

公司代码：600266 公司简称：城建发展

北京城建投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

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

四、公司负责人陈代华、主管会计工作负责人储昭武及会计机构负责人（会计主管人员）肖红卫声明：保证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

本公司拟以总股数188,044.8万股为基数，每10股派发现金股利2.4元（含税），预计支付红利45,130.75万元，每10股转增2股，预计转增37,608.96万股。此分配预案尚需提请股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司有关未来发展战略和经营计划的前瞻性陈述，并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

公司已在董事会报告中关于未来发展的讨论与分析中对围绕公司经营状况的风险作了描述，敬请查阅关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

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.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	30
第七节	优先股相关情况.....	35
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节	公司治理.....	43
第十节	公司债券相关情况.....	46
第十一节	财务报告.....	50
第十二节	备查文件目录.....	202

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
三期基金	指	北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
城奥公司	指	北京城奥置业有限公司
兴瑞公司	指	北京城建兴瑞置业开发有限公司
锦州银行	指	锦州银行股份有限公司
中科曙光	指	曙光信息产业股份有限公司
兴怀公司	指	北京城建兴怀房地产开发有限公司
兴胜公司	指	北京城建兴胜房地产开发有限公司
兴润公司	指	北京城建兴润置业开发有限公司
云蒙山公司	指	北京云蒙山投资发展有限公司
南京世纪鸿城	指	南京世纪鸿城地产有限公司
康庆公司	指	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司
城志公司	指	北京城志置业有限公司
三亚城圣	指	三亚城圣文化投资管理有限公司
保定公司	指	北京城建保定房地产开发有限公司
兴悦公司	指	北京城建兴悦置地有限公司
黄山公司	指	北京城建黄山投资发展有限公司
平筑公司	指	北京平筑房地产开发有限公司
城茂未来	指	北京城茂未来房地产开发有限公司
云蒙山旅游	指	北京云蒙山旅游景区管理有限公司
城茂公司	指	北京城茂房地产开发有限公司
兴胜置业	指	北京城建兴胜置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城建发展	600266	北京城建

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区北三环西路43号青云当代大厦22-23层
	签字会计师姓名	袁振湘、金翠云
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座9层
	签字的保荐代表人姓名	吕晓峰、郭璞英
	持续督导的期间	2014年8月18日至2019年12月31日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	16,431,884,817.44	13,380,520,554.27	22.80	14,042,729,748.20
归属于上市公司股东的净利润	2,087,757,861.49	1,230,080,020.47	69.73	1,456,107,797.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,407,444,324.49	1,149,999,853.24	22.39	1,380,227,569.94
经营活动产生的现金流量净额	-759,014,629.00	-8,620,767,258.38	-91.20	-13,936,075,866.22
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	25,469,400,339.37	23,449,022,523.16	8.62	20,213,456,487.39
总资产	122,518,954,039.20	109,949,946,184.15	11.43	98,208,770,176.85
期末总股本	1,880,448,000.00	1,567,040,000.00	20	1,567,040,000.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.98	0.58	68.97	0.77
稀释每股收益(元/股)	0.98	0.58	68.97	0.77
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.62	0.54	14.81	0.73
加权平均净资产收益率(%)	9.07	5.67	增加3.4个百分点	7.48
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.73	5.26	增加0.47个百分点	7.09

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

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

2017年12月25日，公司发行永续中票10亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具9.95亿元。2018年5月8日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.93亿元。2018年11月21日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.91亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为2,087,757,861.49元，扣除其他权益工具股息影响240,860,000.00元后每股收益为0.98元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为9.07%。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

□适用 √不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

单位:元币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,608,999,999.36	4,655,658,176.99	4,398,483,022.33	5,768,743,618.76
归属于上市公司股东的净利润	1,197,541,931.33	-8,137,610.64	607,913,856.70	290,439,684.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-141,151,936.69	96,704,320.32	1,139,853,036.97	312,038,903.89
经营活动产生的现金流量净额	-1,942,414,587.00	235,743,001.20	-482,894,764.70	1,430,551,721.50

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	377,786.22		-356,233.52	12,482,037.76
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,472,000.00		4,961,173.00	6,682,531.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	33,538,854.59		8,046,443.64	4,165,411.32
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				1,565,913.03
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及			927,337.04	1,804,628.34

处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
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	930,775,959.98			
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	-64,696,753.16		90,033,766.78	68,466,076.05
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	6,847,319.30		9,434,172.89	8,625,584.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,474,788.86		-1,548,532.43	-1,132,093.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	328,370.18			
少数股东权益影响额	-63,060.47		-3,315,582.10	-1,114,839.57
所得税影响额	-226,792,150.78		-28,102,378.07	-25,665,022.25
合计	680,313,537.00		80,080,167.23	75,880,227.16

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	5,102,409,042.52	5,870,372,044.06	767,963,001.54	893,946,540.05
投资性房地产	3,612,869,214.38	9,082,188,289.44	5,469,319,075.06	-64,696,753.16
其他权益工具投资	867,710.74	867,710.74		
合计	8,716,145,967.64	14,953,428,044.24	6,237,282,076.60	829,249,786.89

十二、 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

公司主营业务房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展。开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、文旅等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚等重点区域。逐步形成了以世华龙樾项目为代表的“龙樾”系列高端商品住宅楼盘、以国誉府项目为代表的“国誉府”系列中高端楼盘和以畅悦居项目为代表的“悦居”系列保障房产品品牌。云蒙山景区已正式对外开放，正在积极推进黄山文旅小镇开发。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点，投资企业目前呈现出流动性强、资产变现迅速的特点，2019 年获得现金分红 9,800 万元。商业地产经营能力持续提高，经营效益显著，在酒店、写字楼和社区商业等方面的管理和运营能力持续增强。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

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

2、报告期末公司存货 834.00 亿元，比上年 748.46 亿元增长 85.55 亿元，增长比例 11.43%，主要是报告期项目投资增加所致；

3、报告期末公司交易性金融资产 44.20 亿元，比 2019 年 1 月 1 日调整后 30.6 亿元增长 13.6 亿元，增长比例 44.44%，主要是报告期所持有的交易性金融资产股价上涨所致。

4、报告期末公司其他流动资产 17.73 亿元，比上年 11.95 亿元增加 5.77 亿元，增长比例 48.3%，主要是预缴税金及留抵进项税增加所致；

5、报告期末公司投资性房地产 90.82 亿元，比上年 36.13 亿元增加 54.69 亿元，增长比例 151.38%，主要是报告期城奥公司城奥大厦由存货转为投资性房地产所致。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

项目开发运营能力不断提高。全力推进项目高效运作，以提高项目周转率为中心，以强化全过程管控能力为手段，项目运营效率显著增强。强化产品策划研发，注重新材料和新技术的应用，努力提高产品品质，为项目赢得了溢价空间，运营效益显著增强。

融资能力持续增强。依托上市公司优势，综合利用银团融资、地产基金、棚改基金、债权融资、中期票据等多种融资方式，有效保证了开发项目所需资金，融资成本远低于同期利率水平。

品牌创新集群效应明显。公司位居中国房地产上市公司品牌价值 TOP10（国有），荣获中国百强企业奖、中国房地产上市公司综合实力 100 强、中国上市公司诚信企业百佳、首都文明单位标兵等荣誉称号，品牌创新和影响力为企业核心竞争力注入新内涵。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，国家宏观经济经历多重挑战，房地产行业面临更为复杂的发展环境，政策出台符合市场预期，中央、地方全年调控稳、紧波动，经历了年初稳-年中紧-年末稳的演变，房住不炒、因城施策贯穿全年，金融政策持续从严。面对严峻形势和艰巨任务，在公司董事会的正确领导下，公司顺应大势、把握大局，整合内外部资源，持续提升发展优势，全力推动提质增效，各项工作稳步推进，圆满完成了全年各项工作任务，多项经营指标创历史新高。

二、报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 164.32 亿元，同比增加 22.80%，实现归属于上市公司股东净利润 20.88 亿元，同比增长 69.73%，公司销售回款 204.86 亿元，同比增长 33.26%。公司主要经营业务情况如下：

棚改项目全面提速。怀柔 03 街区项目两年内完成棚改并实现顺利入市。望坛项目征收拆迁已进入收尾攻坚阶段，项目整体签约比例达 99%，非宅征收实现清零，土地出让工作有序推进，天坛府销售展示中心已亮相。临河棚改项目 C 地块、B1、B2 地块实现预挂牌，标志着顺义区面积最大、涉及人口最多的棚改土地整理工作基本完成。

土地储备精准发力。把握京津冀协同发展战略机遇期，获取保定双胜街地块；竞得怀柔 03 街区地块；与天津北方彤茂再度合作取得顺义北小营地块；与京城机电成立合作公司，推进 56

公顷土地整体开发；通过招拍挂取得黄山谭家桥南部组团 2 宗用地。

文旅地产高效推进。云蒙山项目 7 月 1 日实现景区开园，荣获 2019 景区融合创新发展典范奖。编制了《北京云蒙山国际休闲旅游度假区战略报告》。黄山项目两个地块已完成前期策划，积极推进规划设计和招商运营工作，品牌展示中心影响力逐步扩大。

股权投资释放较好投资回报。密切关注资本市场动态，把握时机减持中科曙光股票，获得较好收益。配合完成锦州银行重大重组。设立了芜湖京城二期股权投资基金合伙企业。

商业地产初具规模。制定公司商业地产发展战略规划，通过市场化运作，商业地产收益持续增加。泰和大厦、富海大厦、首城国际、三亚建国酒店运营良好。青岛漫悦里商业街启动招商，北苑秋实街 1 号楼收回自营已启动。物业板块以上市标准进行规范，不断提升服务品质和品牌附加值，德睿私享高端品牌正式对外发布。

（一） 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	16,431,884,817.44	13,380,520,554.27	22.80
营业成本	12,469,154,350.60	8,977,491,816.79	38.89
销售费用	493,714,104.11	418,957,871.60	17.84
管理费用	580,156,676.60	533,055,870.71	8.84
研发费用			
财务费用	746,699,309.21	184,842,204.53	303.97
经营活动产生的现金流量净额	-759,014,629.00	-8,620,767,258.38	-91.20
投资活动产生的现金流量净额	173,479,197.79	44,135,594.99	293.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,014,649,757.58	5,605,106,882.70	-81.90

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 164.32 亿元，比上年同期增加 22.8%，主要原因是公司主营房地产行业结转收入增加。报告期内，公司前五名客户合计的营业收入 40 亿元，占全年营业收入的 24.34%。报告期内公司营业成本 124.69 亿元，比上年同期增加 38.89%，主要是结转主营成本保障房占比较大所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:亿元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	157.52	119.95	23.85	23.11	40.29	减少 9.33 个百分点
物业管理	3.26	3.66	-12.07	9.97	15.46	减少 5.34 个百分点
租赁收入	2.45	0.50	79.44	25.81	76.30	减少 5.69 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	157.52	119.95	23.85	23.11	40.29	减少 9.33 个百分点
物业管理	3.26	3.66	-12.07	9.97	15.46	减少 5.34 个百分点
租赁收入	2.45	0.50	79.44	25.81	76.30	减少 6.90 个百分点
主营业务分地区情况						

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	137.42	106.3	22.64	37.60	66.79	减少 13.54 个百分点
重庆	5.23	4.26	18.61	-32.91	-36.84	增加 5.06 个百分点
成都	11.31	8.37	26.01	71.44	51.50	增加 9.74 个百分点
天津	2.19	1.43	34.67	-59.34	-50.00	减少 12.21 个百分点
青岛	6.00	3.02	49.58	-36.85	-61.76	增加 32.85 个百分点
海南	1.09	0.73	33.13	-70.74	-66.67	减少 8.17 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：亿元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	119.95	96.65	85.50	96.12	40.29	
物业管理	人工成本等	3.66	2.95	3.17	3.56	15.46	
租赁收入	租赁成本等	0.50	0.41	0.29	0.33	76.30	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	119.95	96.65	85.50	96.12	40.29	
物业管理	人工成本等	3.66	2.95	3.17	3.56	15.46	
租赁收入	租赁成本等	0.50	0.41	0.29	0.33	76.30	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 399,952.11 万元，占年度销售总额 24.34%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 482,413.05 万元，占年度采购总额 68.67%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 366,127.16 万元，占年度采购总额 47.03%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	493,714,104.11	418,957,871.60	17.84	销售服务费增加
管理费用	580,156,676.60	533,055,870.71	8.84	人工成本增加
财务费用	746,699,309.21	184,842,204.53	303.97	融资规模扩大利息费用化增加
所得税	500,512,661.06	461,039,437.86	8.56	所得税费用增加

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2).情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-759,014,629.00	-8,620,767,258.38	-91.20	项目投入减少
投资活动产生的现金流量净额	173,479,197.79	44,135,594.99	293.06	对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,014,649,757.58	5,605,106,882.70	-81.90	还款增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：亿元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期 期末 数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例(%)	情况说明
货币资金	96.31	7.86	91.86	8.35	4.84	货币资金增加
交易性金融资产	44.20	3.61	0.00			新金融工具准则
预付款项	54.38	4.44	100.50	9.14	-45.90	预付账款减少
存货	834.01	68.07	748.46	68.07	11.43	项目开发成本增加
投资性房地产	90.82	7.41	36.13	3.29	151.38	新增投资性房地产
预收账款	162.13	13.23	137.74	12.53	17.70	预收账款增加
长期借款	308.63	25.19	295.34	26.86	4.50	长期借款增加

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	139,214,269.76	按揭保证金、履约保证金等
存货	6,545,481,445.67	借款抵押
投资性房地产	2,122,666,383.42	借款抵押
合计	8,807,362,098.85	/

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用□不适用

行业经营信息情况见下表：

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京市昌平区北七家平西府组团一级开发(北区)地块托幼、二类居住、商业金融项目 C 区	20,000.00		50,000.00	否		
2	三亚红塘湾旅游度假区 E-02 地块	37,982.14		56,917.42	否		
3	成都金牛区何家堰村项目 3#地块	21,446.71		85,273.92	否		
4	重庆两江新区悦来 C 组团地块	119,156.00		266,213.17	否		
5	三亚湾海坡片区 HPA-01-11、HPA-01-12 地块	40,812.44		73,513.14	是	44,107.88	60%
6	天津市津武(挂)2017-031 号武清区下朱庄街藕甸道南侧	14,565.10		26,295.80	否		
7	黄山区 2018—11、12、13 号地块	220,125.36		173,443.97	否		
8	怀柔区怀柔新城 03 街区 HR00-0003-6004 等地块	46,710.32		98,625.00	是	88,762.50	90%
9	顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块、30-01-04 地块	85,582.00		169,904.00	是	86,651.04	51%
10	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20、B-13-22 地块	50,621.20		60,745.44	否		
11	北京市怀柔大中富乐、小中富乐、棚户项目		1,506,300.00	1,268,400.00	是	824,460.00	65%
12	北京市延庆康庄镇一、二、三街村棚户项目		522,755.76	513,625.00	否		
13	北京市大兴海子角项目		1,677,900.00	922,800.00	否		
14	北京市丰台张仪村项目		59,300.00	160,139.70	否		
15	北京市昌平马池口项目		1,036,400.00	698,000.00	是	488,600.00	70%
16	北京市东城望坛棚改项目		464,000.00	819,511.00	否		
17	北京市顺义区仁和镇平各庄村		361,511.00	283,093.00	否		
18	北京市顺义区仁和镇临河村		1,715,578.94	1,597,463.90	否		
19	北京市密云走马庄村北土地一级开发项目		325,784.00	158,409.00	否		

20	保定市莲池区双胜街棚户区改造项目		53,755.42	166,936.41	是	108,508.67	65%
----	------------------	--	-----------	------------	---	------------	-----

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	世华龙樾	住宅	竣工	324,000	518,000	808,300	0	808,300	747,236	14,141
2	北京大兴	海梓府	住宅	竣工	81,500	163,000	253,300	0	253,300	349,002	0
3	北京大兴	北京密码	商办	竣工	288,649	275,206	434,272	0	434,272	489,649	14,022
4	北京通州	台湖项目	商办	在建	96,800	176,500	286,974	286,974	0	422,246	33,814
5	山东青岛	青岛龙樾湾	住宅	竣工	40,828	126,900	163,061	0	163,061	142,924	19,609
6	山东青岛	青岛樾府	住宅	在建	209,520	419,040	549,319	285,825	95,861	351,082	27,261
7	山东青岛	青岛樾郡	住宅	在建	23,977	32,368	45,950	45,860	0	28,944	9,017
8	安徽黄山	黄山商服项目	商服	前期	220,125	173,444	173,444	0	0	200,000	4,868
9	北京怀柔	府前龙樾	住宅	前期	81,565	166,468	254,737	0	0	570,805	374,784
10	安徽黄山	黄山住宅项目	住宅	前期	50,621	60,745	60,745	0	0	61,000	9,871
11	北京平谷	汇景湾	住宅	竣工	416,709	348,576	467,259	0	467,259	361,145	1,185
12	天津武清	南湖一号	住宅	竣工	216,000	325,000	309,144	0	309,144	173,828	0
13	北京朝阳	东坝项目	住宅	竣工	48,500	91,883	139,742	24,853	139,742	346,164	6,876
14	天津武清	天津珑玺禾院	住宅	在建	25,277	37,915	54,329	54,329	0	65,449	2,500
15	天津武清	天津南湖广场	商服	前期	14,565	26,217	40,501	0	0	27,427	0
16	天津武清	天津南湖璟院	住宅	在建	58,536	87,803	145,266	145,266	0	115,137	100
17	重庆西彭	重庆熙城	住宅	竣工	121,313	316,000	397,892	0	397,892	145,507	0
18	重庆九龙坡	重庆龙樾湾	住宅	在建	267,924	326,700	417,560	74,823	370,096	266,819	12,862
19	重庆两江新区	龙樾生态城	住宅	在建	224,300	553,600	774,875	399,091	112,613	682,537	40,614
20	北京房山	理工大学项目	住宅	竣工	115,982	194,258	227,109	0	227,109	315,390	3,758
21	北京顺义	顺义国誉府	住宅	在建	69,900	104,200	204,088	196,498	0	393,505	47,235

22	北京门头沟	门头沟项目	住宅	竣工	98,997	201,676	290,758	0	290,758	425,776	63
23	北京昌平	北七家项目	住宅	竣工	118,100	288,100	364,752	0	364,752	328,539	2,867
24	江苏南京	西华龙樾	住宅	在建	64,900	90,900	153,871	153,871	80,398	291,803	20,355
25	北京朝阳	管庄项目	住宅	在建	60,374	102,636	187,602	187,602	0	470,613	40,259
26	北京昌平	未来金茂府	住宅	在建	97,108	194,226	298,241	298,241	0	730,429	27,568
27	北京顺义	北京国际社区	住宅	前期	146,640	288,410	443,162	0	0	802,720	432,000
28	成都双流	成都龙樾湾	住宅	在建	201,300	597,000	889,432	220,845	846,620	414,475	18,916
29	成都金牛	成都龙樾熙城	住宅	在建	108,707	407,700	566,224	291,661	156,535	363,914	24,782
30	海南三亚	海云家园	住宅	竣工	240,459	234,000	289,202	100,760	131,524	415,500	33,590
31	海南三亚	C05 地块	住宅	前期	92,702	97,300	139,132	0	0	180,708	383
32	海南三亚	海坡项目	商业	前期	40,841	73,513	73,513	0	0	100,971	163
33	北京延庆	城建万科城	住宅	竣工	166,100	232,600	257,514	48,620	257,514	190,250	12,373
34	北京大兴	宽院国誉府	住宅	在建	54,638	57,370	97,720	97,720	0	153,850	41,594
35	北京大兴	瀛海项目	住宅	竣工	57,932	137,735	214,369	0	214,369	375,036	17,273
36	北京朝阳	动感花园	住宅	在建	104,700	130,400	144,767	144,467	49,422	166,938	11,268
37	北京顺义	顺义仁和项目	住宅	在建	257,784	413,179	597,029	518,769	375,672	912,521	44,569
38	北京朝阳	奥体项目	商业	在建	18,314	119,400	151,979	151,979	69,929	631,540	52,957
39	北京顺义	平各庄一级开发项目	一级开发	前期	409,500	413,200	413,200	0	0	237,290	3,534
40	北京密云	走马庄一级开发项目	一级开发	前期	325,784	158,400	158,400	0	0	31,790	54
41	北京顺义	平各庄村 B 地块一级开发项目	一级开发	前期	361,500	283,100	283,100	0	0	184,000	15,289
42	北京昌平	马池口一级开发项目	一级开发	前期	1,133,200	872,400	872,400	0	0	478,145	34,766
43	北京怀柔	怀柔大、小中富乐棚改项目	棚改	前期	1,222,200	1,268,400	1,268,400	0	0	1,388,800	125
44	北京延庆	延庆康庄一二三街棚改项目	棚改	前期	522,800	513,600	513,600	0	0	463,300	44,832
45	北京延庆	延庆新农农村建设棚改项目	棚改	在建	105,700	189,300	189,300	251,301	0	124,386	72,583
46	河北保定	保定市棚改	棚改	前期	46,100	163,875	163,875	0	0	214,700	8,243
47	北京东城	望坛棚改	棚改	在建	464,000	1,309,200	1,309,200	1,062,385	0	3,601,674	62,001
48	北京顺义	临河村棚改	棚改	在建	2,021,200	2,319,220	2,319,220	1,488,659	0	2,390,000	233,767
49	北京丰台	张仪村棚改	棚改	前期	74,200	160,100	160,100	0	0	384,542	366
50	北京大兴	海子角棚改	棚改	前期	2,447,300	922,800	922,800	0	0	946,036	1,009

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

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	世华龙樾	住宅、车位、仓储间	193,092	135,998
2	北京	海梓府	住宅、车位	168,668	156,582
3	北京	北京密码	公寓	325,052	197,839
4	北京	怀柔胜悦居	回迁房	86,972	86,671
5	北京	延庆康庄	拆迁安置房	283,165	268,390
6	青岛	龙樾湾	住宅、车位	108,416	104,105
7	青岛	樾府	商业、住宅	90,656	77,163
8	青岛	樾郡	住宅、车位	31,603	14,166
9	北京	首城国际	住宅、车位、储藏间	371,037	370,855
10	北京	汇景湾	住宅、车位	367,909	296,506
11	北京	珑玺	住宅、车位、储藏间	34,193	14,047
12	北京	东郡汇	限价房、车位	7,822	7,768
13	天津	南湖壹号	住宅	285,851	284,869
14	北京	桃园香谷	共有产权房	47,782	47,369
15	北京	上河湾	住宅、车位	238,824	238,467
16	北京	上悦居	自住房、公租房	127,477	126,766
17	北京	龙樾西山	住宅、车位	44,161	17,574
18	北京	世华泊郡	住宅、车位、商业	177,484	173,200
19	北京	畅悦居	自住房、限价房、商业	107,072	106,991
20	北京	龙樾华府	住宅、车位	40,024	39,061
21	北京	未来金茂府	限价商品房、储藏间	141,737	71,425
22	北京	悦公馆	限价商品房	32,566	1,785
23	南京	西华龙樾	住宅	19,168	2,437
24	北京	畅悦园	共有产权房	73,293	57,534
25	北京	城建万科城	住宅、仓储、政策房	218,927	214,541
26	北京	国誉府(房山)	住宅、车位、两限房、商业	177,588	168,544

27	北京	国誉府（顺义）	住宅	28,815	9,730
28	北京	徜徉集	住宅、商业、仓储、车位	76,552	45,672
29	北京	宽院国誉府	住宅、仓储	77,267	2,723
30	北京	朝悦居	棚改定向安置房	94,872	82,170
31	北京	兴悦居	限价房、非配套公建	154,377	154,377
32	北京	仁悦居	限价房、回迁房、车位	237,132	214,190
33	北京	北京合院	住宅、库房、车位、商业	88,150	59,109
34	成都	龙樾湾	住宅、车位、办公商业	615,379	593,315
35	成都	龙樾熙城	住宅、车位、底商	189,649	184,939
36	重庆	龙樾湾	住宅、商业、车位	152,422	150,311
37	重庆	熙城	住宅、公寓、商业、车位	307,745	263,903
38	重庆	云熙台	住宅	146,203	130,765
39	重庆	龙樾生态城	住宅	159,652	126,173
40	海南	海云家园	住宅	67,347	66,594
41	海南	海云府	住宅	63,693	42,565

报告期内，公司共计实现销售金额 202 亿元，销售面积 85 万平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
575.78	5.26	22.21

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：亿元

证券代码	证券简称	最初投资成本	持有股份数(万股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
002736	国信证券	1.27	34300	4.18	43.04	14.75		交易性金融资产
00416	锦州银行	2.6	13000	1.67	2.83	-6.02		交易性金融资产
603019	中科曙光	1.4	165.2	0.18	0.57	0.43		交易性金融资产
	国信证券 QDII 资管计划	1.5			0.58	0.55		交易性金融资产
	新股发行申购				0.0075	0.0094		交易性金融资产
	二十一世纪空间	0.97	746	4.1	0.97			交易性金融资产
	华能资本	10.5	28000	2.86	10.5	0.4		交易性金融资产
	信托保障基金	0.1			0.1			交易性金融资产
	中和枣苑物业	0.001		3.33	0.0012			其他权益工具投资
	城建中地	0.0075		7.5	0.0075			其他权益工具投资
	首都国际	1.5		12.84	0			其他权益工具投资

1、公司持有国信证券股份有限公司 34,300 万股，2019 年 12 月 31 日，国信证券收盘价 12.55 元。

2、公司持有锦州银行股份有限公司 13,000 万股，2019 年 12 月 31 日，锦州银行收盘价 2.43 港元。（2019 年 12 月 31 日银行间外汇市场人民币汇率中间价为:1 港元对人民币 0.89578 元）

3、报告期内，公司减持 121.12 万股中科曙光股票，变现资金 7,368.11 万元。2019 年 12 月 31 日，公司仍持有 165.2 万股中科曙光股票，中科曙光收盘价 34.58 元。

4、公司 2019 年共计参与沪、深两市新股申购 82 家，取得投资收益 94 万元。

5、报告期内，公司收回国信证券 QDII 资管计划投资 1 亿元。

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

本年度对公司经营业绩产生重要影响的控股、参股公司情况是：

1、公司全资子公司兴华公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 6.5 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，兴华公司总资产 187.87 亿元，总负债 144.54 亿元，净资产 37.36 亿元。兴华公司报告期实现营业收入 37.76 亿元，净利润 7.23 亿元，主要销售其所开发的世华龙樾、海梓府、北

京密码、青岛龙樾湾等所实现的收益。

2、公司全资子公司兴顺公司主要经营业务是房地产开发与经营，注册资本 1 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，兴顺公司总资产 172.74 亿元，总负债 178.04 亿元，净资产-5.3 亿元，兴顺公司报告期实现营业收入 15.35 亿元，净利润-5.21 亿元，主要销售其所开发的平各庄项目保障房所产生的损失，随着后续商品房入住，平各庄项目将逐步实现盈利。

3、公司参股企业深圳中科招商创业投资管理有限公司主要经营业务是投资业务，注册资本 4 亿元，公司持有其 30% 股权。报告期深证中科招商创业投资管理有限公司实现较大收益，公司按 30% 股权比例权益法核算其投资收益 10.13 亿元。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2016 年公司与太平资产管理有限公司、北京城建（上海）股权投资管理有限公司（现已更名为北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司）共同发起设立北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）（简称“三期基金”）。三期基金规模 30 亿元构成如下：北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），出资 3000 万元，占基金份额的 1%；由太平资产管理有限公司担任优先级有限合伙人（优先级 LP），发起设立产品出资 21 亿元，占基金份额的 70%；由公司作为次级有限合伙人（次级 LP）出资 8.7 亿元，占基金份额的 29%。三期基金主要投资于公司控股子公司位于奥体文化商务园区内的项目。三期基金存续期为 3+2 年，于 2019 年 11 月 3 日三年期满，优先级有限合伙人与次级有限合伙人协商后，达成续期两年，目前三期基金运营正常，报告期内，公司获得投资收益 4,738.79 万元。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2019 年，中央明确继续坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产调控政策坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的原则性和“分类调控、因城施策”的灵活性相结合，既打击和遏制投机炒房需求，也支持和保障自住需求。2019 年全国房地产投资、商品房销售额等数据均比上年同期有所增长，行业集中度进一步提高，优胜劣汰趋势更加明显。2020 年初，受突如其来的疫情影响，我国经济面临较大挑战，1 季度房地产市场明显缩量。中央多次强调积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕。随着国内各地疫情逐步得到有效控制，房地产行业陆续复工复产、线下销售恢复开放，市场逐渐回暖，房企销售业绩稳步回升。预计 2020 年全年房地产市场将保持平稳运行。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2019 年，公司顺应大势、把握大局，整合内外部资源，持续提升发展优势，全力推动提质增效，各项工作稳步推进，多项经营指标创历史新高，圆满完成了全年各项工作任务。

2020 年是公司“十四五”发展规划的谋篇布局之年。公司将在董事会的正确领导下，以“统筹在手资源做精存量、精准研判大势做优增量、提高运营效率孵化变量”为工作主线，抓重点、攻难点，贯彻“价值思维、效益导向”的核心理念，凝聚转型、创新、战略、效能、执行、信息化六个意识，推动公司发展实现新突破、再上新台阶。

(三) 经营计划

适用 不适用

2020 年是全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，是“十四五”规划的谋篇布局之年，也是全面落实中央“因城施策，稳地价、稳房价、稳预期”长效机制调控机制的第一年。2020

年作为公司的全面提升年，要以“统筹在手资源做精存量、精准研判大势做优增量、提高运营效能孵化变量”为工作脉络，抓重点、攻难点，贯彻“价值思维，效益导向”的核心理念，凝聚转型、创新、战略、效能、执行、信息化六个意识，以效益为中心，持续推进房地产开发、对外股权投资、商业地产经营三大板块协调发展，推动公司转型升级再上新台阶、取得新实效。

