳务	789,843.38	

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

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	出租办公楼	1,028,571.42	1,028,571.42
北京大龙控股有限公司	出租办公楼	342,857.16	342,857.16
北京市大龙物业管理有限责任公司	出租车位	42,857.16	

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

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				
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	17,000,000.00	2019/1/24	2021/4/10	借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	28,000,000.00	2019/2/25	2021/4/10	借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	9,000,000.00	2019/1/29	2021/4/10	借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	8,000,000.00	2019/2/26	2021/4/10	借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	3,000,000.00	2019/3/27	2021/4/10	借款
北京天竺房地产开发公司	24,029,800.00	2019/2/15	2019/10/8	借款
北京天竺房地产开发公司	3,508,000.00	2019/3/14	2020/3/13	借款
北京和合华府置业有限公司	56,087,800.00	2019/2/18	2019/10/8	借款
北京和合华府置业有限公司	8,188,000.00	2019/3/15	2020/3/14	借款
拆出				
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	100,000,000.00	2017/3/15	2019/2/18	偿还借款

2018年，公司及控股子公司因项目开发需要，经董事会及股东大会审议通过，向公司控股股东大龙城乡申请最高额关联借款8亿元；控股孙公司天竺万科向其三方股东按照持股比例申请借款共计2.04亿元。

报告期内，控股孙公司天竺万科向其三方股东按照持股比例申请最高额借款5,000万元。截至报告期末，需偿还上述关联借款利息23,705,325.19元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√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
北京市天竺房地产开发公司	支付转让款	124,545,454.67	

本报告期内,控股孙公司北京天竺万科房地产开发有限公司根据合同约定,向北京市天竺房地产开发公司支付东楼广场项目剩余 50%的转让价款(合同价款 27,400.00 万元),不含税成本 124,545,454.67 元。

(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	123.64 万元	127.29 万元

(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	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	79,281,500.00	3,964,075.00	84,181,500.00	4,209,075.00
应收账款	北京天房银地房地产开发有限公司			567,040.74	28,352.04

(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	北京绿茵园林工程有限公司	492,034.37	300,000.00
应付账款	北京市大龙物资供销公司	5,041,905.05	5,890,261.82
应付账款	北京市大龙机械工程公司	11,492,186.74	1,227,767.98
应付账款	北京大龙供热中心	18,122,517.80	18,122,517.80
应付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	2,123,993.00	8,002,129.52
应付账款	北京市时雨保洁队	36,177.00	36,177.00
应付账款	北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	476,550.00	9,325.00
应付账款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	2,099,099.00	726,114.00
应付账款	北京万科房地产经纪有限公司	900,000.00	900,000.00
应付账款	北京万科物业服务有限公司	800.00	425,427.68
应付账款	北京大龙得天力广告传媒有限公司		106,845.00
预收账款	北京市大龙物业管理有限责任公司	35,714.27	78,571.43
其他应付款	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	416,975,820.80	440,884,486.47
其他应付款	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	北京大龙供热中心	41,989,763.01	41,989,763.01
其他应付款	北京大龙锅炉设备安装公司	4,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	1,111,316.00	303,492.00
其他应付款	北京和合华府置业有限公司	93,969,467.36	27,767,894.96
其他应付款	北京市天竺房地产开发公司	40,270,474.51	11,894,936.92

其他应付款	北京万科物业服务有限公司	929,601.01	
-------	--------------	------------	--

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) 未决诉讼:

①因公司控股孙公司中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司（以下简称“大龙嘉盛”）与中山彤泰投资发展有限公司（以下简称“中山彤泰”）建设用地使用权纠纷一案，中山彤泰向广东省中山市第一中级人民法院提起诉讼请求，申请大龙嘉盛支付因拖欠土地转让款 1841 万元产生的利息 908.30 万元，同时申请大龙嘉盛承担本案律师费 10 万元及诉讼费、保全费等费用。广东省中山市第一中级人民法院已于 2019 年 1 月 22 日开庭审理本案，经审理判决如下：1、大龙嘉盛应判决生效之日起十日内向中山彤泰支付利息损失（以 1841 万元为基数，自广东高级人民法院 2017 粤民终 1426 号民事判决生效后的第三十一日起至 1841 万元付清日止，按中国人民银行同期同类贷款利率计算）；2、驳回中山彤泰的其他诉讼请求。中山彤泰对上述判决不服，已向广东省中山市中级人民法院提起上诉。

②因公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司（以下简称“大龙顺发公司”）与北京翔达运输有限责任公司（以下简称“翔达公司”）施工合同纠纷，2019 年 5 月 20 日，大龙顺发公司向北京市怀柔区人民法院提起诉讼请求，申请被告翔达公司向大龙顺发公司支付工程款及其

违约金利息、工程质量保证金及其违约利息、工程洽商增项结算款及其违约利息、工程保护费用等共计 3198.20 万元，目前正在等待法院开庭审理。

2) 截至 2019 年 6 月 30 日，不存在应披露的对外担保等或有事项。

(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

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

(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

(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		
应收股利		
其他应收款	327,183,824.82	370,183,824.82
合计	327,183,824.82	370,183,824.82

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□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

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 年以内小计	
1 至 2 年	

2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	327,183,824.82
合计	327,183,824.82

(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
关联方资金往来	327,183,824.82	370,183,824.82
合计	327,183,824.82	370,183,824.82

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□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
北京市大龙房地产开发有限公司	借款	327,183,824.82	5 年以上	100	
合计	/	327,183,824.82	/	100	

(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	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26
对联营、合营企业投资						
合计	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26

(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
北京市大龙房地产开发 有限公司	751,173,320.78			751,173,320.78		
北京大龙顺发建筑工程 有限公司	147,946,345.48			147,946,345.48		
合计	899,119,666.26			899,119,666.26		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

□适用 √不适用

其他说明：

无

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	21,346.28	
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）	88,912.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
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	793,084.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-225,835.60	
少数股东权益影响额	-14,472.73	
合计	663,034.06	

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	1.03	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.00	0.03	0.03

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	载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。 报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。
--------	---

董事长：马云虎

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 27 日

修订信息

适用 不适用