地产板块要稳健发展。坚持稳规模、稳效益，巩固地产板块的核心业务优势。持续发展优势，在首善标准中找机会、在首都国企优势中找机会、在集团产业链中找机会、在城建地产品牌中找机会。坚持好“四个研究”，加大研究政策、市场、产品、同行，提升发展质量。优化产品结构，提升产品品质和产品溢价能力。

文旅地产要创新发展。加强文旅地产盈利平衡研究，在人、物、现金流量上下功夫，以资本运作寻求资源突破。云蒙山公司要运用好资源、做好平台，植入 IP 业态和内容，加快后期开发进度，抓好商业运营模式落地。黄山公司要充分利用长三角经济一体化的战略机遇期，统筹好已取得的五个地块的规划建设，加大整体项目纵深，提升项目辐射范围和影响力。积极探索康养地产，加强模式创新研究，尝试通过整合金融保险、医疗、消费等行业资源，发挥集团产业协同优势。

股权投资要强化收益目标。做好已上市项目的市值管理，加大对证券市场和投资企业的研究力度，保障公司投资收益收益最大化。继续拓宽融资渠道，扩大融资规模，保持资产负债率基本稳定。提高参股公司股权管控能力，积极研究寻找优质项目投资。

提高商业地产运营效能。以实施公司商业地产发展战略为抓手，从公司净资产体量角度匹配好持有的商业资产，有取有舍，加大高效资产持有、低效资产盘活或退出。要提高策划、设计、招商、运营等一体化运作能力，加大专业团队建设。要强化商业地产金融属性，努力实现资产证券化，提高商业价值。打造城建商业品牌，培养专业人才；做好望坛项目商业策划定位及招商先行、定制开发等工作。

加强科技创新研究应用。推动科研项目落地实施，打造有城建特色的科技住宅体系，抓好新技术、绿色环保材料研究应用。顺应人工智能发展趋势，加大智慧小区建设和推广力度，做好云服务等信息系统的优化、整合和提升，提高产品的附加值和溢价能力。

项目拓展要有新思路。顺应国家发展大势，紧紧围绕一带一路建设和京津冀一体化、雄安新区建设等重大发展机遇，坚持立足北京、覆盖一二线城市的拿地策略，加大城市研究力度，拓宽土地获取思路。坚持“合作共赢”的拿地理念，积极探索联合竞拍、股权收购、合作开发等土地拓展模式，加大优质土地储备。

项目运作要有新速度。从提高运营能力入手，以提升周转率为手段，以总资产收益率最大化为目标，从市场调研、产品研发、规划设计、手续办理、产品建造、房屋销售等各个方面入手，进一步提高运作效率。要坚持以“快”致胜，快速推进，快速回笼资金，快速实现收益。

坚持做好风险防控。强化企业运营的底线思维、法治思维和合规意识。加强内部监督，以改促建、以改促管。做好投资者关系管理和信息披露，严格落实监管要求，建立上市合规操作长效机制。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

政策风险：国家宏观调控政策对房地产整个行业的影响持续存在，整体经济形势又与宏观调控政策密切相关，在“房住不炒”主基调下对房地产行业的未来走向仍需加大研究。**市场风险：**市场供求关系和同行业竞争风险仍然存在，行业集中度继续加大形势下，人们在房地产方面的消费主张、需求等也会发生改变，可能对公司销售产生影响。**运营风险：**公司经营规模持续扩大，业务板块不断拓展，持续发展和自我提升的压力较大。

针对上述风险的防范：充分做好企业战略规划，提高宏观政策敏感性和房地产行业的敏锐度，积极研判市场和政策形势，强化危机意识和风险意识；规范企业运营，严格履行内部决策程序，强化内部监督检查机制，完善内控体系建设，降低运营风险；加强融资统筹，综合利用多种融资渠道，强化资金运用效率，降低财务风险；健全法律事务机制，加强法律事务审核，增强法律风

险防范能力。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据公司章程及股东回报规划，公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

报告期内，公司制定并实施了 2018 年度利润分配方案。公司 2018 年度利润分配方案为：以公司总股本 156704 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.4 元（含税），即每股派发现金股利 0.24 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.2 股，共计支付红利 37,608.96 万元。独立董事履职尽责并发表了意见。公司通过电话、网络等渠道与中小股东进行沟通和交流，并采取现场及网络投票方式召开股东大会，为中小股东参与决策提供便利。

公司近五年，每年现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率均超过 30%。2019 年公司执行了新金融工具准则，对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益，这部分损益不产生现金流，因此公司按照扣除公允价值变动损益后现金分红比例超过 30% 的原则制定利润分配方案，拟支付现金红利 45130.75 万元（含税），占合并报表归属于母公司普通股股东净利润的 21.60%。2019 年现金分红方案既保持了利润分配政策的持续性和稳定性，又考虑了公司当年产生现金流的实际利润水平，兼顾了公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：万元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	2.4	2	45,130.75	208,775.79	21.60
2018 年	0	2.4	2	37,608.96	123,008.00	30.57
2017 年	0	2.8	0	43,877.12	145,610.78	30.13

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京城建集团有限责任公司	1、支持北京城建做大做强主营业务在本公司对北京城建拥有控制权期间，本公司将北京城建作为旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，持续在房地产业务方面优先支持北京城建，协助其做大做强主营业务。2、关于开发公司与北京城建同业竞争问题的解决措施及承诺为切实推进解决开发公司与北京城建同业竞争问题的解决，本公司承诺：（1）积极督促开发公司整改、规范所存在的问题，合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构、理顺外部投资关系，就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排，使开发公司尽快具备注入北京建的条件；（2）在本承诺函出具之日起5年内，并在开发公司符合注入北	2018年10月22日-2023年10月21日	是	是		

			<p>京城建条件的情况下，将开发公司注入北京城建；（3）在未将开发公司注入北京城建前，继续将开发公司托管给北京城建管理；（4）积极支持北京城建增强盈利能力，拓宽融资渠道，使之持续为上市公司股东带来回报；（5）除非由于国家政策法规限制等不可抗力的原因，或者将开发公司注入北京城建不符合北京城建的利益最大化，否则，本公司将按照有关国有资产管理、上市公司监管等方面的法律、法规、规范性文件的要求，按照上述承诺启动将开发公司注入北京城建的工作，但如果北京城建在按照本承诺启动注入工作之前已经不再从事房地产开发业务或通过其他合法方式消除了同业竞争的除外。3、关于避免新增同业竞争情形的承诺鉴于北京城建系本公司旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，因此，本公司承诺：自本承诺函出具之日起，若本公司获得与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，本公司在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知北京城建，北京城建在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，本公司将积极促成北京城建获得该等商业机会，本公司不再直接或间接新增在房地产业务方面与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。4、适用范围以上声明、保证及承诺，除特别说明外，将适用于本公司控制的其他企业，本公司将依法促使本公司控制的其他企业按照与本公司同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。5、相关责任如以上声明、保证及承诺事项与事实不符，或者本公司或本公司控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项，本公司将依法承担相应的法律责任。</p>					
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	<p>2019年6月25日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及其任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。</p>	2019年6月25日至2022年6月25日	是	是		
其他承诺								

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(1) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于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、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量(含减值)，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

(2) 财政部于 2019 年 4 月发布《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)，自 2019 年 1 月 1 日起施行，此次修订只是更改了财务报表披露格式，未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	105
境内会计师事务所审计年限	2
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	35
财务顾问		
保荐人		

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

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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

十二、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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关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

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建集团有限责任公司及参股公司	集团兄弟公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务	公开市场价格	51.05	51.05	65.59	按合同结算	51.05	
合计				/	/	51.05	65.59	/	/	/
大额销货退回的详细情况										

关 联 交 易 的 说 明	公司各子公司在建设房地产时按照当地政府相关规定通过公开市场招标确定施工单位，部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为 51.05 亿元。
------------------------	--

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司子公司兴华公司向北京市天银地热开发有限责任公司提供借款 800 万元，报告期内计提资金使用费 38.5 万元；公司向二十一世纪空间技术应用股份有限公司提供借款 2,000 万元，报告期内计提资金使用费 84.17 万元；公司向北京骏泰置业有限公司提供借款 16,560 万元，报告期内计提资金使用费 720.36 万元；公司向北京新城金郡房地产开发有限公司提供项目合作借款 130,391.70 万元，报告期内计提资金使用费 2,709.73 万元。上述款项公司将逐步收回。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司100%股权	2,100.913.58	2016年7月1日	2022年6月25日	684.73	托管期内,托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	本年度应收取的托管费为684.73万元	是	控股股东
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴瑞置业开发有限公司100%股权	2,016.353.98	2016年6月30日		0	托管期内,托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	0	是	控股股东
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴润置业开发有限公司100%股权	6,926.14	2016年11月30日		0	托管期内,托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	0	是	控股股东
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴怀房地产开发有限公司100%股权	29,966.26	2016年11月30日		0	托管期内,托管收入按被托管公司投资收益的0.2%计算	0	是	控股股东

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	53.65
报告期末对子公司担保余额合计（B）	224.04
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	224.04
担保总额占公司净资产的比例(%)	87.97
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）	217.85
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	96.70
上述三项担保金额合计（C+D+E）	314.55
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（3）委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

（1）委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（3）委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司已披露社会责任报告全文，详见《2019 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 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

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 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

4. 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

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：万股

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

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

经公司 2018 年年度股东大会审批通过，公司以总股数 156,704 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 31,340.8 万股，转增后公司总股本增加到 188,044.8 万股。

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

√适用 □不适用

由于资本公积转增股本，公司对 2018 年和 2017 年每股收益和每股净资产指标按照转增后的股数进行了重述。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终 止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2015年7 月20日	4.4%	5,800,000,000	2015年10 月14日	5,800,000,000	
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	65,445
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,818
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
北京城建集团有限责任公司	135,863,291	787,219,384	41.86	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	9,394,252	56,365,507	3.00	0	未知		未知
汇天泽投资有限公司	3,659,985	19,914,000	1.06	0	未知		未知
基本养老保险基金一零零三组合	11,332,387	16,440,543	0.87	0	未知		未知
周红卫	5,045,900	13,827,601	0.74	0	未知		未知

丁亚南	5,118,807	13,521,107	0.72	0	未知	未知
丁素娥	3,964,980	13,484,280	0.72	0	未知	未知
徐仁桥	3,931,049	13,283,032	0.71	0	未知	未知
方英	3,480,175	12,455,251	0.66	0	未知	未知
苗圣贤	3,373,921	12,229,926	0.65	0	未知	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量		股份种类及数量			
			种类		数量	
北京城建集团有限责任公司	787,219,384		人民币普通股		787,219,384	
中国证券金融股份有限公司	56,365,507		人民币普通股		56,365,507	
汇天泽投资有限公司	19,914,000		人民币普通股		19,914,000	
基本养老保险基金一零零三组合	16,440,543		人民币普通股		16,440,543	
周红卫	13,827,601		人民币普通股		13,827,601	
丁亚南	13,521,107		人民币普通股		13,521,107	
丁素娥	13,484,280		人民币普通股		13,484,280	
徐仁桥	13,283,032		人民币普通股		13,283,032	
方英	12,455,251		人民币普通股		12,455,251	
苗圣贤	12,229,926		人民币普通股		12,229,926	
上述股东关联 关系或一致行 动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司 股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系， 也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			无			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京城建集团有限责任公司
单位负责人或 法定代表人	陈代华
成立日期	1993 年 11 月 8 日
主要经营业务	授权进行国有资产的经营与管理，承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包，房地产开发，商品房销售，机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售，建筑机械设备及车辆租赁，仓储、运输服务，购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材，零售汽车（不含轿车），饮食服务；物业管理。承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需

	的劳务人员（不含海员）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东持有江河创建集团股份有限公司（代码 601886）2724 万股，持股比例 2.36%，持有北京城建设计发展集团股份有限公司（代码 HK1599）57103 万股，持股比例 42.34%。持有湖南天雁机械股份有限公司（代码 600698）30007 股，持股比例 0.004%。
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

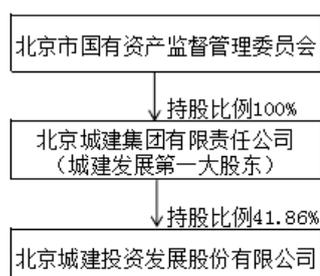
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

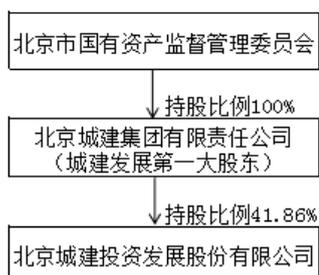
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

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、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
陈代华	董事	男	56	2006-06-30	2021-07-16						是
陈代华	董事长	男	56	2015-04-09	2021-07-16						是
储昭武	董事	男	54	2012-06-21	2021-07-16						否
储昭武	总经理	男	54	2013-04-25	2021-07-16					78.81	否
梁伟明	董事	男	51	2006-06-30	2021-07-16						否
梁伟明	副总经理	男	51	2006-06-30	2021-07-16					115.59	否
张财广	董事	男	57	2009-06-30	2021-07-16						否
张财广	董事会秘书、副总经理	男	57	2006-05-12	2021-07-16					91.96	否
胡俞越	独立董事	男	58	2006-06-30	2021-07-16					10	否
宋建波	独立董事	女	54	2015-07-17	2021-07-16					10	否
周清杰	独立董事	男	50	2015-07-17	2021-07-16					10	否
汤舒畅	监事会主席	男	59	2016-09-30	2021-07-16						是
杨玉喜	监事	男	55	2012-6-21	2021-07-16						是
廖廷建	职工监事	男	59	2007-03-14	2021-07-16					91.96	否
王艳	职工监事	女	51	2012-01-10	2021-07-16					91.96	否
范亚斌	副总经理	男	57	2010-04-23	2021-07-16					92.18	否
毛雅清	副总经理	男	52	2006-06-30	2021-07-16					91.96	否
李学富	副总经理	男	56	2013-06-25	2021-07-16					91.96	否
程丰	副总经理	男	51	2007-02-13	2021-07-16					91.96	否
邹哲	副总经理	男	47	2011-05-13	2021-07-16					91.96	否
肖红卫	财务总监	男	53	2011-10-24	2021-07-16					91.96	否

王恒清	副总经理	男	56	2012-08-16	2021-07-16					91.96	否
李洪兵	副总经理	男	51	2016-10-27	2021-07-16					91.96	否
武涛	副总经理	男	47	2016-10-27	2021-07-16					91.96	否
蔡志强	副总经理	男	49	2016-10-27	2021-07-16					91.96	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,420.1	/

姓名	主要工作经历
陈代华	<p>毕业于北京大学光华管理学院，EMBA，高级经济师。</p> <p>2009年12月至2012年5月北京城建集团有限责任公司副总经理；2012年5月至2015年3月北京城建集团有限责任公司董事、总经理、党委副书记；2015年3月至2015年11月北京城建集团有限责任公司董事长、总经理、党委书记；2015年11月至今北京城建集团有限责任公司董事长、党委书记。</p> <p>2007年10月至2009年12月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009年12月至2012年3月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记；2012年3月至2012年6月北京城建投资发展股份有限公司董事；2012年6月至2015年4月北京城建投资发展股份有限公司副董事长；2015年4月至今北京城建投资发展股份有限公司董事长。</p> <p>负责集团公司、股份公司总体发展规划和战略，决策企业发展方向等。</p>
储昭武	<p>毕业于清华大学经管学院，EMBA，高级工程师。</p> <p>2009年3月至2012年3月北京城建集团有限责任公司总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记；2012年3月至2013年4月任北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记；2013年4月2016年8月任北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2016年8月至今，北京城建集团有限责任公司党委常委，北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。</p> <p>负责股份公司全面各项工作。</p>
梁伟明	<p>毕业于清华大学建筑与土木工程专业，工程硕士，高级工程师。</p> <p>2006年6月至2016年6月北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理，2016年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记。</p> <p>负责股份公司党的工作和公司全面工作。</p>
张财广	<p>毕业于美国西海岸大学工商管理专业，博士，会计师职称。</p> <p>2006年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、董事会秘书、副总经理。</p> <p>主要负责公司投资证券管理、董事会有关工作。</p>
胡俞越	<p>毕业于南京大学，大学本科，教授。</p> <p>现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长；2006年6月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。</p>

宋建波	毕业于中国人民大学，博士，会计学教授。 2013年8月至今中国人民大学商学院教授。2015年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。 主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
周清杰	毕业于中国人民大学西方经济学专业，博士。 2011年11月至今北京工商大学经济学院教授，兼任北京工商大学经济研究中心主任。2015年7月至今，北京城建投资发展股份有限公司独立董事。 主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性
汤舒畅	毕业于中央财经学院基建财务专业，大学专科，高级会计师。 2011年3月至2016年8月北京城建集团有限责任公司经理助理兼资本运营部部长；2016年8月至今北京城建集团有限责任公司经理助理；2002年6月至2016年9月北京城建投资发展股份有限公司监事；2016年9月至今北京城建投资发展股份有限公司监事、监事会主席。 主要负责集团公司有关资本运营工作。
杨玉喜	毕业于北京师范大学数学系，正高级会计师。 2012年2月至今北京城建集团有限责任公司财务部部长；2012年6月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。 主要负责集团公司财务管理工作。
廖廷建	毕业于中央党校经济管理专业，大学文化程度。 2007年1月至2007年3月北京城建投资发展股份有限公司工会主席；2007年3月至2014年11月北京城建投资发展股份有限公司职工监事、工会主席。2014年11月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事、纪委书记、工会主席。 主要负责公司的纪检监察和工会工作。
王艳	毕业于中央党校法学理论专业，研究生，高级政工师。 2004年9月至2011年12月北京城建集团有限责任公司董事会秘书部副部长，2011年12月至2012年3月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼人力资源部部长；2012年3月至今北京城建投资发展股份有限公司总法律顾问。2012年1月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。 主要负责公司的法律事务工作。
范亚斌	毕业于北京建工学院工民建专业，大学文化程度，高级经济师。 2010年4月至2014年11月北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2014年11月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理、党委副书记。 协助党委书记做好党建工作，协助总经理做好行保维稳、信息化管理，客户服务等工作。
毛雅清	毕业于中国人民大学企业管理专业，管理学硕士，高级经济师。 2006年6月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。 主要负责公司人力资源管理和产品研发等方面工作。
李学富	毕业于北京大学国际MBA,EMBA,经济师。 2005年4月至2013年6月任北京城建投资发展股份有限公司总经济师；2013年6月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司的企业管理、成本管控等方面工作。
程丰	毕业于长沙铁道学院工民建专业，大学本科，高级工程师。

	2007年2月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。2007年4月至今兼任北京首城置业有限公司董事长。主要负责北京首城置业有限公司全面工作。
邹哲	毕业于北京大学光华管理学院，MBA,高级经济师。 2005年3月至2011年5月北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011年5月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司销售管理、商业地产等方面工作。
肖红卫	毕业于北京科技大学，MBA,高级审计师，正高级会计师。 2010年9月至2011年10月北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼审计部经理；2011年10月至今北京城建投资发展股份有限公司财务总监。主要负责公司的财务管理等方面。
王恒清	毕业于对外经济贸易大学，EMBA，高级经济师。 2012年8月至2017年3月北京城建投资发展股份有限公司副总经理，2017年3月至今兼任北京世纪鸿城置业有限公司董事长、党支部书记。主要负责北京世纪鸿城置业有限公司全面工作。
李洪兵	毕业于燕山大学无线电技术专业，大学本科，工程师。2012年5月至2013年6月，北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，2013年6月至2016年6月北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，北京长青国际老年公寓有限公司党支部书记；2016年10月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责产品策划、土地拓展、工程技术管理等工作。
武涛	毕业于中央党校马克思主义基本原理专业，法学博士，工程师。 2012年9月至2015年9月，北京城建投资发展股份有限公司副总建筑师、北京城建成都地产有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年6月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理、北京城建兴华地产有限公司总经理、党委副书记；2016年6月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理、北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记；2016年10月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、党委书记。主要负责北京城建兴华地产有限公司全面工作。
蔡志强	毕业于北京建工学院工业与民用建筑专业，大学本科，工程师。 2012年5月至2014年6月，北京城建兴云房地产有限公司（北京城建兴业置地有限公司）董事、总经理、党支部副书记；2014年6月至2015年9月，北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2015年9月至2016年10月，北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2016年9月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼北京城建兴业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记，2016年10月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建兴业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司董事长、党支部书记。主要负责北京城建兴业置地有限公司、北京城建兴瑞置业开发有限公司全面工作。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈代华	北京城建集团	董事长、党委书记	2015-03-04	
汤舒畅	北京城建集团	总经理助理	2016-08-15	
杨玉喜	北京城建集团	财务管理部部长	2012-02-16	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张财广	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事	2012-02-09	2021-05-25
张财广	国信证券股份有限公司	监事	2012-03-09	2020-11-01
张财广	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	董事长、投资决策委员会主席	2015-04-13	2021-04-12
张财广	二十一世纪空间技术应用股份有限公司	监事	2018-12-26	2021-12-25
张财广	南微医学科技股份有限公司	董事	2018-07-30	2021-07-30
张财广	北京市中科远东创业投资有限公司	董事长	2017-09-27	2020-09-26
张财广	北京上市公司协会	监事	2018-08-29	2023-08-28
胡俞越	山西漳泽电力股份有限公司	独立董事	2016-05-20	2019-05-19
胡俞越	上海钢联电子商务股份有限公司	独立董事	2014-05-20	2020-05-10
胡俞越	浙江巨化股份有限公司	独立董事	2016-11-28	2019-11-27
胡俞越	航天工业发展股份有限公司	独立董事	2019-05-10	至今
胡俞越	北京工商大学经济学院	所长/教授	1999-04-01	至今
胡俞越	北京北商产联网信息咨询有限公司	法人代表	2017-08-10	至今
胡俞越	北京华融启明风险管理技术股份有限公司	股东	2016-07-10	至今
宋建波	中国人民大学	教授	2000-07-01	至今

宋建波	安泰科技股份有限公司	独立董事	2014-05-15	2021-01-18
宋建波	北京康拓红外技术股份有限公司	独立董事	2017-09-29	2020-09-28
宋建波	新光圆成股份有限公司	独立董事	2017-01-06	2019-05-12
宋建波	博彦科技股份有限公司	独立董事	2019-12-18	2022-12-17
周清杰	新大洲控股股份有限公司	独立董事	2017-09-29	2020-09-28
周清杰	维信诺科技股份有限公司	独立董事	2015-12-24	2020-05-10
周清杰	北京工商大学经济学院	教授	1999-03-01	至今
杨玉喜	北京地铁京通公司	董事	2012-05-01	2021-04-30
杨玉喜	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事	2013-05-01	2022-04-30
杨玉喜	北京城建北方建设有限责任公司	董事	2014-04-14	2020-04-13
汤舒畅	北京地铁京通公司	董事	2002-01-14	2021-04-30
汤舒畅	北京城建设计发展集团股份有限公司	董事	2014-08-27	2021-08-14
范亚斌	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2012-10-30	2020-10-29
李学富	北京城建万科天运置业有限公司	董事	2014-03-17	2020-03-17
程丰	北京首城置业有限公司	董事、董事长	2007-03-21	2021-03-05
程丰	首城（天津）投资发展有限公司	董事、董事长	2011-08-01	2021-03-05
邹哲	北京城建兴合房地产有限公司	董事、董事长	2015-09-15	2021-09-14
肖红卫	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2012-02-09	2021-05-25
王恒清	北京城建万科天运置业有限公司	董事、董事长	2014-03-17	2020-03-16
王恒清	北京世纪鸿城置业有限公司	董事、董事长	2017-03-14	2021-06-26
王恒清	北京城志置业有限公司	董事、董事长	2017-05-08	2020-05-07
王恒清	北京城茂未来房地产开发有限公司	董事、董事长	2018-12-08	2021-12-07
王恒清	北京城茂房地产开发有限公司	董事、董事长	2019-09-11	2022-09-10
李洪兵	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	投资决策委员会成员	2017-06-21	2020-06-21
武涛	北京城建兴华地产有限公司	董事、董事长	2016-06-16	2021-12-23
武涛	北京城建兴怀房地产开发有限公司	董事、董事长	2016-09-13	2019-09-13
武涛	北京城建黄山投资发展有限公司	董事、董事长	2018-07-23	2021-07-22
蔡志强	北京城建兴业置地有限公司	董事、董事长	2014-06-24	2021-08-21
蔡志强	北京城建兴瑞置业开发有限公司	董事、董事长	2016-09-13	2022-10-13
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、监事、高级管理人员的报酬由月度工资和年度兑现组成，其月度工资标准根据所担任的职务按月支付，年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定，按年度发放。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	月度工资标准根据所担任的职务确定，年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 1420.1 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1420.1 万元。报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计 30 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	133
主要子公司在职员工的数量	2,624
在职员工的数量合计	2,757
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	144
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	
技术人员	300
财务人员	168
行政人员	43
经营管理人员	460
统计及档案人员	30
物业服务人员	1,756
合计	2,757
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	174
大学本科	702
大学专科	618
中专及以下	1,263
合计	2,757

(二) 薪酬政策

适用 不适用

执行城建股人发（2011）68 号和城建股人发（2019）123 号文件，具体情况如下：

本公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司董事会审定，员工的报酬由公司经理办公会审定。

本公司董事、监事、高级管理人员以及员工报酬由月度工资和年度兑现组成，其月度工资标准根据所担任的职务按月支付，董事、监事、高级管理人员年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定，按年度发放。员工年度兑现由经理办公会按照公司员工岗位工作完成情况确定，按年度发放。

(三) 培训计划

适用 不适用

制定了年度培训计划，针对各层级工作中的痛点和需求，人力部与百锐地产、上海复泰、博志成等培训机构精心打磨授课内容，建立了内外训相结合，课堂与实践相结合，案例与考察相结合的多元培训体系，有力的支撑了各专业条线的业务发展需要。

一是精心组织新员工入职培训。7月中下旬，组织了为期9天的新员工入职培训，通过参观城建集团品牌馆、住宅及商业等项目、参加体验式野外拓展训练、引入房地产开发全流程沙盘专业课程、讲解企业文化及规章制度、树立榜样的力量、参加企业文化周活动等，使新员工快速熟悉了公司环境，认同企业价值观，了解公司发展战略，加快了从校园到职场身份的转变与融入。

二是加强关键岗位及后备梯队人才培养。在强调规模化、有质量增长的今天，企业“中坚力量”是制约企业发展的关键团队。2019年，人力部更着重于关键岗位、中层梯队、后备人才的培养与人才的输出。先后组织了“扬帆领航—中层管理人员领导力提升”培训项目、19年项目总培养项目、85后新动力青年人才培养项目。

三是针对需求和痛点组织专业培训。年度组织专业培训9次，涵盖新个税政策解读、劳动合同法法律风险防控、文旅地产项目复盘、业主投诉与冲突危机处理、存量地产时代—金融化轻资产战略与退出通道规划、新商业地产操盘手等，累计培训人数450余人，围绕企业重点工作，较好地开阔了相关专业人员的视野、提升了职业技能。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，建立了完善的公司治理制度。

为推动上市公司建立和完善现代企业制度，规范上市公司运作，促进证券市场健康发展，中国证监会于2018年9月30日正式发布新版《上市公司治理准则》，2019年4月17日又发布《关于修改〈上市公司章程指引〉的决定》。根据中国证监会新修订的《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》、《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等文件规定，报告期内公司对公司章程、股东大会议事规则和董事会议事规则相应条款进行了修订。

根据2019年4月11日公司第七届董事会第十六次会议决议以及2019年5月23日公司2018年年度股东大会决议，公司于2019年6月18日完成了2018年度利润分配及转增股本工作，公司总股本由156,704万股增加到188,044.80万股。鉴于上述情况，公司对公司章程相应条款进行修订。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月 28 日	中国证券报 B035 上海证券报 399 证券时报 B443	2019 年 3 月 29 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 23 日	中国证券报 B071 上海证券报 95 证券时报 B4	2019 年 5 月 24 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 12 月 12 日	中国证券报 B024 上海证券报 62 证券时报 B81	2019 年 12 月 13 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈代华	否	23	3	20	0	0	否	1
储昭武	否	23	3	20	0	0	否	3
梁伟明	否	23	3	20	0	0	否	3
张财广	否	23	2	21	0	0	否	2
胡俞越	是	23	3	20	0	0	否	3
宋建波	是	23	2	21	0	0	否	1
周清杰	是	23	2	21	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	20
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

1、支持北京城建做大做强主营业务

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

2、关于开发公司与北京城建同业竞争问题的解决措施及承诺

为切实推进解决开发公司与北京城建同业竞争问题的解决，本公司承诺：

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

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

（3）在未将开发公司注入北京城建前，继续将开发公司托管给北京城建管理；

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

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

3、关于避免新增同业竞争情形的承诺

鉴于北京城建系本公司旗下房地产类业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台，因此，本公司承诺：

自本承诺函出具之日起，若本公司获得与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产类业务的商业机会，本公司在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知北京城建，北京建成本在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，本公司将积极促成北京城建获得该等商业机会，本公司不再直接或间接新增在房地产业务方面与北京城建主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。

4、适用范围

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

5、相关责任

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

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司对高级管理人员实行年度经营责任目标考核制度。考核目标分为两类。一是经营业绩指标，包括营业收入、经营性现金收入、利润总额、净资产收益率、经济增加值、总资产周转率、资产负债率、土地储备、开复工面积、增长指数等；二是企业管理目标。年度经营责任目标以年度经营计划形式确定，报董事会批准。年终根据经营计划实际完成情况对高管人员业绩进行考核、评价，考评结果由董事会确定并依照考核评价结果，确定高管人员的年度薪酬。

根据 2018 年经营计划指标完成情况，经过考核，公司正职领导 2018 年度薪酬总额 1,040,994 元（税前），公司副职领导 2018 年度薪酬总额为 832,795 元（税前）。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司已披露内部控制自我评价报告全文，详见 2020 年 4 月 15 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2019 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司披露的《2019 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
2015 年公司债券 (第一期)	15 城建 01	122402	2015-7-20	2022-7-20	57.69	4.40	按年付息、到期一次还本	上交所
2019 年公司超短期融资券 (一期)	19 京城投 scp01	011901294	2019-6-10	2020-3-6	15	3.5	到期还本付息	银行间市场

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

根据“15 城建 01”债券相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。2019 年 7 月 22 日，公司已兑付上一计息年度的利息。

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

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

公司根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》建立了投资者适当性管理制度。“15 城建 01”债券期限为 7 年，附第 5 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行相关条款。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 9 层
	联系人	刘曦
	联系电话	010-85130734
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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

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

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

2019 年 3 月 28 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司注册发行超短期融资券 50 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，公司通过发行超短期融资券募集资金 15 亿元，用于偿还银行借款，募集资金已全部使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

公司委托联合信用评级有限公司对 2019 年公司债券的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。本期跟踪评级报告预计在公司年报公告后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

报告期内公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

2019 年 6 月 20 日，债券受托管理人出具了本期公司债券 2018 年度受托管理事务报告。截至目前，中信建投证券股份有限公司尚未披露“15 城建 01”债券的 2019 年度受托管理事务报告。该报告预计将在 2020 年 6 月底前在交易所网站披露。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	35.5	20.65	71.91	
流动比率	2.50	2.49	0.4	
速动比率	0.54	0.58	-6.42	
资产负债率 (%)	77.17	76.39	1.02	
EBITDA 全部债务比	26.63	0.02	-34.53	
利息保障倍数	4.55	0.79	-52.72	
现金利息保障倍数	0.15	-41.15	-100.41	
EBITDA 利息保障倍数	4.63	0.80	-52.86	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

2、2018 年 8 月 31 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 15 亿元人民币，期限 3 年，每季度付息一次，年综合资金成本 6.75%，由华夏银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 96,983,890.64 元，支付承销费 3,000,000.00 元。

3、2018 年 12 月 18 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 15 亿元人民币，期限 3 年，每季度付息一次，年综合资金成本 6.8%，由华夏银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 96,000,000.00 元，支付承销费 9,600,000.00 元，支付交易服务费 1,200,000.00 元。

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

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

6、2019 年 3 月 21 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 17 亿元人民币，期限 3 年，每季度付息一次，年综合资金成本 5.98%，由广发银行股份有限公司承销。报告期内支付利息 71,785,519.13 元，支付承销费 4,760,000.00 元，支付交易服务费 1,360,000.00 元。

7、2019 年 12 月 19 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 5 亿元人民币，期限 2 年，每年度付息一次，年综合资金成本 6.15%，由上海银行股份有限公司承销。报告期内未支付利息，承销费、交易服务费。

8、本公司之子公司兴顺公司与泰康资产管理有限责任公司（下简称“泰康资产”）合作，由泰康资产发行“泰康北京城建顺义棚户区改造项目债权投资计划”，募集资金用于项目建设。该债权计划的融资期限为 3+2 年，每季度付息一次，融资年利率为 6.69%。截止 2019 年 12 月 31 日，该债权计划累计实缴 20 亿元。报告期内支付利息 133,800,002.75 元。

9、本公司之子公司兴华公司与泰康资产合作，由泰康资产发行“泰康城建兴华不动产债权投资计划”，募集资金用于项目建设。该债权计划的融资期限为 3+2 年，每季度付息一次，融资年利率为 6.2%。截止 2019 年 12 月 31 日，该债权计划累计实缴 20 亿元，报告期内支付利息 69,304,110.12 元。

10、2017 年 7 月 11 日，本公司之子公司兴华公司在北京金融资产交易所发行债券融资计划，

发债额度 35 亿元人民币，期限 2+1 年，每半年付息一次，年综合资金成本不超过 6.5%，由北京银行股份有限公司承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。报告期内支付利息 185,227,791.78 元，支付承销费 15,823,400.00 元。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司总部及子公司可使用授信额度总计 1,051.12 亿元，已使用额度 623.09 亿元，尚可使用额度 428.03 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

中审亚太审字（2020）010059 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城建发展 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城建发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

房地产开发项目的收入的确认

1. 事项描述

本年度城建发展收入确认会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注“4、重要会计政策和会计估计（4.24）收入”及“6、合并财务报表主要项目注释 6.34”。

城建发展 2019 年度营业收入 1,643,188.48 万元，其中房地产开发项目收入 1,575,211.80 万元，占营业收入比重 95.86%。城建发展在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立商品房买卖合同并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

由于房地产开发项目收入对城建发展财务报表的重要性，且收入确认取决于适用具体政策的判断，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

（2）检查城建发展的房产标准合同模板，以评价城建发展有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

（3）抽取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条

件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照城建发展的收入确认政策确认。

(4) 获取业务部门销售台账、入住台账及房产管理部门备案信息等资料，对商品房及钥匙实施监盘，并实地查看入住状况等，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

(5) 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

(6) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

四、其他信息

城建发展管理层对其他信息负责。其他信息包括城建发展 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

城建发展管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估城建发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城建发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对城建发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建发展不能持续经营。

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审亚太会计师事务所
(特殊普通合伙)
(盖章)

中国注册会计师：袁振湘（项目合伙人）
(签名并盖章)

中国注册会计师：金翠云
(签名并盖章)

中国 北京

二〇二〇年四月十三日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七.1	9,630,730,967.82	9,186,044,130.97
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七.2	4,420,335,824.06	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.5	143,959,584.49	76,290,939.84
应收款项融资			
预付款项	七.7	5,437,501,847.80	10,050,272,779.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七.8	1,709,558,584.60	2,179,152,911.97
其中: 应收利息		28,016,412.95	761,617.95
应收股利		93,499,658.43	201,999,316.86

买入返售金融资产			
存货	七.9	83,400,791,205.27	74,846,132,880.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七.12	1,772,688,270.33	1,195,310,279.25
流动资产合计		106,515,566,284.37	97,533,227,342.02
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			5,103,253,332.56
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七.16	2,576,770,903.24	1,390,350,015.80
其他权益工具投资	七.17	867,710.74	
其他非流动金融资产	七.18	1,450,036,220.00	
投资性房地产	七.19	9,082,188,289.44	3,612,869,214.38
固定资产	七.20	624,174,817.39	569,419,032.54
在建工程	七.21	13,515,208.10	15,221,921.16
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七.28	140,755,100.08	50,992,106.81
递延所得税资产	七.29	2,115,079,505.84	1,674,613,218.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,003,387,754.83	12,416,718,842.13
资产总计		122,518,954,039.20	109,949,946,184.15
流动负债：			
短期借款	七.31	20,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七.34	38,156,353.94	1,900,000.00
应付账款	七.35	8,652,227,685.05	8,404,929,693.99
预收款项	七.36	16,212,854,061.50	13,774,159,907.37
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七.37	74,844,394.80	64,261,797.00
应交税费	七.38	707,487,971.12	773,562,172.83
其他应付款	七.39	9,156,557,183.18	6,658,483,201.46

其中：应付利息		259,117,568.24	203,248,467.73
应付股利		335,308,350.00	229,963,100.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七.41	6,218,976,428.00	9,468,574,403.13
其他流动负债	七.42	1,500,000,000.00	
流动负债合计		42,581,104,077.59	39,145,871,175.78
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七.43	30,863,488,159.52	29,534,010,462.44
应付债券	七.44	5,769,185,599.85	5,758,158,581.56
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七.29	2,123,104,597.43	1,720,335,200.25
其他非流动负债	七.50	13,206,323,207.87	7,829,000,000.00
非流动负债合计		51,962,101,564.67	44,841,504,244.25
负债合计		94,543,205,642.26	83,987,375,420.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七.51	1,880,448,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具	七.52	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股			
永续债		3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
资本公积	七.53	3,484,666,833.32	3,803,736,761.78
减：库存股			
其他综合收益	七.55	991,743,046.43	3,291,651,476.07
专项储备			
盈余公积	七.57	1,522,924,869.92	1,161,072,628.40
一般风险准备			
未分配利润	七.58	13,610,523,250.07	9,646,427,317.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		25,469,400,339.37	23,449,022,523.16
少数股东权益		2,506,348,057.57	2,513,548,240.96
所有者权益（或股东权益）合计		27,975,748,396.94	25,962,570,764.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		122,518,954,039.20	109,949,946,184.15

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		1,011,757,761.59	927,457,326.65
交易性金融资产		4,420,335,824.06	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七.1	28,374,430.38	
应收款项融资			
预付款项		11,442,758.07	1,710,369,987.16
其他应收款	十七.2	31,125,974,909.30	23,659,538,892.10
其中: 应收利息		21,948,131.16	
应收股利		786,598,511.11	814,237,128.59
存货		1,511,303,780.92	380,497,738.19
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		44,013,240.97	
流动资产合计		38,153,202,705.29	26,677,887,364.80
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			5,093,135,621.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.3	6,420,731,900.07	5,065,511,012.63
其他权益工具投资		750,000.00	
其他非流动金融资产		1,430,336,220.00	
投资性房地产		606,061,723.12	594,433,781.16
固定资产		1,593,181.29	1,752,094.29
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		98,899,769.47	41,069,408.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,558,372,793.95	10,795,901,918.49
资产总计		46,711,575,499.24	37,473,789,283.29
流动负债:			
短期借款			

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,942,385,845.51	922,274,706.66
预收款项		535,168,716.19	130,000.00
应付职工薪酬		1,560,877.82	1,587,620.67
应交税费		4,228,711.87	18,692,394.96
其他应付款		6,379,132,312.54	4,839,982,395.54
其中：应付利息		197,483,152.98	140,216,897.13
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,067,500,000.00	1,767,500,000.00
其他流动负债		1,500,000,000.00	
流动负债合计		11,429,976,463.93	7,550,167,117.83
非流动负债：			
长期借款		368,050,000.00	435,550,000.00
应付债券		5,769,185,599.85	5,758,158,581.56
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,195,539,036.05	903,716,487.87
其他非流动负债		5,200,000,000.00	3,000,000,000.00
非流动负债合计		12,532,774,635.90	10,097,425,069.43
负债合计		23,962,751,099.83	17,647,592,187.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,880,448,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具		3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股			
永续债		3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
资本公积		4,109,132,803.59	4,428,202,732.05
减：库存股			
其他综合收益		64,808,441.44	2,749,519,823.50
专项储备			
盈余公积		1,481,265,487.45	1,119,413,245.93
未分配利润		11,234,075,327.30	5,982,926,954.92
所有者权益（或股东权益）合计		22,748,824,399.41	19,826,197,096.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,711,575,499.24	37,473,789,283.29

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		16,431,884,817.44	13,380,520,554.27
其中:营业收入	七.59	16,431,884,817.44	13,380,520,554.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,590,864,232.56	11,798,725,282.75
其中:营业成本	七.59	12,469,154,350.60	8,977,491,816.79
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七.60	1,301,139,792.04	1,684,377,519.12
销售费用	七.61	493,714,104.11	418,957,871.60
管理费用	七.62	580,156,676.60	533,055,870.71
研发费用			
财务费用	七.64	746,699,309.21	184,842,204.53
其中:利息费用		766,436,995.36	210,149,557.25
利息收入		64,230,586.05	55,401,013.15
加:其他收益	七.65	25,425,517.14	16,889,867.12
投资收益(损失以“-”号填列)	七.66	1,179,948,223.75	140,042,496.13
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,061,768,178.02	36,729,458.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七.68	829,249,786.89	89,972,978.57
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七.69	-110,276,585.47	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七.70	-40,318,508.61	-17,155,716.79
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七.71	-243,139.89	-295,379.20
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,724,805,878.69	1,811,249,517.35
加:营业外收入	七.72	7,545,002.81	6,448,069.93
减:营业外支出	七.73	9,375,588.05	4,049,283.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,722,975,293.45	1,813,648,303.60
减:所得税费用	七.74	500,512,661.06	461,039,437.86
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,222,462,632.39	1,352,608,865.74
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,222,462,632.39	1,352,608,865.74
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)		2,087,757,861.49	1,230,080,020.47

号填列)			
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		134,704,770.90	122,528,845.27
六、其他综合收益的税后净额		464,230,326.56	-481,751,010.94
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		385,580,138.44	-481,751,010.94
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		385,580,138.44	-481,751,010.94
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		777,186.02	-33,600,979.38
(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			-641,780,023.06
(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		384,802,952.42	193,629,991.50
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		78,650,188.12	
七、综合收益总额		2,686,692,958.95	870,857,854.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,473,337,999.93	748,329,009.53
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		213,354,959.02	122,528,845.27
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.98	0.58
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.98	0.58

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

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七.4	333,354,953.34	50,767,249.60
减：营业成本	十七.4	177,344,208.82	407,191.60
税金及附加		9,511,692.24	8,012,030.72
销售费用		1,990,753.08	58,683.96
管理费用		114,397,704.10	108,495,417.28
研发费用			

财务费用		-261,990,302.47	-385,402,626.40
其中：利息费用		661,701,508.01	414,017,324.89
利息收入		925,489,998.43	800,417,945.47
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七.5	2,568,570,388.37	1,215,903,648.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,061,768,178.02	36,729,458.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		905,574,482.01	13,961,726.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-94,086,004.73	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-211,361.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-205,590.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,672,159,763.22	1,548,644,975.33
加：营业外收入		526,637.24	383,735.17
减：营业外支出		757,516.74	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,671,928,883.72	1,549,028,710.50
减：所得税费用		297,118,582.64	105,256,087.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,374,810,301.08	1,443,772,623.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,374,810,301.08	1,443,772,623.40
（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		777,186.02	-675,381,002.44
（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		777,186.02	-675,381,002.44
1.权益法下可转损益的其他综合收益		777,186.02	-33,600,979.38
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			-641,780,023.06
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		3,375,587,487.10	768,391,620.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		1.67	0.70
（二）稀释每股收益(元/股)		1.67	0.70

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,485,668,982.27	15,372,952,990.15
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		24,207,744.82	2,391,194.93
收到其他与经营活动有关的现金	七.76	3,696,330,266.26	2,673,263,916.93
经营活动现金流入小计		24,206,206,993.35	18,048,608,102.01
购买商品、接受劳务支付的现金		14,980,114,574.50	18,089,763,501.43
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		822,439,816.47	770,954,463.55
支付的各项税费		2,251,080,491.71	2,787,734,144.40
支付其他与经营活动有关的现金	七.76	6,911,586,739.67	5,020,923,251.01
经营活动现金流出小计		24,965,221,622.35	26,669,375,360.39
经营活动产生的现金流量净额		-759,014,629.00	-8,620,767,258.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		176,420,060.81	341,166,936.41
取得投资收益收到的现金		152,582,077.98	150,467,738.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,652,314.53	510,444.52
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		330,654,453.32	492,145,119.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,541,658.23	137,840,516.99
投资支付的现金		45,633,597.30	310,169,007.70
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		157,175,255.53	448,009,524.69
投资活动产生的现金流量净额		173,479,197.79	44,135,594.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		50,700,000.00	3,545,360,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,700,000.00	562,000,000.00

取得借款收到的现金		15,111,539,075.39	15,348,022,348.62
收到其他与筹资活动有关的现金	七.76	286,470,000.00	115,080,000.00
筹资活动现金流入小计		15,448,709,075.39	19,008,462,348.62
偿还债务支付的现金		11,315,958,653.44	10,470,256,119.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,099,538,970.45	2,908,613,484.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七.76	18,561,693.92	24,485,862.00
筹资活动现金流出小计		14,434,059,317.81	13,403,355,465.92
筹资活动产生的现金流量净额		1,014,649,757.58	5,605,106,882.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-962,135.56
五、现金及现金等价物净增加额		429,114,326.37	-2,972,486,916.25
加：期初现金及现金等价物余额		9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
六、期末现金及现金等价物余额		9,491,516,698.06	9,062,402,371.69

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

母公司现金流量表
2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		849,802,015.51	54,286,256.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,875,411,481.80	5,456,536,054.59
经营活动现金流入小计		22,725,213,497.31	5,510,822,311.36
购买商品、接受劳务支付的现金		5,194,053,701.59	1,714,382,103.14
支付给职工及为职工支付的现金		140,895,894.78	155,286,341.09
支付的各项税费		165,843,671.95	164,812,321.72
支付其他与经营活动有关的现金		19,063,649,471.79	8,249,446,121.89
经营活动现金流出小计		24,564,442,740.11	10,283,926,887.84
经营活动产生的现金流量净额		-1,839,229,242.80	-4,773,104,576.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		136,420,060.81	41,166,936.41
取得投资收益收到的现金		260,192,198.53	297,037,528.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			415,839.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,500,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		407,112,259.34	338,620,303.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		227,200.03	29,778,719.99
投资支付的现金		184,933,597.30	30,169,007.70
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		185,160,797.33	59,947,727.69

投资活动产生的现金流量净额		221,951,462.01	278,672,575.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,983,360,000.00
取得借款收到的现金		4,690,400,700.00	3,368,050,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,690,400,700.00	6,351,410,000.00
偿还债务支付的现金		1,767,500,000.00	1,860,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,219,268,616.35	952,561,289.23
支付其他与筹资活动有关的现金		2,053,867.92	
筹资活动现金流出小计		2,988,822,484.27	2,812,561,289.23
筹资活动产生的现金流量净额		1,701,578,215.73	3,538,848,710.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-962,135.56
五、现金及现金等价物净增加额		84,300,434.94	-956,545,425.42
加：期初现金及现金等价物余额		927,457,326.65	1,884,002,752.07
六、期末现金及现金等价物余额		1,011,757,761.59	927,457,326.65

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,803,736,761.78		3,291,651,476.07		1,161,072,628.40		9,646,427,317.28		23,449,022,523.16	2,513,548,240.96	25,962,570,764.12	
加:会计政策变更					-5,661,928.46		-2,685,488,568.08		24,371,211.41		2,830,768,701.41		163,989,416.28		163,989,416.28	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,798,074,833.32		606,162,907.99		1,185,443,839.81		12,477,196,018.69		23,613,011,939.44	2,513,548,240.96	26,126,560,180.40	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	313,408,000.00				-313,408,000.00		385,580,138.44		337,481,030.11		1,133,327,231.38		1,856,388,399.93	-7,200,183.39	1,849,188,216.54	
(一) 综合收益总额							385,580,138.44				2,087,757,861.49		2,473,337,999.93	213,354,959.02	2,686,692,958.95	
(二) 所有者投入和减少资本														50,700,000.00	50,700,000.00	
1. 所有者投入的普通股														50,700,000.00	50,700,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
(三) 利润分配									337,481,030.11		-954,430,630.11		-616,949,600.00	-271,255,142.41	-888,204,742.41	
1. 提取盈余公积									337,481,030.11		-337,481,030.11					
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配											-616,949,600.00		-616,949,600.00	-271,255,142.41	-888,204,742.41	
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转	313,408,000.00				-313,408,000.00											
1. 资本公积转增资本(或股本)	313,408,000.00				-313,408,000.00											
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		3,484,666,833.32		991,743,046.43		1,522,924,869.92		13,610,523,250.07		25,469,400,339.37	2,506,348,057.57	27,975,748,396.94	

2019 年年度报告

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,567,040,000.00		995,200,000.00		3,797,322,875.17		3,773,402,487.01		1,016,695,366.06		9,063,795,759.15		20,213,456,487.39	1,959,598,570.06	22,173,055,057.45
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	1,567,040,000.00		995,200,000.00		3,797,322,875.17		3,773,402,487.01		1,016,695,366.06		9,063,795,759.15		20,213,456,487.39	1,959,598,570.06	22,173,055,057.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,983,894,339.63		6,413,886.61		-481,751,010.94		144,377,262.34		582,631,558.13		3,235,566,035.77	553,949,670.90	3,789,515,706.67
（一）综合收益总额							-481,751,010.94				1,230,080,020.47		748,329,009.53	122,528,845.27	870,857,854.80
（二）所有者投入和减少资本			2,983,894,339.63		6,413,886.61								2,990,308,226.24	561,364,725.63	3,551,672,951.87
1. 所有者投入的普通股														561,364,725.63	561,364,725.63
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			2,983,894,339.63		6,413,886.61								2,990,308,226.24		2,990,308,226.24
（三）利润分配									144,377,262.34		-647,448,462.34		-503,071,200.00	-129,943,900.00	-633,015,100.00
1. 提取盈余公积									144,377,262.34		-144,377,262.34				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-503,071,200.00		-503,071,200.00	-129,943,900.00	-633,015,100.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		3,803,736,761.78		3,291,651,476.07		1,161,072,628.40		9,646,427,317.28		23,449,022,523.16	2,513,548,240.96	25,962,570,764.12

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,428,202,732.05		2,749,519,823.50		1,119,413,245.93	5,982,926,954.92	19,826,197,096.03
加:会计政策变更					-5,661,928.46		-2,685,488,568.08		24,371,211.41	2,830,768,701.41	163,989,416.28
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,422,540,803.59		64,031,255.42		1,143,784,457.34	8,813,695,656.33	19,990,186,512.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	313,408,000.00				-313,408,000.00		777,186.02		337,481,030.11	2,420,379,670.97	2,758,637,887.10
(一)综合收益总额							777,186.02			3,374,810,301.08	3,375,587,487.10
(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									337,481,030.11	-954,430,630.11	-616,949,600.00
1.提取盈余公积									337,481,030.11	-337,481,030.11	
2.对所有者(或股东)的分配										-616,949,600.00	-616,949,600.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	313,408,000.00				-313,408,000.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	313,408,000.00				-313,408,000.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,880,448,000.00		3,979,094,339.63		4,109,132,803.59		64,808,441.44		1,481,265,487.45	11,234,075,327.30	22,748,824,399.41

2019 年年度报告

项目	2018 年度											
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,567,040,000.00		995,200,000.00		4,422,540,803.59			3,424,900,825.94		975,035,983.59	5,186,602,793.86	16,571,320,406.98
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,567,040,000.00		995,200,000.00		4,422,540,803.59			3,424,900,825.94		975,035,983.59	5,186,602,793.86	16,571,320,406.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,983,894,339.63		5,661,928.46			-675,381,002.44		144,377,262.34	796,324,161.06	3,254,876,689.05
（一）综合收益总额								-675,381,002.44			1,443,772,623.40	768,391,620.96
（二）所有者投入和减少资本			2,983,894,339.63		5,661,928.46							2,989,556,268.09
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			2,983,894,339.63		5,661,928.46							2,989,556,268.09
（三）利润分配										144,377,262.34	-647,448,462.34	-503,071,200.00
1. 提取盈余公积										144,377,262.34	-144,377,262.34	
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他											-503,071,200.00	-503,071,200.00
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63		4,428,202,732.05			2,749,519,823.50		1,119,413,245.93	5,982,926,954.92	19,826,197,096.03

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用□不适用

(1)公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

2007年1月17日，根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》，本公司向社会非公开定向发行人民币普通股14,100万股，变更后的注册资本为人民币74,100万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第1-5号验资报告验证确认。

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

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

2014年4月16日，本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]397号），核准本公司非公开发行新股。截至2014年8月15日，本公司非公开发行普通股50,000万股，本次变更业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）XYZH/2014A8011号《验资报告》验证。截至2014年12月31日，本公司累计发行股本总数156,704.00万股，注册资本为156,704.00万元。

根据本公司2018年年度股东大会审议通过的《2018年度利润分配方案》，以2018年12月31日总股本156,704.00万股为基数，向全体股东每10股转增2股，共计转增31,340.80万股，转增后公司总股本增加至188,044.80万股，注册资本为人民币188,044.80万元。

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层

办公地址：北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦

法定代表人：陈代华

(2)经营范围

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

2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共44户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛双城房地产有限公司	控股子公司	3	50.00%	50.00%
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40%	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00%	80.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00%	50.00%
首城(天津)投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京平筑房地产开发有限公司	控股子公司	3	40.00%	65.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
南京世纪鸿城地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城志置业有限公司	全资子公司	3	51.00%	51.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建(海南)地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
三亚城圣文化投资管理有限公司	控股子公司	3	60.00%	60.00%
北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00%	70.00%
北京城建隆达置业有限公司	控股子公司	3	55.00%	55.00%
北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00%	57.00%
北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建三期开发建设合伙企业(有限合伙)	特殊目的主体	2		
北京城建兴怀房地产开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		92.00%
北京城建兴胜房地产开发有限公司	控股子公司	3	65.00%	65.00%
北京城奥置业有限公司	控股子公司	2	83.00%	83.00%
北京城建兴瑞置业开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		98.00%
北京城建兴润置业开发有限公司	受托经营形成实质控制	2		91.00%
北京云蒙山投资发展有限公司	控股子公司	2	60.00%	60.00%
北京城建保定房地产开发有限公司	控股子公司	2	65.00%	65.00%
北京城建黄山投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴悦置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建兴胜置业有限公司	控股子公司	2	90.00%	90.00%
北京城茂未来房地产开发有限公司	控股子公司	2	48.00%	48.00%
北京城茂房地产开发有限公司	控股子公司	2	51.00%	51.00%

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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,增加 4 户,减少 2 户,其中:

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

营实体：

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

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：

名称	变更原因
北京新城时代房地产开发有限公司	清算注销
青岛京城房地产开发有限公司	清算注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

√适用□不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用□不适用

具体会计政策和会计估计内容如下：

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的合并及公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

适用 不适用

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

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

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

(1) 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，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向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五.20），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“20.长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

(1)合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）。

(2)合并程序

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

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

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

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

冲减少数股东权益。

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

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

1)增加子公司或业务

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

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

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

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

2)处置子公司或业务

A.一般处理方法

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

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

B.分步处置子公司

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

- a.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- c.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款

与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

C. 购买子公司少数股权

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

D. 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

(1) 合营安排的分类

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

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

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

(2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

10. 金融工具

√适用□不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

②指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

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

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

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

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

(2) 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(a) 对于金融资产，信用损失应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；

(b) 对于租赁应收款项，信用损失应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；

(c) 对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

(d) 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业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。

(e) 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。

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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），具体预期信

用损失的确定方法及会计处理方法，详见附注五.12 应收账款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见附注五.14 其他应收款。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ②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；
- ③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；
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 已发生信用减值的金融资产

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

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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，且未放弃对该金

融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（4）金融负债的分类和计量

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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

①能够消除或显著减少会计错配。

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

（5）金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

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

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	组合划分标准或依据	计提方法
组合 1	应收城建集团关联方、政府部门及合作方等类别的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提。
组合 2	应收物业费、供暖费等物业公司应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提。
组合 3	除上述组合以外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提。

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

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	组合划分标准或依据	计提方法
组合 1	投标保证金、城建集团合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合 2	合作方往来、押金等风险较小的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合 3	除上述组合以外的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，按账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计提。

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

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

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

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

(2) 存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

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

16. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

(2) 划分为持有待售核算方法

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

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

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、

由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

17. 债权投资

(1). 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

(1). 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

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 初始投资成本的确定

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

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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

2) 权益法

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

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

资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

(3)长期股权投资核算方法的转换

1)公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

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

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

2)公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

3)权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

4)成本法转权益法

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

5)成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(4)长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- 1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- 2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4)一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,不属于一揽子交易的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

1) 在个别财务报表中,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

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

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

2) 在合并财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5)共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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

1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

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

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

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

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

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

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

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用□不适用

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

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

固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

固定资产后续计量及处置

1) 固定资产的后续支出

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

2) 固定资产处置

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

(2). 折旧方法

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

√适用□不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用□不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产

的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

23. 在建工程

√适用□不适用

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

24. 借款费用

√适用□不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

本化。

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

无形资产的初始计量

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

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

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

价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

无形资产的后续计量

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

1)使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

2)使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用□不适用

划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

29. 长期资产减值

√适用□不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该

资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

30. 长期待摊费用

√适用□不适用

(1) 摊销方法

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

(2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用□不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用□不适用

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。在职工为本公司提供服务

的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

32. 租赁负债

□适用 √不适用

33. 预计负债

√适用 □不适用

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

34. 股份支付

√适用□不适用

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

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

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）会计处理方法

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

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

（5）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

35. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用□不适用

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

具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

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

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

36. 收入

√适用□不适用

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

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

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

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

(3) 提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

(4) 建造合同收入的确认依据和方法

1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

B. 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

3) 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(5) 附回购条件的资产转让

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

37. 政府补助

适用 不适用

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

（1）与资产相关的政府补助会计处理方法

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

（2）与收益相关的政府补助会计处理方法

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

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

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

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

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（1）确认递延所得税资产的依据

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

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

（2）确认递延所得税负债的依据

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

- 1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

2) 非企业合并形成的交易或事项, 且该交易或事项发生时既不影响会计利润, 也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损) 所形成的暂时性差异;

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

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

1) 经营租入资产

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

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

2) 经营租出资产

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

1) 融资租入资产: 公司在承租开始日, 将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见附注五.22 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用, 在资产租赁期间内摊销, 计入财务费用。

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

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

联计划的一部分。

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

41. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017年3月,财政部发布了《企业会计准则第22号金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号),并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。	经公司第七届董事会第十六次会议审议通过,公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则	本次执行新金融工具准则将使得公司调整2019年期初留存收益和其他综合收益,即公司2019年期初留存收益增加26.11亿元,其他综合收益减少26.11亿元。根据准则规定,涉及前期比较财务报表数据的无须调整。
财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》,以上准则修订自2019年1月1日起适用,不要求追溯调整。	财政部发布	本次修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响,不要求追溯调整。
财政部于2019年4月发布《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),自2019年1月1日起施行。	财政部发布	1)“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目,应收账款增加76,290,939.84元,应收票据及应收账款减少76,290,939.84元。 2)“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目,应付票据增加1,900,000.00元,应付账款增加8,404,929,693.99元,应付票据及应付账款减少8,406,829,693.99元。

其他说明

首次执行新金融工具准则对年初财务报表项目影响情况详见41(3)内容。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	9,186,044,130.97	9,186,044,130.97	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		3,060,006,422.52	3,060,006,422.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70		-23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	76,290,939.84	76,290,939.84	
应收款项融资			
预付款项	10,050,272,779.04	10,050,272,779.04	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,179,152,911.97	2,179,152,911.97	
其中: 应收利息	761,617.95	761,617.95	
应收股利	201,999,316.86	201,999,316.86	
买入返售金融资产			
存货	74,846,132,880.25	74,846,132,880.25	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,195,310,279.25	1,195,310,279.25	
流动资产合计	97,533,227,342.02	100,593,210,343.84	3,059,983,001.82
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	5,103,253,332.56		-5,103,253,332.56
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,390,350,015.80	1,554,339,432.08	163,989,416.28
其他权益工具投资		867,710.74	867,710.74
其他非流动金融资产		2,042,402,620.00	2,042,402,620.00
投资性房地产	3,612,869,214.38	3,612,869,214.38	
固定资产	569,419,032.54	569,419,032.54	
在建工程	15,221,921.16	15,221,921.16	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	50,992,106.81	50,992,106.81	
递延所得税资产	1,674,613,218.88	1,674,613,218.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,416,718,842.13	9,520,725,256.59	-2,895,993,585.54
资产总计	109,949,946,184.15	110,113,935,600.43	163,989,416.28
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,900,000.00	1,900,000.00	
应付账款	8,404,929,693.99	8,404,929,693.99	
预收款项	13,774,159,907.37	13,774,159,907.37	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	64,261,797.00	64,261,797.00	
应交税费	773,562,172.83	773,562,172.83	
其他应付款	6,658,483,201.46	6,658,483,201.46	
其中：应付利息	203,248,467.73	203,248,467.73	
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	9,468,574,403.13	9,468,574,403.13	
其他流动负债			
流动负债合计	39,145,871,175.78	39,145,871,175.78	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	29,534,010,462.44	29,534,010,462.44	
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,720,335,200.25	1,720,335,200.25	
其他非流动负债	7,829,000,000.00	7,829,000,000.00	
非流动负债合计	44,841,504,244.25	44,841,504,244.25	
负债合计	83,987,375,420.03	83,987,375,420.03	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	3,803,736,761.78	3,798,074,833.32	-5,661,928.46
减：库存股			
其他综合收益	3,291,651,476.07	606,162,907.99	-2,685,488,568.08
专项储备			
盈余公积	1,161,072,628.40	1,185,443,839.81	24,371,211.41
一般风险准备			
未分配利润	9,646,427,317.28	12,477,196,018.69	2,830,768,701.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,449,022,523.16	23,613,011,939.44	163,989,416.28
少数股东权益	2,513,548,240.96	2,513,548,240.96	
所有者权益（或股东权益）合计	25,962,570,764.12	26,126,560,180.40	163,989,416.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	109,949,946,184.15	110,113,935,600.43	163,989,416.28

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

(1) 首次执行日（2019年1月1日），本公司合并财务报表中金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
报表项目	计量类别	账面价值	报表项目	计量类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	23,420.70	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	23,420.70
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具投资）	1,158,220,710.74	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,157,353,000.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	867,710.74
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具投资）	3,945,032,621.82	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	885,049,620.00
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	3,059,983,001.82

(2) 在首次执行日(2019年1月1日),本公司合并财务报表中原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表列示如下:

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(新金融工具准则)

项目	金额
其他权益工具投资	
按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	
加:自可供出售金融资产(原金融工具准则)转入	867,710.74
重新计量:由成本计量变为公允价值计量	
按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)	867,710.74
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计(新金融工具准则)	867,710.74

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(新金融工具准则)

项目	金额
交易性金融资产/其他非流动金融资产(准则要求)	
按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	23,420.70
加:自可供出售金融资产(原金融工具准则)转入	5,102,385,621.82
加:自摊余成本(原金融工具准则)转入	
重新计量:由摊余成本计量变为公允价值计量	
加:自指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益(原金融工具准则)转入	
按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)	5,102,409,042.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计(新金融工具准则)	5,102,409,042.52

(3) 因执行新金融工具准则的上述调整,导致合并财务报表期初未分配利润增加2,611,427,798.76元、其他综合收益减少2,611,427,798.76元。

(4) 因被投资单位会计政策变更追溯调整期初净资产,本公司根据被投资单位调整后的期初净资产追溯调整合并财务报表期初长期股权投资、资本公积、盈余公积和未分配利润金额,其中调增长期股权投资163,989,416.28元、调减资本公积5,661,928.46元、调减其他综合收益74,060,769.32元、调增未分配利润219,340,902.65元,调增盈余公积24,371,211.41元。

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	927,457,326.65	927,457,326.65	
交易性金融资产		3,060,006,422.52	3,060,006,422.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70		-23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	1,710,369,987.16	1,710,369,987.16	
其他应收款	23,659,538,892.10	23,659,538,892.10	
其中:应收利息			

应收股利	814,237,128.59	814,237,128.59	
存货	380,497,738.19	380,497,738.19	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	26,677,887,364.80	29,737,870,366.62	3,059,983,001.82
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	5,093,135,621.82		-5,093,135,621.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,065,511,012.63	5,229,500,428.91	163,989,416.28
其他权益工具投资		750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产		2,032,402,620.00	2,032,402,620.00
投资性房地产	594,433,781.16	594,433,781.16	
固定资产	1,752,094.29	1,752,094.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	41,069,408.59	41,069,408.59	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,795,901,918.49	7,899,908,332.95	-2,895,993,585.54
资产总计	37,473,789,283.29	37,637,778,699.57	163,989,416.28
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	922,274,706.66	922,274,706.66	
预收款项	130,000.00	130,000.00	
应付职工薪酬	1,587,620.67	1,587,620.67	
应交税费	18,692,394.96	18,692,394.96	
其他应付款	4,839,982,395.54	4,839,982,395.54	
其中：应付利息	140,216,897.13	140,216,897.13	
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,767,500,000.00	1,767,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	7,550,167,117.83	7,550,167,117.83	
非流动负债：			
长期借款	435,550,000.00	435,550,000.00	
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	903,716,487.87	903,716,487.87	
其他非流动负债	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
非流动负债合计	10,097,425,069.43	10,097,425,069.43	
负债合计	17,647,592,187.26	17,647,592,187.26	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	4,428,202,732.05	4,422,540,803.59	-5,661,928.46
减：库存股			
其他综合收益	2,749,519,823.50	64,031,255.42	-2,685,488,568.08
专项储备			
盈余公积	1,119,413,245.93	1,143,784,457.34	24,371,211.41
未分配利润	5,982,926,954.92	8,813,695,656.33	2,830,768,701.41
所有者权益（或股东权益）合计	19,826,197,096.03	19,990,186,512.31	163,989,416.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,473,789,283.29	37,637,778,699.57	163,989,416.28

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

(1) 在首次执行日（2019年1月1日），本公司母公司财务报表中金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
报表项目	计量类别	账面价值	报表项目	计量类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	23,420.70	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	23,420.70

可供出售金融资产	以成本计量（权益工具投资）	1,158,103,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,157,353,000.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	750,000.00
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具投资）	3,945,032,621.82	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	885,049,620.00
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	3,059,983,001.82

(2) 在首次执行日（2019年1月1日），本公司母公司财务报表中原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表列示如下：

A. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新金融工具准则）

项目	金额
其他权益工具投资	
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	
加：自可供出售金融资产（原金融工具准则）转入	750,000.00
重新计量：由成本计量变为公允价值计量	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）	750,000.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计（新金融工具准则）	750,000.00

B. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（新金融工具准则）

项目	金额
交易性金融资产/其他非流动金融资产（准则要求）	
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	23,420.70
加：自可供出售金融资产（原金融工具准则）转入	5,102,385,621.82
加：自摊余成本（原金融工具准则）转入	
重新计量：由摊余成本计量变为公允价值计量	
加：自指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益（原金融工具准则）转入	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）	5,102,409,042.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计（新金融工具准则）	5,102,409,042.52

(3) 因执行新金融工具准则的上述调整，导致母公司财务报表期初未分配利润增加 2,611,427,798.76 元、其他综合收益减少 2,611,427,798.76 元。

(4) 因被投资单位会计政策变更追溯调整期初净资产，本公司根据被投资单位调整后的期初净资产追溯调整母公司财务报表期初长期股权投资、资本公积、盈余公积和未分配利润金额，其中调增长期股权投资 163,989,416.28 元、调减资本公积 5,661,928.46 元、调减其他综合收益 74,060,769.32 元、调增未分配利润 219,340,902.65 元，调增盈余公积 24,371,211.41 元。

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

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

2019 年 1 月 1 日起施行。

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

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

注 1: 依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定,本公司按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京建发[2010]677 号),销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入,暂不预缴土地增值税;容积率小于 1.0 的房地产开发项目,按照预售收入的 3%预缴土地增值税。本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据,按清算口径预提土地增值税,适用超率累进税率 30%-60%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
北京城建重庆物业管理有限公司	20

2. 税收优惠

适用 不适用

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

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 2 号)规定,自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 50%计入应纳税所得额,按

20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司北京城建重庆物业管理有限公司属于小规模纳税人，享受该项税收优惠政策。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	454,022.64	599,210.67
银行存款	8,300,436,911.24	9,061,781,586.33
其他货币资金	1,329,840,033.94	123,663,333.97
合计	9,630,730,967.82	9,186,044,130.97
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	20,081,857.02	20,119,940.47
履约保证金	119,132,412.74	103,521,818.81
合计	139,214,269.76	123,641,759.28

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,420,335,824.06	3,060,006,422.52
其中：		
新股股票	8,121.49	23,420.70
国信证券股份有限公司	4,304,650,000.00	2,870,910,000.00
曙光信息产业股份有限公司	57,126,160.00	85,796,256.00
国信证券QDII资管计划	58,551,542.57	103,276,745.82
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
权益工具投资		
其他		
合计	4,420,335,824.06	3,060,006,422.52

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

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

(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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	103,056,809.18
1 至 2 年	8,594,182.79
2 至 3 年	26,615,148.21
3 年以上	41,552,443.02

3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	179,818,583.20

(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	14,292,563.68	7.95	14,292,563.68	100.00		10,102,563.68	9.54	10,102,563.68	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	165,526,019.52	92.05	21,566,435.03	13.03	143,959,584.49	95,803,665.51	90.46	19,512,725.67	20.37	76,290,939.84
其中：										
组合 1	79,012,554.78	43.94			79,012,554.78	22,625,622.85	21.36			22,625,622.85
组合 2	39,033,603.08	21.71	16,753,796.05	42.92	22,279,807.03	36,903,132.52	34.85	14,482,723.43	39.25	22,420,409.09
组合 3	47,479,861.66	26.40	4,812,638.98	10.14	42,667,222.68	36,274,910.14	34.25	5,030,002.24	13.87	31,244,907.90
合计	179,818,583.20	100.00	35,858,998.71		143,959,584.49	105,906,229.19	100.00	29,615,289.35		76,290,939.84

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京强佑房地产开发有限公司	4,190,000.00	4,190,000.00	100.00	无法收回
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	无法收回
合计	14,292,563.68	14,292,563.68	100.00	

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 组合 1

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 (%)
组合 1:	79,012,554.78		
1 年以内	60,737,954.78		
1 至 2 年	80,000.00		
2 至 3 年	18,194,600.00		
3 年以上			
组合 2:	39,033,603.08	16,753,796.05	
1 年以内	12,993,868.95	649,693.45	5.00
1 至 2 年	6,395,634.48	639,563.45	10.00
2 至 3 年	6,965,934.17	2,786,373.67	40.00
3 年以上	12,678,165.48	12,678,165.48	100.00
组合 3:	47,479,861.66	4,812,638.97	
1 年以内	29,324,985.45	1,466,249.27	5.00
1 至 2 年	2,118,548.31	211,854.83	10.00
2 至 3 年	1,454,614.04	218,192.10	15.00
3 年以上	14,581,713.86	2,916,342.78	20.00
合计	165,526,019.52	21,566,435.03	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

详见附注五.12

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	10,102,563.68	4,190,000.00				14,292,563.68
组合 1						
组合 2	14,482,723.43	2,271,072.62				16,753,796.05
组合 3	5,030,002.24	-217,363.26				4,812,638.98
合计	29,615,289.35	6,243,709.36				35,858,998.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
南区 8 号楼公租房	14,308,693.32	7.96	2,428,197.38
北京城市开发集团有限责任公司	18,124,600.00	10.08	
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	4.70	8,449,815.00
北京长阳兴业投资发展有限公司	14,272,000.00	7.94	713,600.00
北京市保障性住房建设投资中心	13,479,352.80	7.50	
合计	68,634,461.12	38.18	11,591,612.38

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,273,784,184.58	23.43	2,553,599,984.58	25.41
1 至 2 年	570,647,345.43	10.49	6,200,975,525.49	61.70
2 至 3 年	3,584,761,586.75	65.93	1,278,578,155.21	12.72
3 年以上	8,308,731.04	0.15	17,119,113.76	0.17
合计	5,437,501,847.80	100.00	10,050,272,779.04	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	2,506,974,386.00	1-2 年、2-3 年	购置的安置房未交付
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	1,446,623,423.60	2-3 年	未结算的拆迁补偿款
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	1-2 年	未最终结算
北京光谷科技园开发建设有限公司	56,778,737.32	1-2 年、2-3 年	未最终结算
北京城建六建设集团有限公司	14,276,115.90	1-2 年	未最终结算
合计	4,089,039,022.82		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	2,836,726,695.00	52.17	1-3 年	购置的安置房未交付
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	1,446,623,423.60	26.60	2-3 年	未结算的拆迁补偿款
北京光谷科技园开发建设有限公司	310,839,303.94	5.72	1-3 年	未最终结算
北京燕华投资有限责任公司	161,590,377.55	2.97	1 年以内	购置的安置房未交付
北京城建北方集团有限公司	84,190,897.09	1.55	1-2 年	未最终结算
合计	4,839,970,697.18	89.01		

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	28,016,412.95	761,617.95
应收股利	93,499,658.43	201,999,316.86
其他应收款	1,588,042,513.22	1,976,391,977.16
合计	1,709,558,584.60	2,179,152,911.97

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	4,921,166.25	
委托贷款		
债券投资		
北京市天银地热开发有限责任公司	1,147,115.54	761,617.95
北京新城金郡房地产开发有限公司	21,948,131.16	
合计	28,016,412.95	761,617.95

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(4). 应收股利

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	186,999,316.86
深圳市中科招商创业投资有限公司		15,000,000.00
合计	93,499,658.43	201,999,316.86

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5 年以上	企业无支付能力	是
合计	93,499,658.43	/	/	/

(6). 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				
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			93,499,658.43	93,499,658.43
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

鉴于国奥公司实际经营情况，国奥公司已没有足够现金支付股东分红，公司应收股利的信用风险自初始确认后已显著增加，应当按照相当于该应收股利整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

按照国奥公司分红决议公司应当收取的股利为186,999,316.86元。考虑到国奥公司目前经营状况和未来资产去化速度，预计国奥公司将在10年内支付上述应收股利。考虑货币时间价值，公司预期收取的现金流量现值为93,499,658.43元（按照2013年商业银行贷款五年以上基准利率6.55%近似值计算）。

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	894,812,472.84
1 至 2 年	232,438,578.96
2 至 3 年	311,135,628.40
3 年以上	181,889,462.55
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,620,276,142.75

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	118,207,811.77	520,419,517.15
押金	9,159,883.99	10,864,316.97
备用金	1,820,030.08	1,855,888.14
往来款	1,427,940,680.09	1,401,261,144.56
代垫款	63,147,736.82	63,877,188.85
合计	1,620,276,142.75	1,998,278,055.67

(9). 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		11,811,717.10	10,074,361.41	21,886,078.51
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,433,869.53	8,746,767.13	353,043.02	10,533,679.68
本期转回			462.00	462.00
本期转销				
本期核销		185,666.66		185,666.66
其他变动				
2019年12月31日余额	1,433,869.53	20,372,817.57	10,426,942.43	32,233,629.53

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

(10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	10,074,361.41	353,043.02	462.00			10,426,942.43
组合 1						
组合 2		1,433,869.53				1,433,869.53

组合 3	11,811,717.10	8,746,767.13		185,666.66		20,372,817.57
合计	21,886,078.51	10,533,679.68	462.00	185,666.66		32,233,629.53

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	185,666.66

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

本公司之子公司北京城建(海南)地产有限公司三亚红塘湾建国度假酒店与某供应商签订《标识牌合同》，由于某供应商制作标识牌不满足合同要求且该笔制作费款项难以收回，故当期核销某供应商其他应收款 61,996.00 元。

本公司之子公司北京新城时代房地产开发有限公司注销，相应的其他应收款做核销处理，核销金额 67,581.61 元。

本公司之子公司青岛京城房地产开发有限公司注销，相应的其他应收款做核销处理，核销金额 56,089.05 元。

(12). 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
北京世纪仁和工业开发中心	往来款	221,792,873.18	1 年以内、1-2 年、2-3 年	13.69	221,792.87
北京万科企业有限公司	往来款	96,573,090.09	1 年以内、1-2 年	5.96	96,573.09
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	往来款	71,957,499.41	1 年以内、1-2 年	4.44	71,957.50
北京新城金郡房地产开发有限公司	往来款	496,887,027.71	1 年以内	30.67	496,887.03
北京骏泰置业有限公司	往来款	165,600,000.00	3 年以上	10.22	165,600.00
合计	/	1,052,810,490.39		64.98	1,052,810.49

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 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	1,266,007.63		1,266,007.63	6,623,248.59		6,623,248.59
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	67,734,034,674.30	6,003,143.97	67,728,031,530.33	58,096,822,235.61	6,003,143.97	58,090,819,091.64
开发产品	15,824,134,932.97	152,641,265.66	15,671,493,667.31	16,878,300,448.68	129,609,908.66	16,748,690,540.02
合计	83,559,435,614.90	158,644,409.63	83,400,791,205.27	74,981,745,932.88	135,613,052.63	74,846,132,880.25

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
世华水岸项目	2010 年	1,057,617.33			1,057,617.33
北苑家园项目	2010 年	33,909,474.24	8,098,208.53		42,007,682.77
筑华年项目	2012 年	59,801,646.54	-7,058,248.99		52,743,397.55
世华龙樾项目	2014 年	1,950,313,588.14	1,226,856,071.81	854,002,594.32	2,323,167,065.63
顺悦居项目	2014 年	39,859,127.54	-311,318.60		39,547,808.94
海梓府项目	2015 年	576,594,137.68	63,469,133.90	376,535,432.09	263,527,839.49
北京密码项目	2016 年	1,738,844,319.70	294,840,591.79	23,738,037.81	2,009,946,873.68
顺义平各庄项目	2017 年	177,515,641.05	35,342,968.07		212,858,609.12
龙樾湾（青岛）项目	2017 年	677,876,834.08	-23,220,197.69	364,769,786.24	289,886,850.15
龙樾湾（重庆）项目	2014 年	661,734,337.99	304,604,531.48	334,524,661.92	631,814,207.55
重庆熙城项目	2012 年	428,960,985.71	-460,369.09	29,223,010.62	399,277,606.00
龙樾生态城项目	2019 年		828,511,880.05	50,779,707.72	777,732,172.33
龙樾湾(成都)项目	2014 年	158,506,473.11	771,068,938.43	752,325,671.23	177,249,740.31
成都熙城项目	2017 年	80,114,856.85	924,124,148.49	73,922,951.62	930,316,053.72
徜徉集项目	2014 年	19,213,343.15		2,426,998.79	16,786,344.36
广悦居项目	2016 年	1,100,165,131.18	5,090,626.37	538,582,187.17	566,673,570.38
上河湾项目	2015 年	222,313,046.12	-549,549.55	85,319,048.73	136,444,447.84
上悦居项目	2018 年	2,037,472,089.52	10,688,393.78	762,147,000.61	1,286,013,482.69
花市枣苑项目	2006 年	1,494,193.11			1,494,193.11
世华泊郡项目	2014 年	55,799,073.01	4,716,190.02	24,138,374.92	36,376,888.11
北七家项目	2016 年	660,136,790.51	11,608,768.77	302,781,876.75	368,963,682.53
南京浦口项目	2019 年		1,275,650,067.31		1,275,650,067.31
南湖 1 号项目	2014 年	241,042,251.76	9,130,808.87	142,987,762.81	107,185,297.82

汇景湾项目	2014 年	1,028,066,974.99	15,267,867.94	101,373,903.71	941,960,939.22
首城国际中心项目	2013 年	15,085,397.03	-1,621,756.60	10,795,458.24	2,668,182.19
东坝项目	2017 年	343,367,760.59	86,365,032.40	201,076,977.72	228,655,815.27
天成家园项目	2015 年	596,371,966.76	633,368,987.61	1,113,998,517.35	115,742,437.02
仁和镇平各庄项目	2018 年	1,531,395,462.05	743,176,918.88	2,238,762,997.62	35,809,383.31
红塘湾项目	2016 年	109,031,790.94	6,790,886.34	79,787,173.15	36,035,504.13
瀛海项目	2018 年	2,332,256,138.00	-226,715,143.27	515,904,809.01	1,589,636,185.72
樾府项目	2019 年		452,780,968.05	31,789,001.64	420,991,966.41
怀柔新城棚改项目	2019 年		2,299,205,157.23	2,299,205,157.23	
马池口镇项目	2019 年		1,302,550,170.67	1,302,550,170.67	
动感花园项目	2019 年		687,728,254.02	181,815,233.04	505,913,020.98
合计		16,878,300,448.68	11,741,098,987.02	12,795,264,502.73	15,824,134,932.97

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总金额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006 年	2020 年	22.00 亿元	1,157,507,445.52	1,463,440,761.32
南苑项目	—	—	—	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	—	—	—	471,984.00	471,984.00
世华龙樾项目	2005 年	已竣工	82.96 亿元	0.00	823,791,152.73
台湖项目	2016 年	2022 年	38.00 亿元	1,092,374,682.03	1,080,079,984.09
北苑公建项目	暂未定	暂未定	暂未定	18,171,236.49	13,985,792.26
樾府项目	2017 年	2021 年	40.00 亿元	2,178,262,845.21	2,232,585,340.75
胶州市九龙街道项目	2018 年	暂未定	4.50 亿元	190,478,648.36	106,146,600.98
康庄棚改项目	2018 年	2020 年	56.00 亿元	1,294,613,119.35	282,098,773.55
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2020 年	25.16 亿元	144,909,594.86	3,522,397,325.77
龙樾生态城项目	2017 年	2022 年	65.00 亿元	3,142,491,487.23	167,537,761.66
龙樾湾（成都）项目	2011 年	2021 年	40.08 亿元	358,100,176.36	927,197,514.50
成都熙城项目	2015 年	2020 年	32.50 亿元	969,732,592.88	1,435,389,950.35
走马庄项目	2015 年	2020 年	5.00 亿元	90,085,149.34	84,978,054.41
北七家项目	2014 年	2020 年	35.51 亿元	134,790,128.59	113,653,112.96
南京浦口项目	2017 年	2020 年	32.00 亿元	1,612,105,114.95	2,525,203,364.11
管庄项目	2017 年	2021 年	50.15 亿元	4,217,321,569.28	3,810,967,636.61
望坛项目	2009 年	2022 年	411.00 亿元	12,557,886,914.36	8,008,360,096.37
东坝项目	2015 年	2020 年	33.09 亿元	2,029,380,379.36	2,081,250,761.15
珑玺家苑项目	2018 年	2021 年	6 亿元	415,262,500.88	396,087,711.09
天津藕甸道南侧项目	—	2021 年	6.5 亿元	33,931,231.34	33,903,367.19
郎庄子道北侧项目	—	2022 年	12.6 亿元	638,084,965.60	588,958,025.51
平谷桃源香谷项目	2018 年	2021 年	6.15 亿	522,618,336.48	482,897,750.27
红塘湾项目	2014 年	2020 年	30.67 亿元	1,665,463,337.03	1,387,257,758.58
三亚海坡项目	2018 年	2021 年	10.50 亿元	241,202,225.97	239,123,974.28
马池口镇项目	2013 年	2022 年	40.00 亿元	1,677,089,288.71	2,676,173,942.57
天成家园项目	2015 年	已竣工	16.86 亿元		432,836,067.92
仁和镇平各庄项目	2016 年	2020 年	112.00 亿元	5,009,227,037.93	5,472,804,956.96

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总金额	期末余额	期初余额
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239.00 亿元	8,971,540,232.93	7,157,059,180.15
平各庄 B 地块项目	2016 年	2020 年	112.00 亿元	1,044,990,552.71	1,000,488,562.58
奥体文化园项目	2016 年	2020 年	51.00 亿元	1,087,721,094.44	5,443,924,037.50
张仪村棚户区改造项目	2017 年	2021 年	42.00 亿元	46,396,614.29	42,009,730.78
怀柔新城棚改项目	2016 年	2020 年	41.60 亿元	201,624,129.51	2,646,108,439.87
东黄山项目	2019 年	2021 年	22 亿元	593,310,487.55	464,798,388.56
北京市大兴区彩育镇区 01-0119 地块 R2 二类居住用地项目	2019 年	2021 年	14.92 亿元	1,215,053,484.88	940,000,000.00
大兴海子角棚改项目	2016 年	暂未定	113.12 亿元	11,478,351.65	7,323,214.26
怀柔新城 03 街区商品房项目	2019 年	2022 年	60.00 亿元	3,760,836,522.75	
城茂未来项目	2019 年	2022 年	77.22 亿元	4,812,851,552.66	
顺义北小营项目	2019 年	2022 年	82.93 亿元	4,499,262,966.59	
双胜街棚改项目	2019 年	2022 年	21.47 亿元	91,875,532.26	
合计				67,734,034,674.30	58,096,822,235.61

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	6,003,143.97					6,003,143.97
开发产品	129,609,908.66	41,613,705.64		18,582,348.64		152,641,265.66
合计	135,613,052.63	41,613,705.64		18,582,348.64		158,644,409.63

开发成本存货跌价准备明细：

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
南苑项目	5,531,159.97					5,531,159.97
62 号院项目	471,984.00					471,984.00
龙樾湾（成都）项目						
合计	6,003,143.97					6,003,143.97

开发产品存货跌价准备明细：

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
龙樾湾（重庆）项目	76,227,217.55			14,234,972.21		61,992,245.34
成都熙城项目						

重庆熙城项目	51,163,614.37			3,033,309.18		48,130,305.19
龙樾湾（成都）项目	2,219,076.74	40,464.63		1,314,067.25		945,474.12
红塘湾项目						
龙樾生态城项目		18,027,465.75				18,027,465.75
上悦居项目		23,545,775.26				23,545,775.26
合计	129,609,908.66	41,613,705.64		18,582,348.64		152,641,265.66

(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

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			出售减少	其他减少		
龙樾湾(重庆)项目	79,795,591.66	14,129,644.02	29,886,361.77		64,038,873.91	4.89%
重庆熙城项目	2,404,283.39		177,447.89		2,226,835.50	
龙樾生态城项目	90,056,458.35	19,906,045.83	5,681,994.87		104,280,509.31	4.83%
走马庄项目	1,964,129.00	1,932,364.11			3,896,493.11	4.99%
上悦居项目	216,259,615.37		81,781,731.62		134,477,883.75	
上河湾项目	2,041,522.48		713,622.16		1,327,900.32	
奥体文化园项目	601,916,446.93	78,133,495.25		669,526,815.94	10,523,126.24	6.72%
东黄山项目	374,841.41	23,723,911.10			24,098,752.51	6.40%
龙樾湾(成都)项目	130,730,626.64	12,659,477.77	116,603,164.69		26,786,939.72	6.47%
成都熙城项目	19,997,248.43	57,636,705.78	1,138,501.04		76,495,453.17	6.47%
北七家项目	51,376,123.75	32,645,129.70	51,849,667.49		32,171,585.96	5.18%
世华泊郡项目	2,247,408.03		288,957.68		1,958,450.35	
管庄项目	9,942,630.40	19,152,613.76			29,095,244.16	4.93%
南京浦口项目	214,939,596.25	137,693,225.80			352,632,822.05	6.13%
马池口镇项目	592,525,306.93	113,447,905.96	163,073,661.03		542,899,551.86	8.12%
瀛海项目	179,534,465.64		32,019,671.08		147,514,794.56	
仁和镇平各庄项目(二级开发)	561,007,873.96	595,261.52	553,639,880.31		7,963,255.17	5.29%
临河棚改项目	382,843,715.15	678,221,045.97			1,061,064,761.12	5.03%
平各庄B地块项目	64,195,399.33	63,853,403.27			128,048,802.60	5.03%
怀柔新城棚改项目	83,429,458.38	46,336,736.30	103,812,955.75		25,953,238.93	4.76%
望坛项目	931,345,168.54	409,443,454.59			1,340,788,623.13	4.49%
东坝项目	92,827,943.30	21,761,881.79	46,494,319.07		68,095,506.02	5.07%
首城国际中心项目	1,162,626.18		817,200.19		345,425.99	
汇景湾项目	46,972,479.96		4,445,390.80		42,527,089.16	
南湖1号项目	16,953,667.04		9,491,324.91		7,462,342.13	
珑玺家苑项目		5,745,916.67			5,745,916.67	5.07%
平谷桃源香谷项目		44,747,050.94			44,747,050.94	5.07%
世华龙樾项目	510,434,387.75		75,256,377.01		435,178,010.74	
海梓府项目	51,755,434.06		23,435,712.19		28,319,721.87	
北京密码项目	130,473,354.92		1,056,133.73		129,417,221.19	
顺义平各庄项目	13,919,875.62				13,919,875.62	

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			出售减少	其他减少		
康庄棚改项目	10,272,350.00	42,957,236.03			53,229,586.03	5.35%
龙樾湾（青岛）项目	55,300,035.13		24,294,816.90	4,424,490.97	26,580,727.26	
樾府项目	93,445,439.22	22,937,195.84	5,139,439.94		111,243,195.12	5.46%
红塘湾项目	35,469,311.58	4,064,856.58	1,199,444.08		38,334,724.08	6.47%
海坡项目	12,861,532.91				12,861,532.91	
天成家园项目	15,738,992.13		13,826,022.43		1,912,969.70	
张仪村棚户区改造项目	140,550.83	32,625.00			173,175.83	6.47%
动感花园项目	285,065,006.91	34,095,349.28	109,014,023.70		210,146,332.49	4.49%
徜徉集项目	428,784.51		48,184.49		380,600.02	
北京理工大学 2 号地项目	65,913,317.85		28,740,738.10		37,172,579.75	
怀柔新城 03 街区商品房项目		14,211,751.42			14,211,751.42	6.50%
北京市大兴区彩育镇区 01-0119 地块 R2 二类居住用地项目		42,665,329.96			42,665,329.96	7.85%
城茂未来项目		222,951,347.33			222,951,347.33	7.58%
顺义北小营项目		49,369,267.10			49,369,267.10	5.62%
双胜街棚改项目		5,658,780.24			5,658,780.24	6.98%
合计	5,658,062,999.92	2,220,709,008.91	1,483,926,744.92	673,951,306.91	5,720,893,957.00	

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、 持有待售资产

适用 不适用

11、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	1,107,426,682.72	617,838,809.28
待抵扣进项税	665,261,587.61	551,412,351.12
理财产品		26,059,118.85
合计	1,772,688,270.33	1,195,310,279.25

13、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

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

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

(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

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市天银地热开发有限 责任公司	28,710,121.13			1,045,962.82						29,756,083.95	
北京科技园建设（集团） 股份有限公司	801,675,256.30			54,198,867.10			16,800,000.00			839,074,123.40	
深圳市中科招商创业投资 有限公司	515,987,231.67			1,012,847,207.90	777,186.02					1,529,611,625.59	
国奥投资发展有限公司	131,661,469.56			-1,792,548.51						129,868,921.05	
北京城建（芜湖）股权投 资管理有限公司	46,305,083.32			2,155,065.93						48,460,149.25	
北京城建投资基金管理有 限公司	30,000,270.10		30,000,000.00	-270.10							
北京骏泰置业有限公司				3,363,053.45					-3,363,053.45		
北京新城金郡房地产开发 有限公司		4,900,000.00		-10,049,160.57					5,149,160.57		
小计	1,554,339,432.08	4,900,000.00	30,000,000.00	1,061,768,178.02	777,186.02		16,800,000.00		1,786,107.12	2,576,770,903.24	
合计	1,554,339,432.08	4,900,000.00	30,000,000.00	1,061,768,178.02	777,186.02		16,800,000.00		1,786,107.12	2,576,770,903.24	

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京城建中地投资有限公司					非交易性	
北京中和枣苑物业管理有限责任公司					非交易性	
北京首都国际投资管理有限责任公司					非交易性	

其他说明：

√适用 □不适用

本公司执行新金融工具准则，将持有的北京首都国际投资管理有限责任公司、北京中和枣苑物业管理有限责任公司、北京城建中地投资有限公司股权指定为以公允价值计量且其公允价值变动计入其他综合收益的其他权益工具投资，其中对北京首都国际投资管理有限责任公司投资期初已全额计提减值损失，金额 153,742,624.53 元。

18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
锦州银行股份有限公司	282,983,220.00	885,049,620.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	97,353,000.00	97,353,000.00
华能资本服务有限公司	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
中国信托保障基金有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
五矿国际信托有限公司	9,700,000.00	
合计	1,450,036,220.00	2,042,402,620.00

其他说明：

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,612,869,214.38			3,612,869,214.38
二、本期变动	5,469,319,075.06			5,469,319,075.06
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	4,917,098,120.29			4,917,098,120.29
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	2,235,539.14			2,235,539.14
公允价值变动	554,456,493.91			554,456,493.91
三、期末余额	9,082,188,289.44			9,082,188,289.44

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南红塘湾 E01 商业	46,085,760.00	尚在办理
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	124,275,645.17	尚在办理
城奥大厦	5,488,322,059.59	尚在办理

其他说明

√适用 □不适用

2018 年北京城建（海南）地产有限公司将自行构建的 E01 地块商业部分转入投资性房地产，房产证尚在办理中，截止 2019 年 12 月 31 日，账面价值 46,085,760.00 元，房产证预计 2020 年办理完毕。

2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，作为北京城建兴华地产有限公司的办公场所。该资产实际购买价格为 42,023,700.00 元。截至 2019 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司尚有 8,628,074.00 元房款未支付，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

2019 年 12 月 31 日，北京城奥置业有限公司将构建房产用于出租，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值人民币 5,488,322,059.59 元超过其原账面价值人民币 4,871,457,839.02 元之间的差额计入其他综合收益，房产证尚在办理中。

2019 年 12 月 31 日，北京城建青岛兴华地产有限公司将构建房产用于出租，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值人民币 57,810,250.18 元超过其原账面价值人民币 55,521,223.68 元之间的差额计入其他综合收益。

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	624,174,817.39	569,419,032.54
固定资产清理		
合计	624,174,817.39	569,419,032.54

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	567,189,174.56		31,352,639.53	59,761,547.42	658,303,361.51
2.本期增加金额	73,184,567.98		7,817,026.28	6,060,286.91	87,061,881.17
(1) 购置			7,817,026.28	6,060,286.91	13,877,313.19
(2) 在建工程转入	34,372,444.94				34,372,444.94
(3) 企业合并增加					
(4) 其他转入	38,812,123.04				38,812,123.04
3.本期减少金额			7,295,645.93	1,113,839.78	8,409,485.71
(1) 处置或报废			7,295,645.93	1,110,239.78	8,405,885.71
(2) 其他转出				3,600.00	3,600.00
4.期末余额	640,373,742.54		31,874,019.88	64,707,994.55	736,955,756.97
二、累计折旧					
1.期初余额	30,707,919.71		20,831,869.51	37,344,539.75	88,884,328.97
2.本期增加金额	20,992,576.54		2,905,568.56	6,788,372.03	30,686,517.13
(1) 计提	20,992,576.54		2,905,568.56	6,788,372.03	30,686,517.13
(2) 其他转入					
3.本期减少金额			5,941,171.18	848,735.34	6,789,906.52
(1) 处置或报废			5,941,171.18	848,735.34	6,789,906.52
(2) 其他转出					
4.期末余额	51,700,496.25		17,796,266.89	43,284,176.44	112,780,939.58
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	588,673,246.29		14,077,752.99	21,423,818.11	624,174,817.39
2.期初账面价值	536,481,254.85		10,520,770.02	22,417,007.67	569,419,032.54

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
E01 红塘湾建国酒店	364,362,275.20	尚在办理

其他说明：

√适用 □不适用

2018年2月1日，本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司（以下简称海南地产）自行构建红塘湾建国酒店达到预定可使用状态，海南地产将其转入固定资产，截止2019年12月31日，账面价值364,362,275.20元，房产证尚在办理过程中。

固定资产清理

□适用 √不适用

21、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	13,515,208.10	15,221,921.16
工程物资		
合计	13,515,208.10	15,221,921.16

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

云蒙山旅游项目	13,479,609.71		13,479,609.71	15,221,921.16	-	15,221,921.16
花架工程	35,598.39		35,598.39			
合计	13,515,208.10		13,515,208.10	15,221,921.16		15,221,921.16

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资**(4). 工程物资情况**

适用 不适用

22、 生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、 油气资产

适用 不适用

24、 使用权资产

适用 不适用

25、 无形资产**(1). 无形资产情况**

适用 不适用

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、 开发支出

适用 不适用

27、商誉**(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	7,913,140.81	427,504.58	4,787,916.84		3,552,728.55
租车费	356,832.00		29,736.00		327,096.00
销售配套费	17,495,160.42		2,222,950.74		15,272,209.68
售楼处样板间装修	25,226,973.58	1,991,152.91	13,259,886.59	10,178,969.12	3,779,270.78
旅游设施费		127,308,687.46	9,484,892.39		117,823,795.07
合计	50,992,106.81	129,727,344.95	29,785,382.56	10,178,969.12	140,755,100.08

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	158,667,201.56	39,666,800.39	170,920,518.72	42,730,129.68
内部交易未实现利润	1,376,838,738.60	344,209,684.65	1,006,443,251.79	251,610,812.95
可抵扣亏损	1,601,520,852.60	400,380,213.15	379,204,874.61	94,801,218.65
预提土地增值税	2,099,751,200.00	524,937,800.00	2,461,446,888.20	615,361,722.05
预售房款	2,496,140,687.96	624,035,171.99	2,082,560,927.53	520,640,231.88
预提开发成本	411,370,802.88	102,842,700.72	419,677,650.13	104,919,412.53
投资性房地产公允价值变动	11,927,700.08	2,981,925.02	11,916,353.27	2,979,088.32

销售代理费	1,178,911.88	294,727.97	1,950,145.94	487,536.49
预提费用	19,097,594.84	4,774,398.71	3,986,794.46	996,698.62
可抵扣广告宣传费			6,602,846.33	1,650,711.58
预期信用损失	130,081,708.44	32,520,427.11		
其他权益工具公允价值变动	153,742,624.52	38,435,656.13	153,742,624.52	38,435,656.13
合计	8,460,318,023.36	2,115,079,505.84	6,698,452,875.50	1,674,613,218.88

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	4,222,114,802.24	1,055,528,700.56	3,328,168,262.24	832,042,065.56
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动	2,308,400,263.12	577,100,065.78	1,755,148,148.67	438,787,037.17
长期股权投资折价差额	21,001,647.96	5,250,411.99	21,001,647.96	5,250,411.99
房地产成本结转调整	58,306,175.48	14,576,543.87	149,635,240.52	37,408,810.13
投资性房地产折旧差额	27,115,744.84	6,778,936.21	21,692,595.92	5,423,148.98
收购子公司公允价值	1,593,735,141.28	398,433,785.32	1,605,675,230.04	401,418,807.51
固定资产折旧差额	28,904.08	7,226.02	19,675.64	4,918.91
预提土地增值税	261,715,710.72	65,428,927.68		
合计	8,492,418,389.72	2,123,104,597.43	6,881,340,800.99	1,720,335,200.25

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	47,400,996.39	31,323,669.84
可抵扣亏损	234,889,193.36	247,619,311.39
合计	282,290,189.75	278,942,981.23

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		7,663,032.70	
2020 年	4,472,710.32	8,822,735.52	
2021 年	3,315,459.06	16,625,216.69	
2022 年	20,784,719.59	44,441,021.26	
2023 年	109,408,494.98	170,067,305.22	
2024 年	96,907,809.41		
合计	234,889,193.36	247,619,311.39	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

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		
保证借款		
信用借款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

短期借款分类的说明：

本公司之子公司北京云蒙山投资发展有限公司与中国工商银行股份有限公司北京市分行签订了为期 1 年的债权投资协议，债权投资金额 50,000,000.00 元，年利率为 4.35%，资金用于云蒙山景区升级改造、修缮维护和景区运营费用，可根据实际用款需求分期提取投资资金，其中首笔投资资金应于 2019 年 12 月 31 日前提取，最后一笔投资资金应于 2020 年 6 月 30 日之前提取。截至报告期末，本公司提取 20,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 12 月 28 日至 2020 年 12 月 27 日，短期借款余额 20,000,000.00 元。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	38,156,353.94	1,900,000.00
银行承兑汇票		
合计	38,156,353.94	1,900,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	4,625,189,038.46	4,962,787,417.84
应付土地拆迁款	593,803,697.49	597,628,932.49
应付销售佣金	24,737,552.39	7,076,776.81
应付面积退差款	335,273.44	
预提土地增值税	3,337,425,556.67	2,781,719,578.91
其他	70,736,566.60	55,716,987.94
合计	8,652,227,685.05	8,404,929,693.99

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	2,642,998,950.73	尚未进行土地增值税清算
石榴庄项目预提土地征用及拆迁补偿费	418,013,062.39	尚未结算
北京城建亚泰建设集团有限公司	228,261,098.10	未结算（关联方）
中央农业广播电视学校	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建一建设发展有限公司	89,614,279.76	未结算（关联方）
合计	3,548,246,890.98	/

其他说明

□适用 √不适用

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	15,715,223,450.38	13,484,188,381.02
房租租金	27,824,586.21	57,868,930.83
供暖费	61,460,240.22	55,020,212.93
物业费	64,922,437.56	61,346,658.29
拆迁工程款		6,545,311.86
其他	343,423,347.13	109,190,412.44
合计	16,212,854,061.50	13,774,159,907.37

预售房款收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	130,000.00	130,000.00	已竣工	99.99
奥体文化园项目	816,733,125.00	816,733,125.00	2020 年	100.00
成都熙城项目	1,177,190,532.66	402,048,104.49	2020 年	34.88
龙樾湾（成都）项目	274,675,753.10	1,153,087,258.71	2021 年	67.92
龙樾湾（重庆）项目	406,850,941.52	606,646,863.28	2020 年	74.47
重庆熙城项目	43,983,986.83	71,614,874.54	已竣工	74.10
龙樾生态城项目	1,412,909,683.85	477,069,935.00	2024 年	6.52
北苑家园项目	474,366.67	838,411.35	已竣工	100.00
筑华年项目	9,318,360.29	9,429,714.54	已竣工	100.00
顺悦居项目	957,879.82	1,286,253.37	已竣工	99.80
世华龙樾项目	1,027,001,007.69	1,558,728,982.77	已竣工	78.53
海梓府项目	83,646,220.13	200,633,919.49	已竣工	90.25
北京密码项目	64,788,720.57	92,201,086.35	已竣工	49.36
樾府项目	1,046,520,074.69	932,933,997.60	2024 年	18.74
樾郡项目	145,708,262.31	4,864,956.00	2020 年	53.37
龙樾湾（青岛）项目	17,926,250.00	422,237,756.44	已竣工	83.64
徜徉集项目	1,148,537.67	715,447.86	已竣工	94.91
北京理工大学 2 号地项目	267,659,213.62	238,835,076.06	已竣工	91.04
上河湾项目	110,638,646.34	131,762,094.12	已竣工	93.81
上悦居项目	254,896,960.04	513,021,133.62	已竣工	76.81
北七家项目	139,310,823.00	355,135,556.01	2016 年	98.35
世华泊郡项目	1,078,000.00	32,087,164.88	2014 年	97.75
管庄项目	1,534,408,807.00		2021 年	45.04
南京浦口项目	28,283,898.00		已竣工	6.79
城茂未来项目	3,124,574,340.16		2021 年	42.00
瀛海项目		2,242,596.00	已竣工	55.73

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
东坝项目	174,019,148.40	328,138,912.20	2020 年	72.31
首城国际中心项目	8,224,333.33		已竣工	99.98
首城汇景湾项目	82,898,258.05	88,639,541.55	已竣工	71.85
首城南湖 1 号项目	98,479,449.15	113,098,681.25	已竣工	94.36
金逸嘉园项目	641,438,782.06	314,282,582.00	2021 年	79.15
红塘湾项目	112,850,103.00	121,635,617.53	2020 年	85.60
北京市大兴区彩育镇区 01-0119 地块 R2 二类居住用地项目	163,158,409.00		2020 年	12.76
天成家园项目	77,086,623.24	1,770,925,603.08	已竣工	100
仁和镇平各庄项目	1,831,215,237.00	2,321,835,531.50	2020 年	44.68
怀柔新城棚改项目		401,347,604.43	2020 年	80.00
动感花园项目	535,038,716.19			
合计	15,715,223,450.38	13,484,188,381.02		

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	816,733,125.00	尚未达到收入确认条件
北京市海淀区人民政府房屋征收办公室	317,202,357.86	尚未达到收入确认条件
北京市门头沟区财政局	108,665,200.00	尚未达到收入确认条件
个人 1	13,570,034.55	尚未达到收入确认条件
小营 C1 区 7# 拆迁安置房	11,047,500.00	尚未达到收入确认条件
合计	1,267,218,217.41	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	60,375,447.46	790,859,954.69	778,892,760.98	72,342,641.17
二、离职后福利-设定提存计划	3,886,349.54	72,467,450.75	73,852,046.66	2,501,753.63
三、辞退福利		250,301.60	250,301.60	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	64,261,797.00	863,577,707.04	852,995,109.24	74,844,394.80

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	50,985,065.86	684,004,793.67	671,816,294.56	63,173,564.97
二、职工福利费		27,314,537.77	27,255,897.77	58,640.00
三、社会保险费	2,185,969.30	35,569,400.15	35,476,459.89	2,278,909.56
其中：医疗保险费	1,884,371.87	31,999,859.20	32,128,641.65	1,755,589.42
工伤保险费	17,518.51	1,038,702.18	1,005,393.19	50,827.50
生育保险费	284,078.92	2,530,838.77	2,342,425.05	472,492.64
四、住房公积金	616,914.36	32,070,640.85	32,576,056.85	111,498.36
五、工会经费和职工教育经费	6,587,497.94	11,396,317.69	11,263,787.35	6,720,028.28
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		504,264.56	504,264.56	
合计	60,375,447.46	790,859,954.69	778,892,760.98	72,342,641.17

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,205,123.24	50,483,709.83	51,121,679.24	1,567,153.83
2、失业保险费	724,837.02	2,252,601.02	2,268,567.83	708,870.21
3、企业年金缴费	956,389.28	19,731,139.90	20,461,799.59	225,729.59
合计	3,886,349.54	72,467,450.75	73,852,046.66	2,501,753.63

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	224,886,757.47	64,709,616.76
消费税		
营业税		
企业所得税	353,433,027.38	548,560,478.82
个人所得税	5,513,734.61	3,870,918.29
城市维护建设税	9,723,731.05	9,736,567.49
土地使用税	2,116,077.66	819,765.38
房产税	1,149,111.58	208,796.36

土地增值税	99,508,147.79	136,488,409.20
教育费附加	4,684,653.64	4,353,813.98
地方教育附加	3,942,893.35	2,902,523.96
其他	2,529,836.59	1,911,282.59
合计	707,487,971.12	773,562,172.83

39、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	259,117,568.24	203,248,467.73
应付股利	335,308,350.00	229,963,100.00
其他应付款	8,562,131,264.94	6,225,271,633.73
合计	9,156,557,183.18	6,658,483,201.46

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	136,229,166.67	106,333,333.33
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
分期付息到期还本的融资利息	122,888,401.57	96,915,134.40
合计	259,117,568.24	203,248,467.73

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(2). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京城市开发集团有限责任公司	335,289,150.00	229,943,900.00
合计	335,308,350.00	229,963,100.00

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	154,901,824.04	109,772,124.26
押金及保证金	97,865,148.39	100,202,288.13
代收款	318,920,336.60	222,400,620.61
往来款	6,083,692,326.70	4,721,091,431.93
项目合作款	401,000,000.00	401,000,000.00
预提费用	31,429,449.17	33,828,485.95
定金	46,946,519.06	23,246,923.26
其他	1,427,375,660.98	613,729,759.59
合计	8,562,131,264.94	6,225,271,633.73

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,162,323,207.87	尚未偿还
北京世纪地和控股有限公司	1,138,583,300.00	尚未偿还
北京首都开发股份有限公司	843,505,844.44	尚未偿还
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	318,350,000.00	尚未偿还
北京明珠创房地产开发有限公司	271,971,064.42	尚未偿还
北京华直资本管理有限公司	207,674,425.82	尚未偿还
合计	3,942,407,842.55	/

其他说明：

□适用 √不适用

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,233,976,428.00	7,182,574,403.13
其中：质押借款		
抵押借款	331,000,000.00	940,946,898.00
保证借款	2,680,976,428.00	4,408,677,505.13
信用借款	222,000,000.00	1,832,950,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
1 年内到期的其他非流动负债	2,985,000,000.00	2,286,000,000.00
合计	6,218,976,428.00	9,468,574,403.13

其他说明：

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

2、本公司与上海银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 1,000,000,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 25 日至 2020 年 12 月 31 日。截至报告期末，一年内到期余额为 1,000,000,000.00 元。

3、本公司子公司北京城建兴华地产有限公司与北京银行股份有限公司金运支行签订“北京城建兴华地产有限公司 2017-2020 年度第一期及第二期债权融资计划之受托管理协议”，融资金额共 3,500,000,000.00 元，借款期限 2017 年 7 月 11 日至 2021 年 1 月 15 日，并签订了“CJXH_001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 1,985,000,000.00 元。

4、本公司之孙公司北京城建青岛兴华地产有限公司与中国建设银行青岛李沧支行签订“2017-房开-001”合同，借款金额 900,000,000.00 元，借款期限 2017 年 2 月 23 日至 2020 年 2 月 23 日，并签订了“2017-保证-001”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 675,000,000.00 元。

5、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与中国建设银行青岛李沧支行签订“2018-房开-0411”合同，借款金额 400,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 3 日至 2021 年 5 月 2 日，签订了“2018-最高额-001”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保，并签订了“2018-最高额-002”保证合同，由新城控股集团股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 42,000,000.00 元。

6、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与兴业银行青岛分行签订“兴银青借字 2019-223 号”合同，借款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 20 日，并签订了“兴银青抵字 2019-223 号”抵押合同，由青岛双城房地产有限公司提供抵押物为樾府二期 15、17、18、19、21、22 号楼在建工程及樾府二期 13、15-19、21、22 号楼全部土地使用权，同时由北京城建投资发展股份有限公司和新城控股集团股份有限公司出具关于青岛双城房地产有限公司樾府二期项目差额补足承诺函，各自承诺承担负有此主合同下全部债权 50% 补足义务。截至报告期末，一年内到期余额为 3,000,000.00 元。

7、本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司与华夏银行亮马桥支行签订编号

“YYB1810220120137”的借款合同，借款金额 240,000,000.00 元，借款期限 2012 年 12 月 27 日至 2023 年 4 月 25 日；并签订了编号“YYB18（高抵）20120003”的抵押合同，抵押物为泰和国际大厦房地产；签订了编号“YYB18（高保）20120015”的保证合同。截至报告期末，一年内到期余额为 28,000,000.00 元。

8、本公司之子公司北京城建兴业置地有限公司，与北京银行股份有限公司中轴路支行签订了编号“11239920161223001”的贷款合同，贷款金额 1,200,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 6 月 27 日至 2020 年 6 月 26 日，由本公司提供连带保证责任。截至报告期末，一年内到期余额为 308,000,000.00 元。

9、本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司，与交通银行海南省分行签订“琼交银（世贸）2018 年固贷字第 1801 号”合同，借款金额 200,000,000.00 元，借款期限 2018 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 26 日，并签订了“琼交银（世贸）2018 年保字第 1801 号”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 65,000,000.00 元。

10、本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司，与中国建设银行重庆杨家坪支行签订了编号为“杨建行房开发（2017）字第 005 号”为期 3 年的贷款合同，借款金额 450,000,000.00 元，借款期限 2017 年 10 月 26 日至 2020 年 10 月 26 日，并签订了编号为“杨建行保证（2017）字第 054 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 202,000,000.00 元。

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

12、本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司，与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520170000188”的贷款合同，贷款金额 500,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 12 月 7 日至 2021 年 5 月。并签订了编号为“32100620170009769”的最高额抵押合同、编号为“32100620170009773”的最高额信用合同，抵押物为浦口区江浦街道白马 3 号地块 32,559.23 平方米的建设用地土地使用权，建设用地使用权证号为苏（2017）宁浦不动产权第 0010549 号，截至报告期末，一年内到期的长期借款余额为 300,000,000.00 元。

13、本公司之子公司北京城建新城投资发展有限公司，与中国农业银行大兴支行签订了编号为“1101052019000023”的贷款合同，贷款金额 600,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 8 月 31 日至 2024 年 1 月 31 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截止报告期末，一年内到期余额为 5,000,000.00 元。

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

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

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

17、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与北京银行绿港国际中心支行签订了编号“0426163”的贷款合同，额度 1,300,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 7 月 20 日至 2020 年 7 月 20 日，并签订了编号“0426163-001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，一年内到期余额为 1,000,000,000.00 元。

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

280,000,000.00 元。

42、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,500,000,000.00	
合计	1,500,000,000.00	

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 京城投 scp001	0.000001	2019-06-10	270 天	15		15				15
合计	/	/	/	15		15				15

其他说明：

√适用 □不适用

2019 年 3 月 28 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司注册发行超短期融资券 50 亿元。截止 2019 年 12 月 31 日，公司通过发行超短期融资券募集资金 1,500,000,000.00 元，用于偿还银行借款，募集资金已全部使用完毕。

43、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	4,015,500,000.00	1,130,529,628.82
保证借款	11,723,508,159.52	15,053,940,833.62
信用借款	15,124,480,000.00	13,349,540,000.00
合计	30,863,488,159.52	29,534,010,462.44

长期借款分类的说明：

注：1、本公司与中国建设银行股份有限公司北京安华支行签订“建京 2017 年 134936 字第 0818 号”合同，借款金额 800,000,000.00 元，借款期限 2018 年 1 月 25 日至 2023 年 1 月 24 日，并签订了“建京 2017 年 134936 字第 0818 号”保证合同，由本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提

供担保。截至报告期末，长期借款余额为 368,050,000.00 元。

2、本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司，与五矿国际信托有限公司签订“P2019M11S-CJXH-002”合同，借款金额 1,300,000,000.00 元，借款期限 2019 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 27 日，签订了“P2019M11S-CJXH-004”抵押合同，抵押物为北京城建兴华地产有限公司其名下 4 处房产，共计面积 71,792.18 平方米，签订了“P2019M11S-CJXH-005”质押合同，将北京城建兴华地产有限公司其名下 8 处房产，共计面积 110,254.68 平方米的房屋租金收入，形成的应收账款债权进行质押，并签订了“P2019M11S-CJXH-003”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 970,000,000.00 元。

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

4、本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 001 号”合同，借款金额 231,000,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 001 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 167,650,000.00 元。

5、本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 002 号”合同，借款金额 695,000,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 002 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 488,610,000.00 元。

6、本公司之孙公司北京城建兴华康庆房地产开发有限公司，与建设银行延庆支行、工商银行北京分行签订“建京延银团 2019 年字第 003 号”合同，借款金额 267,500,000.00 元，借款期限 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日，并签订了“建京延银团 2019 年字第 003 号”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额为 200,740,000.00 元。

7、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与中国建设银行青岛李沧支行签订“2018-房开-0411”合同，借款金额 400,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 3 日至 2021 年 5 月 2 日，签订了“2018-最高额-001”保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供担保，并签订了“2018-最高额-002”保证合同，由新城控股集团股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 160,000,000.00 元。

8、本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司，与兴业银行青岛分行签订“兴银青借字 2019-223 号”合同，借款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 20 日，并签订了“兴银青抵字 2019-223 号”抵押合同，由青岛双城房地产有限公司提供抵押物为樾府二期 15、17、18、19、21、22 号楼在建工程及樾府二期 13、15-19、21、22 号楼全部土地使用权，同时由北京城建投资发展股份有限公司和新城控股集团股份有限公司出具关于青岛双城房地产有限公司樾府二期项目差额补足承诺函，各自承诺承担负有此主合同下全部债权 50% 补足义务。截至报告期末，长期借款余额 405,500,000.00 元。

9、本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司与华夏银行亮马桥支行签订编号“YYB1810220120137”的借款合同，借款金额 240,000,000.00 元，借款期限 2012 年 12 月 27 日至 2023 年 4 月 25 日；并签订了编号“YYB18（高抵）20120003”的抵押合同，抵押物为泰和国际大厦房地产；签订了编号“YYB18（高保）20120015”的保证合同。截至报告期末，长期借款余额为 71,000,000.00 元。

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

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

257,000,000.00 元。

12、本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司与中国建设银行签订了编号为“杨建行固贷（2019）字第 0113 号”为期 3 年的贷款合同，贷款金额 400,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 10 月 8 日至 2022 年 10 月 7 日，并签订了编号为“杨建行保证（2019）字第 025 号”的保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供连带保证担保责任。截至报告期末，长期借款余额 350,000,000.00 元。

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

14、本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司，与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520170000188”的贷款合同，贷款金额 500,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 12 月 7 日至 2021 年 5 月。并签订了编号为“32100620170009769”的最高额抵押合同、编号为“32100620170009773”的最高额信用合同，抵押物为浦口区江浦街道白马 3 号地块 32,559.23 平方米的建设用地土地使用权，建设用地使用权证号为苏（2017）宁浦不动产权第 0010549 号，截至报告期末，长期借款余额为 100,000,000.00 元。

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

16、本公司之子公司北京城建新城投资发展有限公司，与中国农业银行大兴支行签订了编号为“1101052019000023”的贷款合同，贷款金额 600,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 8 月 31 日至 2024 年 1 月 31 日，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截止报告期末，长期借款余额为 449,000,000.00 元。

17、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国农业银行北京顺义支行、南京银行北京分行、建设银行顺义支行签订了编号“银团 2017CJXS001 号”的贷款合同，额度 8,600,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 日，并签订了编号 2017 年顺义 CJXS001 号保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 2,453,590,217.17 元，其中中国农业银行北京顺义支行长期借款余额 2,193,566,198.17 元，南京银行北京分行长期借款余额 148,800,000.00 元，建设银行北京顺义支行长期借款余额 111,224,019.00 元。

18、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与北京银行绿港国际中心支行、交通银行北京顺义支行、中国光大银行北京顺义支行签订编号“0428941”的银团贷款合同，额度 3,800,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 日，并签订了编号“0428941-001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 2,292,600,480.00 元，其中北京银行绿港国际中心支行长期借款余额 1,295,600,480.00 元，交通银行北京顺义支行长期借款余额 597,000,000.00 元，中国光大银行北京顺义支行长期借款余额 400,000,000.00 元。

19、本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国工商银行顺义支行、北京农村商业银行顺义支行签订了编号“2017 年（顺义）字 00144 号”的贷款合同，额度 6,700,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 24 日至 2027 年 8 月 24 日，并签订了编号 2017 年顺义（保）字 0008 号保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，长期借款余额 2,484,267,462.35 元，其中中国工商银行顺义支行长期借款余额 1,929,181,281.98 元，北京农村商业银行顺义支行长期借款余额 555,086,180.37 元。

20、本公司之子公司北京城奥置业有限公司，与西藏信托有限公司签订了信托贷款合同，借款金额为 1,000,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 28 日，并签订了法人保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截止报告期末，长期借款余额为 720,000,000.00 元。

21、本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，与中国农业银行股份有限公司北京亚运村支行、中国工商银行股份有限公司北京东城支行、北京银行股份有限公司建国支行、中国银行股份有限公司北京崇文支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行、兴业银行股份有限公司北京分行签订“银团借款合同 11239920161223001”合同，借款金额 33,600,000,000.00 元，借款期限 2016 年 12 月 30 日至 2026 年 12 月 29 日，未签订保证合同、尚未签订抵押合同。截至报告期末，长期借款余额为 15,124,480,000.00 元。

22、本公司之子公司北京城茂未来房地产开发有限公司，与华夏银行股份有限公司北京分行、交通银行股份有限公司北京芳群园支行签订“银团借款合同 YYB2510220190086”合同，借款金额 2,000,000,000.00 元，借款期限 2019 年 8 月 6 日至 2024 年 7 月 3 日，签订“YYB2510220190086-21”抵押合同，抵押物为“北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 C-18 地块 R2 二类居住用地”使用权，抵押面积为 78,410.99 平方米。截至报告期末，长期借款余额为 1,620,000,000.00 元。

23、本公司之子公司北京城茂未来房地产开发有限公司，与交通银行股份有限公司北京芳群园支行签订“固定资产借款合同 33910018”合同，借款金额 700,000,000.00 元，借款期限 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 25 日，签订“33910018”、“33910018-1”抵押合同，抵押物为“北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052 地块 F2 公建混合住宅用地”、“北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0063 地块 F2 公建混合住宅用地”使用权，抵押面积分别为 10751.56 平方米、7945.26 平方米。截至报告期末，长期借款余额为 510,000,000.00 元。

24、本公司之孙公司北京平筑房地产开发有限公司，与北京农商银行平谷支行营业部签订“2018000847”合同，借款金额 300,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日，并签订了“2018000847-01”抵押合同，抵押物为桃源香谷项目土地。截至报告期末，长期借款余额为 50,000,000.00 元。

25、本公司之孙公司首城（天津）投资发展有限公司，与兴业银行股份有限公司天津分行签订“兴津（开发）20191056”借款合同，借款金额 190,000,000 元，借款期限 2019 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日，并签订了“兴津（保证）20191312”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保；同时签订了“兴津（抵押）20191313”抵押合同，由首城（天津）投资发展有限公司提供抵押，抵押物为“津（2017）武清区不动产权第 1051158 号”国有土地使用权。截至报告期末，长期借款余额为 189,000,000.00 元。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

44、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 京城建	5,769,185,599.85	5,758,158,581.56
合计	5,769,185,599.85	5,758,158,581.56

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 京城建	100.00	2015-7-20	7 年	5,800,000,000.00	5,758,158,581.56			11,027,018.29		5,769,185,599.85
合计	/	/	/	5,800,000,000.00	5,758,158,581.56			11,027,018.29		5,769,185,599.85

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204 号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2015 年 7 月 21 日发行公司债券，发行总额 5,800,000,000.00 元，期限 7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.40%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。

45、租赁负债

□适用 √不适用

46、长期应付款**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 □不适用

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

长期应付款**(2). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(3). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

47、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

48、预计负债

□适用 √不适用

49、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

50、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合伙三期融资	2,130,000,000.00	2,130,000,000.00
长期债权融资	9,914,000,000.00	5,699,000,000.00
一年以上的往来借款	1,162,323,207.87	
合计	13,206,323,207.87	7,829,000,000.00

其他说明：

注：1、本公司通过北京城建三期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将对外融资部分确认为负债（简称合伙三期融资）。

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

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

4、本公司与上海银行股份有限公司签订“债权融资计划承销协议”，融资金额 500,000,000.00 元，借款期限 2019 年 12 月 19 日至 2021 年 12 月 18 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 500,000,000.00 元。

5、本公司子公司北京城建兴华地产有限公司与北京银行股份有限公司金运支行签订“北京城建兴华地产有限公司 2017-2020 年度第一期及第二期债权融资计划之受托管理协议”，融资金额共 3,500,000,000.00 元，借款期限 2017 年 7 月 11 日至 2021 年 1 月 15 日，并签订了“CJXH_001”保证合同，由北京城建投资发展股份有限公司提供担保。截至报告期末，其他非流动负债余额 714,000,000.00 元。

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

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

8、本公司之子公司北京城奥置业有限公司与北京城市副中心投资建设集团有限公司签订“借款展期合同”，将原合同下未偿还的借款本金 988,904,821.71 元，利息 126,332,590.97 元，作为新的本金进行展期，展期期限 2019 年 5 月 19 日至 2022 年 5 月 18 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 1,145,323,207.87 元。

本公司之子公司北京城奥置业有限公司与北京城市副中心投资建设集团有限公司签订“借款展期合同”，将原合同下未偿还的借款本金 17,000,000.00 元进行展期，展期期限 2019 年 7 月 22 日至 2022 年 7 月 21 日。截至报告期末，其他非流动负债余额 17,000,000.00 元。

51、股本

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	156,704			31,340.8		31,340.8	188,044.8

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

2017年12月21日，本公司在银行间市场发行2017年度第一期长期限含权中期票据，本次发行总额10亿元。票据期限为3+N年，面值人民币100元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，前3个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。

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

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

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

53、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,798,074,833.32		313,408,000.00	3,484,666,833.32
其他资本公积				
合计	3,798,074,833.32		313,408,000.00	3,484,666,833.32

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本公积减少系公司以资本公积转增实收资本所致，具体情况如下：

公司以 2018 年 12 月 31 日总股本 156,704.00 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 31,340.80 万股，转增后公司总股本增加到 188,044.80 万股，母公司资本公积减少 313,408,000.00 元

54、库存股

适用 不适用

55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-115,306,968.40							-115,306,968.40
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-115,306,968.40							-115,306,968.40
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	721,469,876.39	513,847,789.25			128,267,650.81	385,580,138.44	78,650,188.12	1,107,050,014.83
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,791,540.35	777,186.02				777,186.02		-1,014,354.33
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	723,261,416.74	513,070,603.23			128,267,650.81	384,802,952.42	78,650,188.12	1,108,064,369.16
其他综合收益合计	606,162,907.99	513,847,789.25			128,267,650.81	385,580,138.44	78,650,188.12	991,743,046.43

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

期初其他权益工具投资公允价值变动金额-115,306,968.40 元系本公司执行新金融工具准则，将持有的北京首都国际投资管理有限责任公司股权指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的其他权益工具投资引起，该项投资期初已全额计提减值损失并确认递延所得税资产，计提减值损失金额 153,742,624.53 元，确定递延所得税资产 38,435,656.13 元，综合影响其他综合收益-115,306,968.40 元。

56、专项储备

□适用 √不适用

57、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,185,443,839.81	337,481,030.11		1,522,924,869.92
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,185,443,839.81	337,481,030.11		1,522,924,869.92

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	9,646,427,317.28	9,063,795,759.15
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,830,768,701.41	
调整后期初未分配利润	12,477,196,018.69	9,063,795,759.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,087,757,861.49	1,230,080,020.47
减：提取法定盈余公积	337,481,030.11	144,377,262.34
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	376,089,600.00	438,771,200.00
转作股本的普通股股利		
支付永续债利息	240,860,000.00	64,300,000.00
期末未分配利润	13,610,523,250.07	9,646,427,317.28

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 2,830,768,701.41 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	16,323,109,339.28	12,411,008,041.90	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89
其他业务	108,775,478.16	58,146,308.70	94,090,686.31	82,303,399.90
合计	16,431,884,817.44	12,469,154,350.60	13,380,520,554.27	8,977,491,816.79

1. 主营业务——按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发（房屋销售）	11,815,635,346.11	8,393,307,936.01	12,795,230,158.57	8,549,959,329.63
房地产开发（土地一级开发）	3,936,482,604.18	3,601,727,026.01		
物业管理	326,269,185.45	365,664,470.87	296,685,756.64	316,693,017.62
租赁收入	244,722,203.54	50,308,609.01	194,513,952.75	28,536,069.64
合计	16,323,109,339.28	12,411,008,041.90	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89

2. 主营业务——按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	13,741,658,773.04	10,630,310,189.85	9,986,494,563.48	6,373,461,022.32
重庆	522,780,270.16	425,502,917.60	779,225,807.34	673,663,460.03
成都	1,130,972,522.41	836,838,032.03	659,680,463.24	552,382,102.44
天津	218,874,109.58	142,987,762.81	538,335,393.67	285,956,022.53
青岛	599,658,411.64	302,372,852.80	949,609,113.88	790,714,827.84
海南	109,165,252.45	72,996,286.81	373,084,526.35	219,010,981.73
合计	16,323,109,339.28	12,411,008,041.90	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89

3. 主营业务——按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北苑家园项目			3,657,142.88	1,279,880.00
筑华年项目			2,781,205.99	1,619,914.81
世华龙樾项目	2,436,528,893.66	801,080,487.02	1,170,461,035.41	380,927,276.40
海梓府项目	588,621,913.86	376,535,432.09	1,791,529,906.57	675,450,587.30
北京密码项目	38,063,471.58	23,738,037.81	592,835,071.04	344,731,206.84
青岛金色港湾项目	4,310,857.14	-95,002.00	95,414.84	36,077.03
龙樾湾（青岛）项目	550,868,706.51	270,436,179.58	949,513,699.04	789,362,408.14
世华泊郡项目	35,597,583.20	24,138,374.92	33,269,252.94	21,497,088.78
北七家项目	416,709,423.62	299,363,439.11	1,628,802,075.38	1,131,560,563.38
徜徉集项目	2,756,349.54	2,426,998.79	116,895,354.18	84,870,815.55
广悦居项目	819,241,105.95	538,582,187.17	545,654,822.96	330,091,023.77
首城国际中心项目	21,707,518.61	10,795,458.24	127,166.67	1,425,886.89
重庆熙城项目	31,247,301.10	26,448,188.26	143,733,046.88	124,865,616.29
龙樾湾（重庆）项目	405,296,104.08	321,326,399.92	621,742,480.42	524,045,141.06
龙樾生态城项目	65,173,642.19	50,779,707.72		
尚源印象项目			2,533,809.48	1,411,395.73
龙樾湾（成都）项目	1,029,221,307.38	744,946,013.36	113,733,927.83	101,259,942.67
龙樾熙城（成都）项目	70,707,455.33	73,922,951.62	531,206,822.19	425,460,600.80
上悦居项目	665,099,731.96	762,147,000.61	2,195,484,077.27	2,319,486,307.07

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上河湾项目	295,448,381.83	85,319,048.74	331,862,841.35	93,579,668.48
汇景湾项目	199,080,114.37	101,373,903.71	246,813,604.77	124,711,964.00
南湖 1 号项目	218,874,109.58	142,987,762.81	538,335,393.67	285,956,022.53
东坝项目	371,523,669.73	201,076,977.72	264,044,409.95	126,180,925.65
天成家园项目	1,578,273,452.04	1,113,998,517.35	514,135,677.58	337,818,632.22
仁和镇平各庄项目(二级开发)-限价房销售	1,534,742,901.05	2,128,697,243.86	56,641,801.93	107,240,367.02
红塘湾项目	108,816,331.44	79,787,173.15	373,235,085.49	187,492,230.96
兴悦居项目	3,932,670.85	2,876,241.96	26,105,031.86	27,597,786.26
樾府项目	41,499,532.99	28,803,979.45		
怀柔新城棚改项目	2,575,826,235.42	2,299,176,855.34		
马池口镇项目	1,360,656,368.76	1,302,550,170.67		
动感花园项目	282,292,816.52	181,815,233.04		
租赁收入	244,722,203.54	50,308,609.01	194,513,952.75	28,536,069.64
物业管理	326,269,185.45	365,664,470.87	296,685,756.64	316,693,017.62
合计	16,323,109,339.28	12,411,008,041.90	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89

4.前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	2,575,826,235.42	15.68
北京市土地整理储备中心昌平区分中心	1,360,656,368.76	8.28
北京新丰凯达贸易有限公司	41,403,054.13	0.25
自然人 1	21,635,476.15	0.13
自然人 2	21,228,225.70	0.13
合计	3,999,521,134.46	24.34

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	3,178,899.49	38,477,891.94
城市维护建设税	40,295,530.74	50,366,413.19
教育费附加	18,999,268.36	22,506,896.06
资源税		
房产税	35,063,428.18	30,162,128.88
土地使用税	14,714,159.88	14,544,648.11
车船使用税	71,084.24	58,834.07
印花税	11,451,514.21	13,215,758.09
地方教育附加	13,531,995.70	15,794,064.04
土地增值税	1,145,950,649.01	1,485,251,241.01
价格调节基金	6,134.62	15,359.53

残疾人保障金	3,470,939.71	4,736,579.45
防洪费		366,940.94
环境保护税	13,787,793.01	8,511,703.49
地方水利建设基金	129,642.08	301,803.44
其他	488,752.81	67,256.88
合计	1,301,139,792.04	1,684,377,519.12

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	136,963,613.68	155,932,289.10
销售服务费	208,516,422.99	158,596,887.18
样板间费用	27,675,189.49	44,970,995.63
职工薪酬	43,923,923.39	26,457,543.70
业务经费	40,679,151.15	17,239,245.62
展览费	14,023,135.71	10,901,592.46
委托代销手续费	5,768,991.95	304,943.02
折旧费	1,696,554.49	918,536.02
修理费	71,144.10	169,294.19
其他	14,395,977.16	3,466,544.68
合计	493,714,104.11	418,957,871.60

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	399,658,603.45	364,316,308.54
办公费	55,218,453.03	70,432,320.64
差旅费	7,704,478.08	10,149,542.22
聘请中介机构费	30,232,267.84	26,984,804.63
业务招待费	6,821,501.72	10,198,876.10
折旧费	27,019,291.44	22,618,610.66
会议费	1,723,121.43	508,127.51
咨询费	283,018.87	4,748,686.19
修理费	287,994.73	355,965.23
诉讼费	687,788.39	167,263.67
开办费	1,704,128.61	-
房屋租金	1,906,540.38	-
其他	46,909,488.63	22,575,365.32
合计	580,156,676.60	533,055,870.71

63、研发费用

□适用 √不适用

64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	766,436,995.36	210,149,557.25
利息收入	-64,230,586.05	-55,401,013.15
汇兑损益		962,135.56
其他	44,492,899.90	29,131,524.87
合计	746,699,309.21	184,842,204.53

65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
税收补贴	4,486,326.00	693,000.00
供暖补贴	17,945,473.10	16,196,867.12
进项加计抵减	613,014.04	
公租房财政贴息	2,380,704.00	
合计	25,425,517.14	16,889,867.12

66、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,061,768,178.02	36,729,458.91
处置长期股权投资产生的投资收益	-392,267.06	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	81,742,892.86	343,720.00
其中：国信证券股份有限公司	41,160,000.00	
曙光信息产业股份有限公司	165,200.00	
华能资本服务有限公司	40,417,692.86	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	36,829,419.93	
其中：曙光信息产业股份有限公司	32,328,887.56	
申购新股	972,230.48	
国信 QDII 资管计划	3,528,301.89	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		74,803,050.88
其中：锦州银行股份有限公司		20,800,000.00
国信证券股份有限公司		51,450,000.00
曙光信息产业股份有限公司		239,120.00
华能资本服务有限公司		2,313,930.88
处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,521,861.09
其中：曙光信息产业股份有限公司		27,521,861.09

交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品收益		644,405.25
合计	1,179,948,223.75	140,042,496.13

67、净敞口套期收益

□适用 √不适用

68、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	893,946,540.05	-60,788.21
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-64,696,753.16	90,033,766.78
合计	829,249,786.89	89,972,978.57

69、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,243,709.36	
其他应收款坏账损失	-104,032,876.11	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	-110,276,585.47	

70、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		2,694,960.15
二、存货跌价损失	40,318,508.61	14,460,756.64
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	40,318,508.61	17,155,716.79

71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失）	-243,139.89	-295,379.20
合计	-243,139.89	-295,379.20

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	545,886.12		
其中：固定资产处置利得	545,886.12		
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	2,472,000.00	4,268,173.00	
违约赔偿收入	2,780,878.27	945,778.56	
其他	1,746,238.42	1,234,118.37	
合计	7,545,002.81	6,448,069.93	

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
转型升级专项基金	472,000.00		与收益相关
纳税补贴	1,000,000.00	3,095,990.00	与收益相关
政府返还土地出让金		1,172,183.00	与收益相关
朝阳区后勤服务中心奖励款	1,000,000.00		与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

73、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	345,019.34		345,019.34
其中：固定资产处置损失	345,019.34		345,019.34
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	263,000.00	720,000.00	263,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	8,247,597.29	3,143,285.76	8,247,597.29
其他	519,971.42	185,997.92	519,971.42
合计	9,375,588.05	4,049,283.68	9,375,588.05

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	661,327,746.66	600,149,706.05
递延所得税费用	-160,815,085.60	-139,110,268.19
合计	500,512,661.06	461,039,437.86

(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	2,722,975,293.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	680,743,823.36
子公司适用不同税率的影响	-471,784.70
调整以前期间所得税的影响	25,904,550.50
非应税收入的影响	-319,268,342.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,744,201.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,061,577.73
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	110,019,978.64
残疾人员工资加计扣除的影响	-98,188.65
所得税费用	500,512,661.06

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七.55。

76、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回投标保证金	1,223,892,100.00	843,450,000.00
北京首都开发股份有限公司	221,713.96	
青岛市丽洲置业有限公司	105,000,000.00	
北京城市开发集团有限责任公司		300,000,000.00
保利（北京）房地产开发有限公司	4,114,429.59	304,945,000.00
北京东亚标志投资有限公司		300,000,019.42
北京明珠创业房地产开发有限公司		38,980,000.00
北京市豪中房地产开发有限公司		40,000,000.00
北京世纪地和控股有限公司		90,000,000.00
北京城建投资基金管理有限公司		30,000,000.00
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	82,294,604.28	
北京万科企业有限公司	30,000,000.00	
远大住宅工业（天津）有限公司	11,010,000.00	
天津北方彤茂企业管理有限公司	53,900,000.00	
天津北方裕茂企业管理有限公司	69,090,000.00	
北京未来科学城置业有限公司	7,350,000.00	
北京新城金郡房地产开发有限公司	807,030,000.00	
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	20,000,000.00	
北京碧桂园文化发展有限公司	51,734,259.32	
其他单位往来款	34,029,007.50	97,722,758.98
代收契税、公共维修基金等	181,403,704.06	206,746,527.60
利息收入	42,249,834.44	49,391,929.57
保证金押金	77,921,473.89	160,445,352.93
政府补助	3,959,000.00	28,210,734.12
增值税留底退税	61,960,496.33	
企业所得税退回	20,650,737.77	
其他	808,518,905.12	183,371,594.31
合计	3,696,330,266.26	2,673,263,916.93

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金	1,652,392,220.00	1,300,760,000.00
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	23,000,000.00	179,400,000.00
北京万科企业有限公司	129,870,814.14	269,853,578.09
保利（北京）房地产开发有限公司	55,835,500.00	321,077,133.33
北京世纪仁和工业开发中心	23,957,921.27	110,966,980.46
北京碧桂园文化发展有限公司		5,254,684.27
北京首都开发股份有限公司	362,600,000.00	490,000,000.00
北京新城金郡房地产开发有限公司	910,901,163.00	341,854,100.00
北京东亚标志投资有限公司	39,882,500.00	725,000,000.00

北京市豪中房地产开发有限公司		20,000,000.00
青岛市丽洲置业有限公司	194,000,000.00	
天津北方裕茂企业管理有限公司	2,165,451,973.33	
北京未来科学城置业有限公司	119,728,933.33	
十一世纪空间技术应用股份有限公司	20,000,000.00	
其他单位往来款	220,801,683.57	341,439,572.17
代付契税、公共维修基金等	159,828,548.48	226,011,486.69
销售费用	331,631,177.35	386,391,590.06
管理费用	139,759,543.34	133,499,183.68
保证金押金	231,108,362.24	129,655,515.67
其他	130,836,399.62	39,759,426.59
合计	6,911,586,739.67	5,020,923,251.01

(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
北京华直资本管理有限公司	2,080,000.00	40,660,000.00
北京明珠创业房地产开发有限公司	284,390,000.00	74,420,000.00
合计	286,470,000.00	115,080,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	18,561,693.92	24,485,862.00
合计	18,561,693.92	24,485,862.00

77. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,222,462,632.39	1,352,608,865.74
加：资产减值准备	40,318,508.61	17,155,716.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,644,122.43	25,377,241.01
使用权资产摊销		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	29,785,382.56	15,475,508.01
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）	-318,450.66	295,379.20

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	361,644.94	75,854.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-829,249,786.89	-89,972,978.57
财务费用（收益以“-”号填列）	747,134,145.05	210,149,557.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,179,948,223.75	-140,042,496.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-440,466,286.96	-161,648,550.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	248,285,017.00	22,488,225.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,300,617,533.63	-12,858,362,614.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,147,285,436.36	-3,239,217,041.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,415,032,178.08	6,224,850,074.02
其他	110,276,585.47	
经营活动产生的现金流量净额	-759,014,629.00	-8,620,767,258.38
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	9,491,516,698.06	9,062,402,371.69
减：现金的期初余额	9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	429,114,326.37	-2,972,486,916.25

(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	9,491,516,698.06	9,062,402,371.69
其中：库存现金	454,022.64	599,210.67
可随时用于支付的银行存款	8,300,436,911.24	9,061,781,586.33
可随时用于支付的其他货币资金	1,190,625,764.18	21,574.69
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,491,516,698.06	9,062,402,371.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

79、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	139,214,269.76	按揭保证金、履约保证金等
应收票据		
存货	6,545,481,445.67	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	2,122,666,383.42	借款抵押
合计	8,807,362,098.85	/

80、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

适用 不适用

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

适用 不适用

81、套期

适用 不适用

82、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	20,939,191.14	其他收益	20,939,191.14
计入营业外收入的政府补助	2,472,000.00	营业外收入	2,472,000.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

83、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

(1) 2019年2月，本公司出资成立北京云蒙山旅游景区管理有限公司，持有100%股权；

(2) 2019年7月，本公司出资成立北京城建兴胜置业有限公司，持有90%股权；

(3) 2019年1月，本公司出资成立北京城茂未来房地产开发有限公司，持有48%股权；

(4) 2019年9月，本公司出资成立北京城茂房地产开发有限公司，持有51%股权；

(5) 2019年11月，青岛京城房地产开发有限公司清算注销，不再纳入合并范围。

(6) 2019年11月，北京新城时代房地产开发有限公司清算注销，不再纳入合并范围。

6、 其他

□适用 √不适用

九、 在其他主体中的权益**1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售商品房	100.00		同一控制下企业合并
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、销售商品房	100.00		设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、销售商品房	100.00		同一控制下企业合并
北京城建重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理	100.00		同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	74.40		非同一控制下企业合并
北京大东房地产开	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品	80.00		非同一控制

发有限公司			房			下企业合并
北京腾宇拆迁工程 有限责任公司	北京市	北京市	房屋拆迁, 建筑物拆除, 渣 土清运	100.00		非同一控制 下企业合并
北京城承物业管理 有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		非同一控制 下企业合并
北京城建兴业置地 有限公司	北京市	北京市	土地开发, 房地产开发, 物 业管理, 房地产经纪业务	100.00		设立
北京首城置业有限 公司	北京市	北京市	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程 管理	50.00		设立
首城(天津)投资发 展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
北京平筑房地产开 发有限公司	北京市	北京市	房地产开发;销售自行开发 的商品房;物业管理	40.00		非同一控制 下企业合并
北京世纪鸿城置业 有限公司	北京市	北京市	房地产开发, 销售自行开发 的商品房; 信息咨询, 物业 管理	100.00		设立
南京世纪鸿城地产 有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00		设立
北京城建兴合房地 产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00		设立
北京城建兴泰房地 产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00		设立
北京城建成都地产 有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100.00		设立
北京城建成都置业 有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100.00		设立
北京城建兴云房地 产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00		设立
北京城建(海南)地 产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、商品房销售、 物业管理、工程施工、房屋 装修及项目管理	100.00		设立
北京城建新城投资 开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理; 房 屋拆迁	100.00		同一控制下 企业合并
北京新城兴业房地 产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售商品房; 房地产咨询(中介除外)	100.00		同一控制下 企业合并
北京城建嘉业房地 产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理; 工 程设计	70.00		同一控制下 企业合并
北京城建隆达置业 有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理	55.00		同一控制下 企业合并
北京城建万科天运 置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 专业承包; 物 业管理; 销售商品房	57.00		同一控制下 企业合并
北京城建兴顺房地 产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售商品房; 物业管理; 施工总承包	100.00		设立
北京城建三期开发 建设合伙企业(有限 合伙)	北京市	北京市	财务咨询			设立

北京城建兴怀房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京城建兴胜房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65.00		设立
北京城奥置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	83.00		设立
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房			受托经营
北京城建兴润置业开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营；销售自行开发的商品房			受托经营
北京云蒙山投资发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	60.00		设立
青岛双城房地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发；销售自行开发的商品房	50.00		非同一控制下企业合并
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
三亚城圣文化投资管理有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发及销售；文化产业投资	60.00		设立
北京城志置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00		设立
北京城建保定房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产开发；销售自行开发的商品房	65.00		设立
北京城建黄山投资发展有限公司	黄山市	黄山市	房地产开发、销售,投资及投资管理,环保技术开发、技术服务,企业信息咨询,金属材料、木材、建筑材料	100.00		设立
北京城建兴悦置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发;销售自行开发的商品房;房地产信息咨询;物业管理	100.00		设立
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	北京市	北京市	旅游景区管理;旅游资源开发;旅游信息咨询	100.00		设立
北京城建兴胜置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	90.00		设立
北京城茂未来房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	48.00		设立
北京城茂房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	51.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

的依据:

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

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

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

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

本公司持有北京城茂未来房地产开发有限公司 48% 股权,但在七人组成的董事会中本公司委派四人,董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效,同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行,据此判断本公司可以控制北京城茂未来房地产开发有限公司的经营决策,故将其纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

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

确定公司是代理人还是委托人的依据:

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50	45,968,374.52	105,345,250.00	911,513,929.97
北京城和房地产开发有限责任公司	25.6	-251,089.71		24,128,517.31
北京大东房地产开发有限公司	20	-15,241,796.95		-15,638,465.76
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30	287,637.26		3,550,412.69
北京城建隆达置业有限公司	45	1,507,050.08		24,981,957.43
北京城建万科天运置业有限公司	43	130,896,887.59	165,909,892.41	30,609,488.50
北京城建兴怀房地产开发有限公司	8	9,610,593.08		42,346,600.63
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35	54,315,620.14		67,506,040.26
北京城奥置业有限公司	17	-32,741,490.68		49,599,615.73
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2	142,783.77		99,518,097.25

北京城建兴润置业开发有限公司	9	-324,708.71		48,730,807.36
北京云蒙山投资发展有限公司	40	-14,321,454.84		33,192,152.88
北京城建保定房地产开发有限公司	35	-331,431.40		16,258,151.79
青岛双城房地产有限公司	50	-10,099,848.34		597,371,036.15
三亚城圣文化投资管理有限公司	40	-1,077,902.72		-566,361.97
北京平筑房地产开发有限公司	60	-6,981,893.24		109,429,673.94
北京城志置业有限公司	49	-3,670,213.95		436,098,748.42
北京城建兴胜置业有限公司	10	-181,002.29		9,818,997.71
北京城茂未来房地产开发有限公司	52	-21,433,042.99		4,566,957.01
北京城茂房地产开发有限公司	49	-1,368,299.73		13,331,700.27
合计		134,704,770.90	271,255,142.41	2,506,348,057.57

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

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

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首城置业有限公司	554,133.29	21,298.25	575,431.54	307,736.32	74,449.47	382,185.79	613,550.87	19,392.76	632,943.63	346,609.17	80,515.15	427,124.32
北京城和房地产开发有限责任公司	10,532.22	166.50	10,698.72	1,273.52	0.00	1,273.52	12,031.78	349.90	12,381.68	2,858.39		2,858.39
北京大东房地产开发有限公司	115,492.89	0.00	115,492.89	123,312.12	0.00	123,312.12	119,831.55	0.03	119,831.58	120,029.92		120,029.92
北京城建嘉业房地产开发有限公司	313,142.20	113.26	313,255.46	304,787.98	7,284.00	312,071.98	299,692.60	122.27	299,814.87	240,192.27	58,535.00	298,727.27
北京城建隆达置业有限公司	48,858.78	0.00	48,858.78	43,307.23	0.00	43,307.23	48,519.50		48,519.50	43,302.85		43,302.85
北京城建万科天运置业有限公司	62,990.60	4,556.85	67,547.45	58,971.31	1,457.65	60,428.96	228,663.46	4,576.51	233,239.97	214,238.04	3,740.88	217,978.92
北京城建兴怀房地产开发有限公司	29,946.32	19.94	29,966.26	10,532.41	0.00	10,532.41	299,722.97	43.56	299,766.53	111,520.85	186,256.63	297,777.48
北京城建兴胜房地产开发有限公司	29,723.60	19.94	29,743.54	10,511.56	0.00	10,511.56	301,426.30	43.56	301,469.86	111,500.00	186,256.63	297,756.63
北京城奥置业有限公司	131,901.00	558,252.73	690,153.73	157,323.56	503,653.93	660,977.49	609,795.01	4,207.71	614,002.72	211,831.59	400,000.00	611,831.59
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2,016,164.71	189.27	2,016,353.98	496,315.49	1,512,448.00	2,008,763.49	1,943,533.72	140.93	1,943,674.65	624,044.08	1,312,754.00	1,936,798.08
北京城建兴润置业开发有限公司	6,917.46	8.68	6,926.14	3,336.35	0.00	3,336.35	6,877.68	12.20	6,889.88	2,939.30		2,939.30

北京云蒙山投资发展有限公司	2,450.01	15,140.15	17,590.16	9,292.12	0.00	9,292.12	10,530.13	1,493.80	12,023.93	145.53	-	145.53
青岛双城房地产有限公司	354,209.11	4,778.63	358,987.74	143,120.16	96,393.38	239,513.54	278,433.89	3,888.03	282,321.92	98,485.86	62,341.88	160,827.74
北京城建保定房地产开发有限公司	22,573.88	25.67	22,599.55	17,954.36	0.00	17,954.36	13,359.09	15.94	13,375.03	8,635.15		8,635.15
三亚城圣文化投资管理有限公司	26,283.91	0.94	26,284.85	26,426.44	0.00	26,426.44	24,707.35	1.25	24,708.60	24,580.71		24,580.71
北京平筑房地产开发有限公司	88,302.36	603.09	88,905.45	65,667.18	5,000.00	70,667.18	81,423.14	215.96	81,639.10	32,237.18	30,000.00	62,237.18
北京城志置业有限公司	474,010.20	1,059.64	475,069.84	346,870.09	39,200.00	386,070.09	383,164.02	85.34	383,249.36	264,200.58	29,300.00	293,500.58
北京城建兴胜置业有限公司	384,403.34	60.34	384,463.68	374,644.68	0.00	374,644.68						
北京城茂未来房地产开发有限公司	604,300.58	10,186.72	614,487.30	400,609.03	213,000.00	613,609.03						
北京城茂房地产开发有限公司	454,237.98	95.62	454,333.60	451,612.85	0.00	451,612.85						

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
北京城和房地产开发有限责任公司	190.48	-98.08	-98.08	-91.86	190.48	97.45	97.45	9.21
北京大东房地产开发有限公司	94,241.73	-7,620.90	-7,620.90	-5.97		-0.68	-0.68	-0.89
北京首城置业有限公司	81,811.68	8,495.49	8,495.49	23,298.92	105,319.12	20,698.54	20,698.54	-65,341.62
北京城建嘉业房地产开发有限公司	136,065.64	95.88	95.88	117,297.04		-388.12	-388.12	-14,338.70
北京城建隆达置业有限公司	0.00	334.90	334.90	-154.33		-286.19	-286.19	-177.01

北京城建万科天运置业有限公司	157,827.35	30,441.14	30,441.14	-6,700.76	51,413.57	11,010.87	11,010.87	-14,034.11
北京城建兴怀房地产开发有限公司	257,582.62	17,444.80	17,444.80	170,560.45		-2,680.64	-2,680.64	-143,542.17
北京城建兴胜房地产开发有限公司	257,582.62	15,518.75	15,518.75	170,561.09		-752.88	-752.88	-143,540.98
北京城奥置业有限公司	14.68	-19,259.70	27,005.12	27,037.23		-1,259.49	-1,259.49	-82,474.19
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2,982.19	713.92	713.92	-3,377.77	9.46	-1,461.45	-1,461.45	-14,505.24
北京城建兴润置业开发有限公司	0.00	-360.79	-360.79	-384.12		-825.08	-825.08	-38.04
北京云蒙山投资发展有限公司	569.47	-3,580.36	-3,580.36	-4,411.50		-1,252.17	-1,252.17	-1,083.49
青岛双城房地产有限公司	4,345.36	-1,124.46	-1,124.46	-26,075.30		-1,898.87	-1,898.87	-10,641.49
北京城建保定房地产开发有限公司		-94.69	-94.69	-197.54		-190.66	-190.66	7,441.93
三亚城圣文化投资管理有限公司		-269.48	-269.48	-40.27		-259.59	-259.59	-294.61
北京平筑房地产开发有限公司		-1,163.65	-1,163.65	12,659.59		-611.26	-611.26	-19,692.72
北京城志置业有限公司		-749.02	-749.02	35,656.49		-130.85	-130.85	-133,316.70
北京城建兴胜置业有限公司		-181.00	-181.00	-9,294.74				
北京城茂未来房地产开发有限公司		-4,121.74	-4,121.74	-124,565.00				
北京城茂房地产开发有限公司		-279.24	-279.24	-2,422.96				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30.00		权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设; 房地产开发, 销售商品房	14.00		权益法
国奥投资发展有限公司	北京市	北京市	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	20.00		权益法
北京新城金郡房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 经济贸易咨询	49.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司	北京新城金郡房地产开发有限公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司
流动资产	880,214,286.17	32,493,612,389.25	3,522,430,235.32	3,025,357,516.83	849,651,828.61	28,514,522,958.53	4,445,206,900.46
非流动资产	5,550,470,996.54	5,921,239,853.52	429,638,984.16	8,427,482.91	1,356,384,955.66	5,903,774,635.41	460,107,114.43
资产合计	6,430,685,282.71	38,414,852,242.77	3,952,069,219.48	3,033,784,999.74	2,206,036,784.27	34,418,297,593.94	4,905,314,014.89
流动负债	13,726,844.63	19,793,160,131.11	3,433,289,251.19	1,397,293,490.70	165,973,163.59	11,775,233,725.91	4,398,768,666.08
非流动负债	1,318,253,019.46	9,544,655,588.78	28,400,000.00	1,647,000,000.00	320,106,181.77	15,510,798,421.28	8,881,267.00
负债合计	1,331,979,864.09	29,337,815,719.89	3,461,689,251.19	3,044,293,490.70	486,079,345.36	27,286,032,147.19	4,407,649,933.08
少数股东权益		3,083,649,927.18	-158,964,636.98			1,406,013,616.17	-160,643,265.99
归属于母公司股东权益	5,098,705,418.62	5,993,386,595.70	649,344,605.27	-10,508,490.96	1,719,957,438.91	5,726,251,830.58	658,307,347.80
按持股比例计算的净资产份额	1,529,611,625.59	839,074,123.40	129,868,921.05	-5,149,160.57	515,987,231.67	801,675,256.30	131,661,469.56
调整事项							
--商誉							
--内部交易未实现利润							
--其他							
对联营企业权益投资的账面价值	1,529,611,625.59	839,074,123.40	129,868,921.05		515,987,231.67	801,675,256.30	131,661,469.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入		9,605,275,287.91	997,357,302.10			10,097,563,573.80	1,870,193,577.57
净利润	3,376,157,359.65	387,134,765.12	50,627,110.24	-19,613,924.91	18,754,180.90	592,955,754.69	-88,084,973.65
终止经营的净利润							
其他综合收益	2,590,620.06				-112,003,264.59		
综合收益总额	3,378,747,979.71	387,134,765.12	50,627,110.24	-19,613,924.91	-93,249,083.69	592,955,754.69	-88,084,973.65
本年度收到的来自联营企业的股利		16,800,000.00				16,800,000.00	
除净利润、其他综合收益、利润分配以外的其他所有者权益变动					21,056,948.73	-4,679,686.84	

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	78,216,233.20	105,015,474.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-10,783,588.57	3,000,958.40
--其他综合收益		
--综合收益总额	-10,783,588.57	3,000,958.40

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
北京骏泰置业有限公司	15,697,643.24	-3,363,053.45	12,334,589.79
北京新城金郡房地产开发有限公司		5,149,160.57	5,149,160.57

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

（一）信用风险

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注 11 所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

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

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

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下（单位：元币种：人民币）：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	9,630,730,967.82			9,630,730,967.82				
交易性金融资产	4,420,335,824.06			4,420,335,824.06				
应收账款	143,959,584.49	179,818,583.20	14,292,563.68		165,526,019.52			
应收利息	28,016,412.95				28,016,412.95			
应收股利	93,499,658.43				93,499,658.43			
其他应收款	1,588,042,513.22	1,620,276,142.75	10,426,942.43		1,609,849,200.32			
其他流动资产	1,772,688,270.33				1,772,688,270.33			
其他权益工具投资	867,710.74			867,710.74				
其他非流动金融资产	1,450,036,220.00			1,450,036,220.00				
长期股权投资	2,576,770,903.24			2,576,770,903.24				
金融资产小计	21,704,948,065.28	1,800,094,725.95	24,719,506.11	18,078,741,625.86	3,669,579,561.55			
短期借款	20,000,000.00				20,000,000.00			
应付票据	38,156,353.94				38,156,353.94			
应付账款	8,652,227,685.05				8,652,227,685.05			
应付利息	259,117,568.24				259,117,568.24			
应付股利	335,308,350.00				335,308,350.00			
其他应付款	8,562,131,264.94				8,562,131,264.94			
长期借款	36,097,464,587.52	36,097,464,587.52			3,233,976,428.00	2,914,500,000.00	22,718,530,000.00	7,230,458,159.52
应付债券	5,769,185,599.85	5,769,185,599.85					5,769,185,599.85	
其他非流动负债	14,191,323,207.87	14,191,323,207.87			2,985,000,000.00	6,344,000,000.00	4,862,323,207.87	
其他流动负债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00			
金融负债小计	75,424,914,617.41	57,557,973,395.24			25,585,917,650.17	9,258,500,000.00	33,350,038,807.72	7,230,458,159.52

(续)

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	9,186,044,130.97	9,186,044,130.97		9,186,044,130.97				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70	23,420.70		23,420.70				
应收账款	76,290,939.84	105,906,229.19	10,102,563.68		95,803,665.51			
应收利息	761,617.95	761,617.95			761,617.95			
应收股利	201,999,316.86	201,999,316.86			201,999,316.86			
其他应收款	1,978,294,280.08	2,000,182,184.69	10,074,361.41		1,990,107,823.28			
其他流动资产	1,191,037,696.49	1,191,037,696.49			1,191,037,696.49			
可供出售金融资产	5,103,253,332.56	5,103,253,332.56		5,103,253,332.56				
长期股权投资	1,479,334,792.42	1,479,334,792.42		1,479,334,792.42				
金融资产小计	19,217,039,527.87	19,268,542,721.83	20,176,925.09	15,768,655,676.65	2,288,672,423.60			
短期借款								
应付账款	8,313,906,705.67	8,313,906,705.67			8,313,906,705.67			
应付利息	203,248,467.73	203,248,467.73			203,248,467.73			
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00			229,963,100.00			
其他应付款	6,225,271,633.73	6,225,271,633.73			6,225,271,633.73			
长期借款	36,716,584,865.57	36,716,584,865.57			7,182,574,403.13	3,876,542,727.49	6,078,579,628.82	19,578,888,106.13
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56					5,758,158,581.56	
其他非流动负债	10,115,000,000.00	10,115,000,000.00			2,286,000,000.00	1,985,000,000.00	5,844,000,000.00	
金融负债小计	67,562,133,354.26	67,562,133,354.26			24,440,964,310.26	5,861,542,727.49	17,680,738,210.38	19,578,888,106.13

(三) 市场风险

利率风险

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

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

(1) 本年度公司无利率互换安排。

(2) 截止 2019 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 33,925,464,587.52 元。

(3) 敏感性分析：截止 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 169,627,322.94 元（2018 年度约 163,035,847.59 元）。本公司将部分利息支出资本化，在收入实现时随存货结转至成本，由于收入确认时点的不确定，对净利润的影响不能可靠计量。

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	4,420,335,824.06	282,983,220.00	1,167,053,000	5,870,372,044.06
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,420,335,824.06	282,983,220.00	1,167,053,000	5,870,372,044.06
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	4,420,335,824.06	282,983,220.00	1,167,053,000	5,870,372,044.06
(3) 衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			867,710.74	867,710.74
(四) 投资性房地产			9,082,188,289.44	9,082,188,289.44
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			9,082,188,289.44	9,082,188,289.44
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	4,420,335,824.06	282,983,220.00	10,250,109,000.18	14,953,428,044.24

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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司持有无限售流动股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

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

适用 不适用

本公司持有限售流动股份参考证券交易所公开市场收盘价确定，本公司持有的权益工具存在限售期，经本公司复核后，认为采用收盘价能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以收盘价确认权益工具期末公允价值。

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

适用 不适用

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

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他流动资产、其他非流动资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

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(%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	工程施工	300,000.00	41.86	41.86

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

详见附注“九.1 在子公司中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营和联营企业详见附注“九.3 在合营安排或联营企业中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	本公司联营企业

北京骏泰置业有限公司	本公司联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	本公司联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城建房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
河北上京房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建长阳投资发展有限公司	受同一控股股东控制
北京玉泉新城房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建长泰房地产开发有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建淮安置地有限公司	受同一控股股东控制
北京兆福房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建和泰房地产开发有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建东湖湾地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京市东湖房地产有限公司	受同一控股股东控制
北京城科房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建楠迪物业管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建一建设发展有限公司	受同一控股股东控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建银地物业管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京经纬建元建筑工程检测有限公司	受同一控股股东控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控股股东控制
牡丹江京江伟业房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
邵阳京都伟业房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京金地万厦物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京科筑建筑工程质量监测有限公司	受同一控股股东控制
北京城建五资产管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京筑实劳务服务有限公司	受同一控股股东控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建新港装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京博瑞祥合物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	受同一控股股东控制
北京天地建设砼制品有限公司	受同一控股股东控制
兴隆县城泰建材有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京亚泰金典公司劳务服务有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰钢结构工程有限公司	受同一控股股东控制
北京九源通韵建筑设备租赁有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建筑装饰工程设计有限公司	受同一控股股东控制

北京智博恒泰土木工程有限公司	受同一控股股东控制
北京善长典当有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰东方园林古建工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	受同一控股股东控制
亚泰（酉阳）房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京亚泰智博科技发展有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
河北君和房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
涿鹿京西亚泰房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
承德京平房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
宿迁市亚泰房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
海南中安天盈置业有限责任公司	受同一控股股东控制
海南立欣实业有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰金安建筑劳务有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰国际贸易有限公司	受同一控股股东控制
承德京平工程管理服务有限公司	受同一控股股东控制
北京东方泰洋装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建安装集团(辽宁)有限公司	受同一控股股东控制
大连城安金源安装工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建金元投资发展有限公司	受同一控股股东控制
葫芦岛城建金元房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建精工钢结构工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建集团（越南）有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建集团莫桑比克有限公司	受同一控股股东控制
北京市园林绿化集团有限公司	受同一控股股东控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控股股东控制
北京凯茵有机肥生产有限责任公司	受同一控股股东控制
北京市海淀区园林绿化职业技能培训学校	受同一控股股东控制
北京粘土地园林绿化工程有限公司	受同一控股股东控制
北京市城美绿化设计工程有限公司	受同一控股股东控制
北京市花木有限公司	受同一控股股东控制
北京市崇文门花店有限公司	受同一控股股东控制
北京都市创易园林喷泉喷灌技术有限公司	受同一控股股东控制
北京市友谊花店有限公司	受同一控股股东控制
北京市南郊花圃有限公司	受同一控股股东控制
北京园艺有限公司	受同一控股股东控制
北京天卉源绿色科技研究院有限公司	受同一控股股东控制
北京市园林服务咨询有限公司	受同一控股股东控制
北京市园林古建设计研究院有限公司	受同一控股股东控制
北京市园林古建工程有限公司	受同一控股股东控制
北京华宇星园林古建设计有限公司	受同一控股股东控制
北京城建置业有限公司	受同一控股股东控制
北京城建兴发加油站有限公司	受同一控股股东控制
北京建宏发加油站有限公司	受同一控股股东控制
北京城建京通工程运维管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建集团总公司材料公司	受同一控股股东控制
城建三河物业服务有限责任公司	受同一控股股东控制

北京市城建职业技术学校	受同一控股股东控制
北京城建住宅合作社	受同一控股股东控制
北京燕城物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京长青国际老年公寓有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控股股东控制
青岛京建黄发工程管理有限公司	受同一控股股东控制
张家口京张城建建设有限责任公司	受同一控股股东控制
北京炬桓鑫诚工程质量检测有限公司	受同一控股股东控制
北京城建集团中东贸易承包有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建国际有限公司	受同一控股股东控制
北京城建设计研究院有限公司	受同一控股股东控制
北京安捷工程咨询有限公司	受同一控股股东控制
北京环安工程检测有限责任公司	受同一控股股东控制
轨道交通节能北京市工程研究中心有限公司	受同一控股股东控制
北京城建信捷轨道交通工程咨询有限公司	受同一控股股东控制
中国地铁工程咨询有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建智控科技有限公司	受同一控股股东控制
北京城建基础设施投资管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建兴捷物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建设计（香港）有限公司	受同一控股股东控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控股股东控制
黄山京建投资建设有限公司	受同一控股股东控制
安徽京建投资建设有限公司	受同一控股股东控制
江苏京建投资建设有限公司	受同一控股股东控制
云南京建投资建设有限公司	受同一控股股东控制
贵州京建投资建设有限公司	受同一控股股东控制
北京京建顺城建设投资有限公司	受同一控股股东控制
北京城建轨道交通建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京住总集团有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住总第一开发建设有限公司	受同一控股股东控制
北京住总置地有限公司	受同一控股股东控制
北京住总绿都投资开发有限公司	受同一控股股东控制
天津市津辰银河投资发展有限公司	受同一控股股东控制
北京祥业房地产有限公司	受同一控股股东控制
北京住总京顺房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京祥业万科房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京住总实业投资控股有限公司	受同一控股股东控制
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	受同一控股股东控制
北京住总新型建材有限公司	受同一控股股东控制
天津住建混凝土有限公司	受同一控股股东控制
北京住总国际木业有限公司	受同一控股股东控制
北京东岳物业管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住海石油销售有限公司	受同一控股股东控制
北京元慧蓓蕾教育科技有限公司	受同一控股股东控制
天津元慧蓓蕾幼儿园有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住总科贸控股集团有限公司	受同一控股股东控制
北京住总门窗有限公司	受同一控股股东控制
北京住总暖通设备有限公司	受同一控股股东控制
北京住总物流有限公司	受同一控股股东控制

湖南住总家美现代服务业投资发展有限公司	受同一控股股东控制
北京住总科创资产管理有限公司	受同一控股股东控制
天津科宝企业管理有限公司	受同一控股股东控制
天津科衡建筑科技有限公司	受同一控股股东控制
北京住总物流科技有限公司	受同一控股股东控制
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	受同一控股股东控制
北京市住设物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京住总博地园林发展有限公司	受同一控股股东控制
天津安其居建筑科技有限公司	受同一控股股东控制
北京住总北宇物业服务公司	受同一控股股东控制
北京北宇停车服务有限公司	受同一控股股东控制
北京北方昌宇供热服务有限公司	受同一控股股东控制
北京天诺物业管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京森齐绿化工程有限责任公司	受同一控股股东控制
北京北宇腾安物业服务有限公司	受同一控股股东控制
北京北宇餐饮服务有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住总劳务开发有限公司	受同一控股股东控制
北京住总集团人才服务中心	受同一控股股东控制
住总（天津）劳务有限公司	受同一控股股东控制
北京天功科技投资有限公司	受同一控股股东控制
北京住总正阳资产管理公司	受同一控股股东控制
北京市大众同和出租汽车有限责任公司	受同一控股股东控制
北京市德意嘉物业管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京衡其投资管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京中恒物业管理有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住总京体体育文化有限公司	受同一控股股东控制
北京光华建设监理有限公司	受同一控股股东控制
北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北住总人居投资有限责任公司	受同一控股股东控制
人居科技发展有限公司	受同一控股股东控制
北京住总置业有限公司	受同一控股股东控制
北京住总通和房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京住总基础设施建设集团有限责任公司	受同一控股股东控制
明斯克北京饭店有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	受同一控股股东控制
北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	受同一控股股东控制
北京住总白俄罗斯建设公司	受同一控股股东控制
北京住总集团蒙古有限责任公司	受同一控股股东控制
北京住总集团乌干达有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建长城装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华泰土木工程有限责任公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限责任公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建六众城建设工程有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十一建设工程有限公司	其他关联方

北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付金额	上期发生额	上期支付金额
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目	108,151,814.09	136,222,870.58	63,542,862.42	59,018,444.12
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目	121,174,883.74	153,880,848.91	65,338,701.61	66,886,301.55
北京城建华夏基础建设工程有限公司	动感花园项目	1,839,602.10	1,839,602.10		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	动感花园项目	41,460.00	0.00		
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺悦居项目			17,504,902.00	
北京城建一建设发展有限公司	顺悦居项目			8,968,406.00	2,432,194.00
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目	-173,380.36	48,212.10	24,995,843.70	3,399,312.70
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居项目			22,694,392.00	18,846,056.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	顺悦居项目		341,184.00		613,150.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	顺悦居项目	3,066,666.00	1,866,691.70		1,046,641.00
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目	-90,782.58			
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	19,866,340.00	2,134,122.00	41,973,784.67	43,117,266.07
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目	66,997,655.90	69,639,742.00		28,779,978.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	38,187,925.71	77,221,361.06	183,925,638.53	174,746,740.00
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目	13,411,168.00	5,655,110.00	800,000.00	800,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华龙樾项目			1,886,511.00	1,886,511.00
北京城建安装集团有限公司	世华龙樾项目			11,210,291.64	11,266,734.00
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	6,512,919.00	6,512,919.00	2,722,147.00	5,364,383.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华龙樾项目	5,424,471.00	5,424,471.00	4,353,702.00	4,073,064.00
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	19,996,085.00	38,683,265.89	123,543,315.00	151,992,520.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	世华龙樾项目		162,206.00	3,244,120.00	3,955,945.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目	900,950.00	900,950.00	1,467,860.00	1,467,860.00
北京城建长城装饰工程有限公司	世华龙樾项目	6,262,569.00	6,262,569.00	10,604,265.00	10,604,265.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目	5,770,582.00	5,770,582.00	15,574,737.59	15,594,870.18
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	世华龙樾项目			1,040,000.00	1,040,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	世华龙樾项目	6,745,921.00	6,745,921.00	22,761,340.00	19,189,796.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华龙樾项目	1,400,969.00	350,242.00	980,678.00	980,678.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目	-10,705,589.37	16,171,957.26	123,572,614.43	54,129,655.43
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目	-17,506,702.40	18,408,096.28	157,105,960.44	67,548,628.40
北京金都园林绿化有限责任公司	青岛龙樾湾项目	57,554.88	1,067,348.00	6,000,000.00	4,048,586.00
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	青岛龙樾湾项目	508,900.74	3,915,114.00	22,060,000.00	10,845,035.00
北京城建九建设工程有限公司	海梓府项目			21,037,628.00	21,489,116.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	海梓府项目			21,927,457.00	7,076,328.00
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目	47,207,489.00	30,722,393.46		11,872,908.27
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	海梓府项目		277,848.00	5,556,945.00	5,873,652.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	海梓府项目			725,277.00	695,991.00
北京市天银地热开发有限责任公司	海梓府项目			8,042,022.00	6,223,522.00
北京城建长城装饰工程有限公司	海梓府项目	1,123,197.00	1,123,197.00	1,142,525.00	1,142,525.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	海梓府项目	1,085,651.88	1,085,651.88	5,245,249.00	5,245,249.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	海梓府项目			4,287,152.00	3,810,794.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北京密码项目			4,510,089.00	3,845,585.00
北京城建二建设工程有限公司	北京密码项目	73,947,438.00	10,367,784.00	45,100,685.00	45,100,685.00
北京城建九建设工程有限公司	北京密码项目	46,351,462.00		34,132,819.00	34,847,400.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	北京密码项目	60,468,575.00	9,531,972.00	37,114,855.00	51,635,309.50

北京城建亚泰建设集团有限公司	北京密码项目	60,382,384.00	9,495,022.00	44,441,287.00	45,732,868.50
北京城建一建设发展有限公司	北京密码项目	45,154,479.00		41,824,037.00	41,824,037.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目	61,824,615.00		45,473,582.00	72,267,482.50
北京城建安装集团有限公司	北京密码项目	1,350,000.00	675,000.00	675,000.00	675,000.00
北京城建长城装饰工程有限公司	北京密码项目	2,125,467.00	2,125,467.00	2,850,835.00	2,850,835.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	北京密码项目			28,991,699.00	28,991,699.00
北京城建八建设发展有限公司	北京密码项目	26,360,718.00	26,360,718.00	17,817,181.00	17,817,181.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	北京密码项目		960,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	北京密码项目		1,223,470.17	734,067.57	4,844,943.00
北京城建北方建设有限责任公司	北京密码项目	20,716,345.00	20,716,345.00		
北京城建精工钢结构工程有限公司	北京密码项目	8,813,328.00	8,813,328.00		
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑家园项目		360,080.00		
北京城建安装集团有限公司	北苑公建项目			98,000.00	98,000.00
北京城建九建设工程有限公司	重庆熙城项目		408,757.48		
北京城建七建设工程有限公司	重庆熙城项目		283,834.84	4,056,925.80	4,004,100.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆熙城项目	574,623.81	2,544,133.89	3,650,000.00	4,880,489.92
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	14,475,018.34	13,879,698.75	13,161,791.59	18,847,928.64
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(重庆)项目			1,743,044.42	1,743,044.42
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	龙樾湾(重庆)项目	2,297,752.59	1,992,248.00		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	219,427,126.89	176,243,517.68	141,951,874.94	157,705,073.28
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城项目	114,955,843.45	76,572,593.50	57,554,075.63	63,045,688.73
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾生态城项目	114,933,380.79	83,628,445.81	55,338,989.47	72,116,129.66
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	55,498,840.43	41,840,918.49		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目	56,855,706.14	44,005,399.93		
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	7,502,293.58	7,150,000.00		
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	3,215,264.74	4,327,163.24	4,254,561.44	3,013,476.78
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(成都)项目	5,519,070.97	5,519,070.97	534,093.05	12,344,070.61
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	109,056,771.56	90,829,041.90	112,902,402.22	106,499,875.90
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	511,635.55	511,635.55		
北京城建建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	5,358,445.58	5,358,445.58	12,891,826.32	19,953,513.10
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	-345,728.93	27,331.87	1,296,658.75	20,450,937.03
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	-765,139.12			389,681.40
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	6,988,842.00	15,600,739.20	42,444,341.00	31,006,127.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	700,000.00	700,000.00	3,029,454.89	3,029,454.89
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾熙城项目	88,224,212.75	57,993,574.77	12,312,071.43	17,971,587.13
北京城建建设工程有限公司	龙樾熙城项目	111,858,991.60	59,986,647.25	9,410,261.43	11,868,225.00
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾熙城项目	1,148,711.11	13,426,159.62	37,311,443.41	24,777,296.85
北京城建设计发展集团股份有限公司	龙樾熙城项目	0			
北京城建七建设工程有限公司	龙樾熙城项目	8,577,150.49	10,791,067.00	13,029,758.57	7,503,800.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾熙城项目	332,497.62	800,000.00	3,388,835.49	2,563,372.04
北京城建安装集团有限公司	龙樾熙城项目	4,278,498.60	3,140,494.69	4,861,996.09	4,125,882.29
北京城建安装集团有限公司	徜徉集项目	115,185.16	57,593.00		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	徜徉集项目				2,579,478.57
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目		6,636,764.39	11,025,291.02	5,645,427.58
北京金都园林绿化有限责任公司	徜徉集项目				38,004.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	徜徉集项目				181,413.78
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	徜徉集项目				274,298.65
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目			-100,000.00	
北京城建一建设发展有限公司	理工大学项目	-2,366,081.97	8,905,048.15	3,389,100.06	3,287,198.00
北京城建六建设集团有限公司	理工大学项目	2,913,212.18	9,468,831.91	-17,056,030.89	20,145,232.03
北京城建北方建设有限责任公司	理工大学项目	-5,041,946.83	5,767,492.03	-318,194.43	2,635,595.00
北京城建道桥建设集团有限公司	理工大学项目	28,042.60	4,031,721.61	613,130.52	
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学项目	-2,461,379.02	1,000,000.00	10,802,577.04	5,567,876.31
北京城建十六建筑工程有限责任公司	理工大学项目	-5,144,446.30	3,243,489.00	-12,056,889.24	21,314,459.30
北京城建安装集团有限公司	理工大学项目		58,020.00	466,181.28	139,854.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	理工大学项目	521,780.88	246,793.13	1,756,468.10	1,549,190.00

北京城建勘测设计研究院有限责任公司	理工大学项目	165,838.00			
北京城建八建设发展有限责任公司	上悦居项目	1,289,973.76	35,850,661.21	80,883,906.34	60,298,941.46
北京城建二建设工程有限公司	上悦居项目		23,060,898.77	43,894,230.76	42,377,834.23
北京城建建设工程有限公司	上悦居项目	9,462,225.03	23,300,684.12	43,588,627.05	34,840,428.97
北京城建六建设集团有限公司	上悦居项目	317,630.68	23,440,341.42	34,112,517.22	30,043,952.01
北京城建亚泰建设集团有限公司	上悦居项目	531,254.63	26,389,172.95	25,685,124.65	30,507,560.69
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	19,359.00	11,020,285.76	-538,469.58	8,678,489.81
北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目		9,408,540.70	2,772,185.36	7,766,767.18
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾项目		1,800,000.00	4,281,423.98	14,272,316.62
北京城建亚泰建设集团有限公司	上河湾项目		4,614,727.30	6,489,545.92	18,017,894.15
北京城建六众城建设工程有限公司	上河湾项目		2,700,000.00	6,636,095.26	11,302,000.81
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目	1,568,179.20			
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目	216,230.38	216,230.38		
北京城建设计发展集团股份有限公司	世华泊郡项目		83,000.00		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目		10,007,219.95		10,762,618.40
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目		4,000,000.00		4,950,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	北七家项目				5,315,315.32
北京城建北方建设有限责任公司	北七家项目		3,200,246.39	10,204,535.99	8,291,222.09
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目		477,655.19		4,504,504.50
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目				1,801,801.80
北京城建安装集团有限公司	北七家项目		67,562.74		
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目	906,859.68	5,534,418.55	51,137,331.85	60,444,200.96
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目		150,013.07	12,882.09	1,851,887.34
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	北七家项目			1,251,058.66	974,064.03
北京市天银地热开发有限责任公司	北七家项目		1,293,532.64	2,550,077.54	1,387,721.78
北京城建六建设集团有限公司	瀛海项目		32,833,218.76	69,126,079.02	76,861,947.56
北京城建七建设工程有限公司	瀛海项目		12,585,879.81	49,940,128.22	58,370,081.44
北京城建一建设发展有限公司	瀛海项目		30,252,139.12	145,790,162.86	169,289,086.51
北京市花木有限公司	瀛海项目	16,860,699.77	1,006,130.43		
北京城建一建设发展有限公司	南湖1号项目		4,432,986.61	17,051,371.38	17,051,371.38
北京城建九建设工程有限公司	汇景湾项目		719,784.85		3,500,000.00
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目		2,057,736.35		11,076,183.63
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目		9,106,895.14	28,547,923.99	34,795,250.03
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目		1,994,569.50		
北京城建华宇建设工程有限公司	汇景湾项目			-235,067.97	330,963.00
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目		3,200,000.00	11,701,021.67	5,200,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目	726,890.63	13,659,141.18	27,208,930.92	44,563,941.35
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	85,394,107.82	102,455,307.43	74,311,060.20	209,868,009.24
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目			19,142,331.41	22,455,140.10
北京城建安装集团有限公司	红塘湾项目			14,067,359.99	4,807,139.70
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	91,456,895.24	89,188,571.78	66,671,754.95	59,356,634.13
北京城建华泰土木工程有限责任公司	红塘湾项目			965,813.60	1,023,551.51
北京金都园林绿化有限责任公司	红塘湾项目	3,042,849.47	20,730,894.36	33,355,090.88	33,157,711.02
北京城建一建设发展有限公司	天成家园项目	5,105,935.67		56,010.00	
北京城建亚泰建设集团有限公司	天成家园项目	9,480,027.65	9,480,027.55	81,289,320.93	81,289,320.93
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	75,698,255.98	96,704,186.36	62,604,007.62	54,079,161.95
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	127,756,113.36	129,534,835.58	75,712,632.56	64,858,740.39
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目	35,369,153.95	44,398,216.62	76,192,809.05	56,694,582.51
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目	93,890,465.20	87,312,135.44	33,162,791.33	39,409,782.36
北京城建六建设集团有限公司	平各庄项目	136,799,060.93	125,913,403.83	31,089,937.85	31,295,424.36
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄项目	97,549,678.10	93,966,605.30	16,870,434.37	22,078,445.78
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目	13,012,893.13	20,296,940.11	51,345,647.06	48,794,954.53
北京城建十建设工程有限公司	平各庄项目	20,136,817.45	38,636,767.54	51,055,102.33	45,234,332.54
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	140,247,985.06	117,900,938.99	42,004,020.73	28,604,675.46
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	35,965,040.13	23,325,037.87	6,783,346.75	6,284,136.36
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目	27,937,446.93	20,993,371.07	5,583,316.38	7,928,141.00

北京城建设计发展集团股份有限公司	平各庄项目	3,159,471.69			
中勘三佳工程咨询(北京)有限公司	平各庄项目	10,157.50	10,157.50		
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目	56,630,231.44	54,807,234.75		
北京城建八建设发展有限责任公司	临河棚改项目	121,719,739.76	190,818,810.84		
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目	131,137,908.99	171,723,589.39		
北京城建道桥建设集团有限公司	临河棚改项目	136,221,374.15	148,546,667.89		
北京城建二建设工程有限公司	临河棚改项目	68,986,806.92	83,404,784.94		
北京城建建设工程有限公司	临河棚改项目	115,076,943.55	142,746,173.18		
北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目	159,038,349.89	192,543,158.83		
北京城建六建设集团有限公司	临河棚改项目	145,135,741.69	197,945,752.77		
北京城建七建设工程有限公司	临河棚改项目	75,515,306.72	99,230,976.75		
北京城建设计发展集团股份有限公司	临河棚改项目	7,510,804.91	1,000,000.00		
北京城建十建设工程有限公司	临河棚改项目	118,100,858.30	151,355,994.30		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河棚改项目	104,864,695.16	144,415,900.94		
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河棚改项目	150,908,950.79	192,012,490.50		
北京城建一建设发展有限公司	临河棚改项目	154,948,974.55	170,231,895.66		
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河棚改项目	150,058,730.55	186,785,093.04		
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	256,833,864.66	211,115,477.08	438,617,640.84	252,315,127.84
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城项目		101,319,773.54	269,475,552.45	210,771,343.74
北京城建六建设集团有限公司	怀柔新城项目	-25,169,373.68	66,232,396.15	199,519,061.69	134,615,578.67
北京城建北方建设有限责任公司	望坛项目	29,187,131.44	30,213,626.57	18,147,538.07	9,590,459.17
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	23,347,253.60	31,907,755.86		
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	3,026,566.27	7,594,694.34		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	2,524,240.83	11,710,524.52		
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目		14,964,153.07		
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目		8,063,976.26		
北京城建锅炉管道安装有限公司	望坛项目	105,769.22	105,595.76		
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	8,705,378.67	15,820,377.10		
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	台湖项目			1,863,566.39	966,574.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	88,920,686.03	96,993,964.75	34,601,070.27	38,061,177.29
中勘三佳工程咨询(北京)有限公司	康庄棚改项目	105,412.26	111,737.00	39,138.68	41,487.00
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	105,450,032.53	115,138,133.35	8,764,740.77	9,641,214.86
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	71,950,235.74	78,552,609.88	18,993,013.55	20,892,314.88
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	109,684,262.23	119,788,843.96	13,335,320.97	14,668,853.07
北京城建十六建筑工程有限责任公司	槲郡项目	69,189,818.39	62,035,896.89	17,475,577.64	19,223,135.41
北京城建中地投资有限公司	槲郡项目	26,000.00	26,000.00		
北京城建集团有限责任公司	槲府项目	55,823,000.00	55,353,000.00		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	槲府项目	56,178,000.00	54,998,000.00		
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	90,860,589.47	73,640,057.35	80,482,567.65	48,047,584.10
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目	84,528,930.92	64,791,613.99	24,082,527.38	10,534,066.39
北京城建七建设工程有限公司	朝阳管庄项目	109,807,556.82	79,500,000.00	70,570,317.07	33,571,192.72
北京城建北方集团有限公司	朝阳管庄项目	53,361,639.94	55,500,000.00	96,963,919.64	31,838,110.05
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	东黄山项目	2,370,841.61	2,370,841.61	2,600,018.00	2,600,018.00
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	支付投资管理费	5,660,377.21	5,660,377.21	5,891,509.28	5,891,509.28
北京城建远东建设投资集团有限公司	云蒙山景区项目	39,858,211.15	39,858,211.15		
北京城建六建设集团有限公司	云蒙山景区项目	12,681,793.51	10,681,793.51		
北京城建七建设工程有限公司	北京市大兴区彩育镇区01-0119 地块 R2 二类居住用地项目	94,543,722.79	94,543,722.79		
北京城建八建设发展有限责任公司	北京市大兴区彩育镇区01-0119 地块 R2 二类居住用地项目	50,648,827.97	50,648,827.97		
合计		5,904,640,991.54	6,446,161,911.28	4,550,023,995.51	4,269,751,484.50

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
北京燕城物业管理有限公司	停车场物业服务	109,864.33	198,113.21
北京城建集团有限责任公司	物业管理服务	371,691.94	234,337.01

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2019年7月1日	2022年6月30日	经审计的年销售收入的0.2%	6,847,319.30

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

2010年7月1日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的0.20%收取托管费。2019年6月30日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入6,847,319.30元。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14至16层	9,333,333.34	6,565,525.72
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园4号	1,377,904.76	688,952.38
北京城建华宇建设工程有限公司	北苑望春园20号楼	1,991,038.10	1,961,615.24

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上3至9层	9,333,333.34	6,565,525.72

关联租赁情况说明

适用 不适用

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心2号楼14-16层6,383.15平方米办公用房，本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下1层餐厅1691.12平方米，

地上第 2-9 层 6300.11 平方米办公用房及地下两层车位 20 个。双方签定协议,规定租赁期限为 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,年租金 9,333,333.34 元,租金相互抵免。

北京城建北苑大酒店有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司北苑莲葩园 4 号 1,321.28 平方米办公用房,租赁期限为 2018 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,本年租金 1,377,904.76 元。

北京城建华宇建设工程有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司北苑望春园 20 号楼 1,710.00 平米办公用房,租赁期限为 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日,本年租金 1,991,038,10 元。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	714,000,000.00	2017 年 7 月 11 日	2020 年 7 月 10 日	否
北京城建兴华地产有限公司	1,071,000,000.00	2017 年 11 月 10 日	2020 年 11 月 9 日	否
北京城建兴华地产有限公司	914,000,000.00	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日	否
北京城建兴华地产有限公司	2,000,000,000.00	2019 年 5 月 31 日	2024 年 5 月 30 日	否
北京城建兴华地产有限公司	970,000,000.00	2019 年 6 月 28 日	2024 年 6 月 28 日	否
北京城建青岛兴华地产有限公司	675,000,000.00	2017 年 2 月 28 日	2020 年 2 月 27 日	否
青岛双城房地产有限公司	202,000,000.00	2018 年 5 月 3 日	2021 年 5 月 2 日	否
青岛双城房地产有限公司	408,500,000.00	2019 年 6 月 20 日	2022 年 6 月 20 日	否
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	440,000,000.00	2018 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 17 日	否
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	857,000,000.00	2019 年 1 月 24 日	2024 年 1 月 23 日	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	46,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 26 日	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	53,000,000.00	2013 年 4 月 25 日	2023 年 4 月 24 日	否
北京城建兴业置地有限公司	308,000,000.00	2017 年 6 月 27 日	2020 年 6 月 26 日	否
北京首城置业有限公司	500,000,000.00	2018 年 4 月 19 日	2021 年 4 月 18 日	否
首城(天津)投资发展有限公司	189,000,000.00	2019 年 6 月 10 日	2022 年 6 月 9 日	否
北京平筑房地产开发有限公司	50,000,000.00	2018 年 5 月 21 日	2021 年 5 月 20 日	否
北京城建(海南)地产有限公司	65,000,000.00	2018 年 9 月 29 日	2028 年 9 月 28 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017 年 7 月 20 日	2020 年 7 月 19 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	7,230,458,159.52	2017 年 8 月 25 日	2027 年 8 月 24 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2018 年 11 月 20 日	2023 年 11 月 19 日	否
北京城建重庆地产有限公司	202,000,000.00	2017 年 10 月 26 日	2020 年 10 月 25 日	否
北京城建重庆地产有限公司	350,000,000.00	2019 年 10 月 8 日	2022 年 10 月 7 日	否
北京城建重庆地产有限公司	257,000,000.00	2018 年 11 月 22 日	2021 年 11 月 21 日	否
北京城建兴云房地产有限公司	36,476,428.00	2017 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 14 日	否
北京新城投资开发有限公司	454,000,000.00	2019 年 8 月 9 日	2024 年 8 月 8 日	否
北京云蒙山投资发展有限公司	20,000,000.00	2019 年 12 月 27 日	2020 年 12 月 26 日	否
北京城志置业有限公司	392,000,000.00	2018 年 5 月 31 日	2021 年 5 月 30 日	否
北京城奥置业有限公司	1,000,000,000.00	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 27 日	否
合计	22,404,434,587.52			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	67,500,000.00	2015 年 1 月 23 日	2020 年 1 月 22 日	否
北京城建兴华地产有限公司	368,050,000.00	2018 年 1 月 26 日	2023 年 1 月 25 日	否
合计	435,550,000.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	30,000,000.00	2016-11-03	2021-11-02	
拆出				
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	20,000,000.00	2019-03-19	2019-07-31	年固定利率 15.00%
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2019-01-01	2019-12-31	银行基准利率上浮 6.6%
北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	2017-6-22		年固定利率 4.35%
北京新城金郡房地产开发有限公司	341,854,100.00	2018-12-13	2019-3-29	年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	465,175,900.00	2019-2-11	2019-3-29	年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	369,491,850.00	2019-2-11		年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	9,800,000.00	2019-3-27		年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	21,353,413.00	2019-4-17		年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	20,090,000.00	2019-6-19		年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	51,161,764.71	2019-8-5		年固定利率 5.00%
北京新城金郡房地产开发有限公司	24,990,000.00	2019-9-20		年固定利率 5.00%

关联方拆入资金说明：

本年度本公司为上述拆借款项共需支付资金占用费 1,732,109.59 元。

关联方拆出资金说明：

本年本公司计提二十一世纪空间技术应用股份有限公司利息 841,666.67 元。

本年本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司计提北京市天银地热开发有限责任公司利息 385,497.59 元。

本年本公司计提北京骏泰置业有限公司利息 7,203,600.01 元。

本年本公司计提北京新城金郡房地产开发有限公司利息 27,097,291.73 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,420.10	1,459.76

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京城建集团有限责任公司			4,351,022.85	
	北京城建北苑大酒店有限公司	361,700.00		361,700.00	
	北京燕城物业管理有限公司	230,000.00		150,000.00	
应收利息					
	北京市天银地热开发有限责任公司	1,147,115.54		761,617.95	
	北京新城金郡房地产开发有限公司	27,097,291.73			
预付款项					
	北京城建二建设工程有限公司	20,313,294.19			
	北京城建北方集团有限公司	84,190,897.09		63,026,179.69	
	北京城建九建设工程有限公司	12,171,109.95		7,841,313.24	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	53,225,498.58		14,191,696.34	
	北京城建一建设发展有限公司			15,689,142.61	
	北京城建八建设发展有限责任公司	37,641,231.00		10,048,689.82	
	北京城建道桥建设集团有限公司			6,936,936.93	
	北京城建华宇建设工程有限公司	4,416,517.00		4,416,517.00	
	北京城建六建设集团有限公司	49,980,296.59		7,536,546.02	
	北京城建七建设工程有限公司			2,702,702.70	
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	43,624,704.74		2,587,543.07	
	北京城建五建设集团有限公司	886,000.00		886,000.00	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	36,646,709.20		3,503,419.51	
	北京城建建设工程有限公司	37,798,043.54			
	北京城建十建设工程有限公司	26,342,107.91			
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	5,808,728.72			
	北京城建七建设工程有限公司	14,576,457.38			
	北京金都园林绿化有限责任公司	2,867,375.58			
其他应收款					
	北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	165,600.00	165,600,000.00	
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00		36,200.00	
	北京城建八建设发展有限责任公司	765,315.18		555,766.30	15,166.45
	北京城建北方集团有限公司	2,518,963.85		3,651,474.63	14,364.36
	北京城建道桥建设集团有限公司	783,669.63		1,007,982.78	127,070.21
	北京城建二建设工程有限公司	201,977.76		120,081.00	
	北京城建华宇建设工程有限公司	107,348.19		3,038.98	
	北京城建建设工程有限公司	204,004.53		28,584.73	
	北京城建九建设工程有限公司	76,699.35		425,837.94	2,807.20
	北京城建六建设集团有限公司	764,702.28		2,932,103.95	
	北京城建七建设工程有限公司	918,943.99		1,765,999.93	20,665.37
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	430,304.94		1,336,983.01	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	359,271.00		308,797.11	1,592.28
	北京城建一建设发展有限公司	344,104.98		1,920,820.47	2,964.03
	北京金都园林绿化有限责任公司	48,168.16		44,199.80	
	北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
	北京城建集团有限责任公司	139,272.60		10,000,223.26	
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	
	北京城建六众城建设工程有限公司	2,398.80		17,588.80	
	北京城建远东建设投资集团有限公司	413,107.79		122,416.73	
	北京金港建设股份有限公司	1,159,868.58			
	北京世博宏业房地产开发有限公司	986,510.46			
	北京新城金郡房地产开发有限公司	496,887,027.71	496,887.03		
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	1,406,855.94	70,342.80		
	北京城建房地产开发有限公司	7,258,158.46			

(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			
	北京城建安装集团有限公司	10,755,378.92	16,013,776.53
	北京城建八建设发展有限责任公司	96,919,905.26	151,491,363.30
	北京城建北方集团有限公司	162,487,229.12	129,616,782.17
	北京城建道桥建设集团有限公司	56,543,749.23	84,627,469.88
	北京城建二建设工程有限公司	154,758,505.93	166,277,006.40
	北京城建锅炉管道安装有限公司	1,379,398.70	626,418.00
	北京城建华泰土木工程有限责任公司	36,499.86	263,343.24
	北京城建华宇建设工程有限公司	20,916,353.15	33,193,801.66
	北京城建集团有限责任公司	470,000.00	
	北京城建建设工程有限公司	238,229,424.49	213,499,709.44
	北京城建九建设工程有限公司	85,249,361.52	62,564,619.75
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	512,802.59	
	北京城建六建设集团有限公司	198,464,336.78	314,484,939.84
	北京城建六众城建设工程有限公司	737,248.32	3,437,248.32
	北京城建七建设工程有限公司	255,622,976.39	238,439,280.10
	北京城建设计发展集团股份有限公司	2,284,389.45	511,092.45
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	3,577,055.55	8,876,796.44
	北京城建十建设工程有限公司	102,900.00	25,515,878.18
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	71,582,359.70	98,487,746.06
	北京城建四建设工程有限公司	18,598,432.54	18,823,661.24
	北京城建五建设集团有限公司	76,115,346.94	85,222,242.08
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	3,090,893.00	1,680,974.86
	北京城建亚泰建设集团有限公司	657,206,246.86	512,401,267.52
	北京城建一建设发展有限公司	156,589,823.71	244,206,150.96
	北京城建远东建设投资集团有限公司	13,657,921.94	101,319,773.54
	北京城建长城建筑装饰工程有限公司	5,424,224.74	11,214,965.00
	北京金都园林绿化有限责任公司	7,622,493.32	30,150,344.32
	北京市花木有限公司	4,263,264.41	
	北京市天银地热开发有限责任公司	141,859.78	12,151,093.98
其他应付款			
	北京城建安装集团有限公司	1,439,637.71	3,777,389.00
	北京城建八建设发展有限责任公司	990,217.00	5,390,085.82
	北京城建道桥建设集团有限公司	627,261.41	5,331,643.07
	北京城建锅炉管道安装有限公司	90,050.45	357,796.00
	北京城建建设工程有限公司	3,000.00	5,767,296.56
	北京城建九建设工程有限公司	6,898,152.65	11,715,869.64
	北京城建六建设集团有限公司	89,724.88	101,560.88
	北京城建七建设工程有限公司	3,253,558.89	7,775,460.28
	北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	671,763.90	496,855.18
	北京城建亚泰建设集团有限公司	5,350,392.00	5,342,853.81
	北京城建一建设发展有限公司	781,963.11	20,546.00
	北京城建华宇建设工程有限公司		511,635.55

	北京金都园林绿化有限责任公司	160,149.97	3,959,593.75
	北京市天银地热开发有限责任公司	441,693.27	2,191,588.00
	北京城建二建设工程有限公司	25,500.00	56,564.20
	北京城建北方集团有限公司	3,502,652.54	3,847,684.90
	北京城建北苑大酒店有限公司		361,624.00
	北京城建华泰土木工程有限责任公司	41,902.72	59,589.00
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	502,540.36	41,902.72
	北京城建十六建筑工程有限公司	426,971.65	4,259,017.04
	北京城建四建设工程有限公司	1,117.52	1,117.52
	北京城建投资基金管理有限公司		30,000,000.00
	北京世纪金鳄建筑装饰有限公司	100,000.00	
	北京天兴燃气工程有限公司	100,000.00	

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1) 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 615,034.97 万元（其中本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保余额为 229,500.74 万元，本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司提供担保余额为 60,354.17 万元，本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司提供担保余额为 56,834.17 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担

保余额为 69,282.73 万元，本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司提供担保余额为 31,212.80 万元，本公司之子公司北京建成都地产有限公司提供担保余额为 67,963.27 万元，本公司之孙子公司北京建成都置业有限公司提供担保余额为 21,493.97 万元，本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司提供担保余额 36,950.53 万元，本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司提供担保余额 20,409.41 万元，本公司之子公司北京城建(海南)地产有限公司提供担保余额 8,744.00 万元，本公司之子公司北京城茂未来房地产开发有限公司提供担保余额 10,529.00 万元)。

2)对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见本附注十二.5 关联方及关联交易之(4) 关联担保情况。

除存在上述或有事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

拟分配的利润或股利	45,130.75
经审议批准宣告发放的利润或股利	

经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2019 年度母公司实现净利润为 3,374,810,301.08 元，加上 2018 年末未分配利润 5,982,926,954.92 元，加上新金融工具准则会计政策变更对年初未分配利润影响额 2,830,768,701.41 元，减去本年分配现金股利 376,089,600.00 元，减去本年支付“17 京城投 MTN001 永续债”利息 240,860,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，以净利润 10%提取法定盈余公积 337,481,030.11 元，年末可供股东分配的利润为 11,234,075,327.30 元。

本公司拟以总股数 188,044.80 万股为基数，每 10 股派发现金股利 2.4 元(含税)，预计支付红利 45,130.75 万元。

经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截止 2019 年 12 月 31 日母公司资本公积 4,109,132,803.59 元，其中股本溢价 4,109,132,803.59 元。公司以 2019 年 12 月 31 日总股本 188,044.80 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 37,608.96 万股，转增后公司总股本增加到 225,653.76 万股，母公司资本公积减至 3,733,043,203.59 元。

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

为保障和提高职工退休后的待遇水平，调动职工的劳动积极性，建立人才长效激励机制，增强单位的凝聚力，促进单位健康持续发展，根据《中华人民共和国劳动法》（中华人民共和国主席令第 28 号）、《集体合同规定》（劳动和社会保障部令第 22 号）、《企业年金办法》（人力资源和社会保障部令第 36 号）、《企业年金基金管理办法》（人力资源和社会保障部令第 11 号）、《关于市管企业规范实施企业年金的指导意见》（京国资发[2018]27 号）等法律、法规及规章，公司决定参加北京城建集团有限责任公司企业年金计划（以下简称本计划），在《北京城建集团有限责任公司企业年金方案》框架下，结合实际情况，制定本单位企业年金方案实施细则具体情况如下：

1、单位缴费分配至职工个人账户的金额为职工个人缴费基数的 6.33%，单位缴费总额为单位为参加计划职工缴费的合计金额。

员工部分：职工个人缴费为本人缴费基数的 3%，职工个人缴费基数为本人年度月平均工资，且不超过本市上年度月平均工资的 5 倍，由单位代扣代缴。

单位当期缴费分配至职工个人账户的最高额不得超过平均额的 5 倍。超过平均额 5 倍的部分，记入企业账户。

企业账户资金不得用于抵缴未来年度单位缴费。

2、企业年金的领取规定

员工退休、经劳动能力鉴定委员会鉴定，因病（残）完全丧失劳动能力、病故、出国定居方可领取企业年金。

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

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

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

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

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

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

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	28,374,430.38
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	28,374,430.38

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	28,374,430.38	100.00			28,374,430.38					
其中：										
组合 1										
合计	28,374,430.38	/		/	28,374,430.38		/		/	

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合 1

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(%)
组合 1	28,374,430.38		
合计	28,374,430.38		

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	28,374,430.38	100.00	
合计	28,374,430.38	100.00	

(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	21,948,131.16	
应收股利	786,598,511.11	814,237,128.59
其他应收款	30,317,428,267.03	22,845,301,763.51
合计	31,125,974,909.30	23,659,538,892.10

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
往来款项利息	21,948,131.16	
合计	21,948,131.16	

(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

(4). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京世纪鸿城置业有限公司	275,696,155.14	291,053,655.14
北京城建兴泰房地产开发有限公司		20,972,462.08
北京首城置业有限公司	335,289,150.00	229,943,900.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	40,943,809.30	34,614,756.27
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	35,653,038.24
深圳市中科招商创业投资有限公司		15,000,000.00
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	186,999,316.86

北京城建（海南）地产有限公司	5,516,700.00	
合计	786,598,511.11	814,237,128.59

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京世纪鸿城置业有限公司	86,234,455.14	1-2 年	尚未支付	否
北京首城置业有限公司	229,943,900.00	1-2 年	尚未支付	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	34,614,756.27	1-2 年	尚未支付	否
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	1-2 年	尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	93,499,658.43	5 年以上	尚未支付	是
合计	479,945,808.08	/	/	/

(6). 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				
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			93,499,658.43	93,499,658.43
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额			93,499,658.43	93,499,658.43

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

鉴于国奥公司实际经营情况，国奥公司已没有足够现金支付股东分红，公司应收股利的信用风险自初始确认后已显著增加，应当按照相当于该应收股利整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

按照国奥公司分红决议公司应当收取的股利为 186,999,316.86 元。考虑到国奥公司目前经营状况和未来资产去化速度，预计国奥公司将在 10 年内支付上述应收股利。考虑货币时间价值，公司预期收取的现金流量现值为 93,499,658.43 元（按照 2013 年商业银行贷款五年以上基准利率 6.55% 近似值计算）。

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	15,811,705,637.23
1 至 2 年	11,582,978,991.46
2 至 3 年	2,730,983,948.28
3 年以上	191,759,690.06
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	30,317,428,267.03

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金		389,760,000.00
押金	404,868.00	334,299.00
备用金		
往来款	30,313,266,343.72	22,451,046,223.63
代垫款	5,864,380.00	5,682,219.27
合计	30,319,535,591.72	22,846,822,741.90

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		1,520,978.39		1,520,978.39
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	671,784.61	-85,438.31		586,346.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	671,784.61	1,435,540.08		2,107,324.69

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提						
组合 1						
组合 2		671,784.61				671,784.61
组合 3	1,520,978.39	-85,438.31				1,435,540.08
合计	1,520,978.39	586,346.30				2,107,324.69

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
北京新城金郡房地产开发有限公司	往来款	496,887,027.71	1 年以内	72.92	496,887.03
北京骏泰置业有限公司	往来款	164,258,301.18	2-3 年	0.54	164,258.30
北京碧桂园文化发展有限公司	往来款	10,234,412.19	1 年以内	0.03	10,234.41
首创置业方舟房地产发展有限公司	往来款	2,730,197.00	5 年以上	0.01	546,039.40
北京城建集团有限公司	往来款	7,258,158.46	1 年以内	0.02	
合计	/	681,368,096.54	/	73.52	1,217,419.14

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,843,960,996.83		3,843,960,996.83	3,675,160,996.83		3,675,160,996.83
对联营、合营企业投资	2,576,770,903.24		2,576,770,903.24	1,554,339,432.08		1,554,339,432.08
合计	6,420,731,900.07		6,420,731,900.07	5,229,500,428.91		5,229,500,428.91

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00			838,000,000.00		838,000,000.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00
北京城建兴云地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		30,000,000.00
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		8,000,000.00
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72			103,762,743.72		103,762,743.72
北京城建重庆物业管理有限公司	2,994,399.85			2,994,399.85		2,994,399.85
北京首城置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00			427,392,300.00		427,392,300.00
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		158,800,000.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		104,619,999.97
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00			71,338,000.00		71,338,000.00
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		200,000,000.00
青岛京城房地产开发有限公司	10,500,000.00		10,500,000.00			
北京城承物业管理有限责任公司	4,381,844.20			4,381,844.20		4,381,844.20
北京腾宇拆迁有限责任公司	10,398,504.06			10,398,504.06		10,398,504.06
北京城建（海南）地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		100,000,000.00
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60			321,650,319.60		321,650,319.60

北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43			26,522,885.43		26,522,885.43
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		100,000,000.00
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00			41,500,000.00		41,500,000.00
北京城建三期开发建设合伙企业(有限合伙)	870,000,000.00			870,000,000.00		870,000,000.00
北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000.00			82,800,000.00		82,800,000.00
北京城建保定房地产开发有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		32,500,000.00
北京城建黄山投资发展有限公司	30,000,000.00	50,000,000.00		80,000,000.00		80,000,000.00
北京城茂未来房地产开发有限公司		24,000,000.00		24,000,000.00		24,000,000.00
北京城建兴胜置业有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00		90,000,000.00
北京城茂房地产开发有限公司		15,300,000.00		15,300,000.00		15,300,000.00
合计	3,675,160,996.83	179,300,000.00	10,500,000.00	3,843,960,996.83		3,843,960,996.83

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
北京市天银地热开发有限责任公司	28,710,121.13			1,045,962.82						29,756,083.95
北京科技园建设(集团)股份有限公司	801,675,256.30			54,198,867.10			16,800,000.00			839,074,123.40
深圳市中科招商创业投资有限公司	515,987,231.67			1,012,847,207.90	777,186.02					1,529,611,625.59
国奥投资发展有限公司	131,661,469.56			-1,792,548.51						129,868,921.05
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	46,305,083.32			2,155,065.93						48,460,149.25
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,270.10		30,000,000.00	-270.10						
北京骏泰置业有限公司				3,363,053.45					-3,363,053.45	
北京新城金郡房地产开发有限公司		4,900,000.00		-10,049,160.57					5,149,160.57	
小计	1,554,339,432.08	4,900,000.00	30,000,000.00	1,061,768,178.02	777,186.02		16,800,000.00		1,786,107.12	2,576,770,903.24
合计	1,554,339,432.08	4,900,000.00	30,000,000.00	1,061,768,178.02	777,186.02		16,800,000.00		1,786,107.12	2,576,770,903.24

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	325,753,614.64	177,344,208.82	40,852,425.85	407,191.60
其他业务	7,601,338.70		9,914,823.75	
合计	333,354,953.34	177,344,208.82	50,767,249.60	407,191.60

1) 主营业务——按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发（房屋销售）	282,292,816.52	176,976,042.82		
租赁收入	43,460,798.12	368,166.00	40,852,425.85	407,191.60
合计	325,753,614.64	177,344,208.82	40,852,425.85	407,191.60

2) 主营业务——按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
动感花园	282,292,816.52	176,976,042.82		
租赁收入	43,460,798.12	368,166.00	40,852,425.85	407,191.60
合计	325,753,614.64	177,344,208.82	40,852,425.85	407,191.60

3) 主营业务——按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	325,753,614.64	177,344,208.82	40,852,425.85	407,191.60
合计	325,753,614.64	177,344,208.82	40,852,425.85	407,191.60

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,388,622,164.62	1,076,505,557.80
权益法核算的长期股权投资收益	1,061,768,178.02	36,729,458.91
处置长期股权投资产生的投资收益	-392,267.06	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	81,742,892.86	343,720.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	36,829,419.93	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		74,803,050.88

处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,521,861.09
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	2,568,570,388.37	1,215,903,648.68

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	377,786.22	
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）	1,472,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	33,538,854.59	
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	930,775,959.98	
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	-64,696,753.16	
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	6,847,319.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,474,788.86	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	328,370.18	

所得税影响额	-226,792,150.78	
少数股东权益影响额	-63,060.47	
合计	680,313,537.00	

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	9.07	0.98	0.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.73	0.62	0.62

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

第十二节 备查文件目录

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

董事长：陈代华

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 13 日

修订信息

适用 不适用