



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

北京城建投资发展股份有限公司
2018 年度财务报表审计报告

中国·北京
BEIJING CHINA

中审

目 录

一、审计报告	1-5
二、已审财务报表	
合并资产负债表	6-7
合并利润表	8
合并现金流量表	9
合并所有者权益变动表	10-11
资产负债表	12-13
利润表	14
现金流量表	15
所有者权益变动表	16-17
财务报表附注	1-131

审计报告

中审亚太审字(2019)010033 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“北京城建”)财务报表,包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表,2018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,公允反映了北京城建2018年12月31日合并及公司的财务状况以及2018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,我们独立于北京城建,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

本年度北京城建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6.31”。

北京城建2018年度营业收入1,338,052.06万元,其中房地产开发项目收入

1,279,523.02 万元,占营业收入比重 95.63%。北京城建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北京城建财务报表的重要性,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) 检查北京城建的房产标准合同模板,以评价北京城建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北京城建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

北京城建管理层对其他信息负责。其他信息包括北京城建 2018 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

北京城建管理层（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，管理层负责评估北京城建的持续经营能力，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北京城建、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京城建的财务报告过程。

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,就可能导致对北京城建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北京城建不能持续经营。

(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)就北京城建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。

此页为报告号为“中审亚太审字(2019)010033 号”的签字盖章页，此页无正文。



中国注册会计师：杨涛（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

二〇一九年四月十一日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	6.1	9,186,044,130.97	12,075,699,747.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6.2	23,420.70	120,785.62
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	6.3	76,290,939.84	55,083,446.42
其中：应收票据			
应收账款		76,290,939.84	55,083,446.42
预付款项	6.4	10,050,272,779.04	11,287,596,506.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6.5	2,179,152,911.97	1,232,710,876.66
其中：应收利息		761,617.95	1,932,778.84
应收股利		201,999,316.86	216,999,316.86
买入返售金融资产			
存货	6.6	74,846,132,880.25	60,917,515,298.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.7	1,195,310,279.25	577,554,770.88
流动资产合计		97,533,227,342.02	86,146,281,431.57
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	6.8	5,103,253,332.56	5,989,921,381.96
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.9	1,390,350,015.80	1,390,894,597.05
投资性房地产	6.10	3,612,869,214.38	2,971,562,025.56
固定资产	6.11	569,419,032.54	183,129,384.81
在建工程	6.12	15,221,921.16	4,198,000.00
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.13	50,992,106.81	9,818,687.46
递延所得税资产	6.14	1,674,613,218.88	1,512,964,668.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,416,718,842.13	12,062,488,745.28
资产总计		109,949,946,184.15	98,208,770,176.85

董事长：

总经理：

财务总监：

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	6.15		10,000,000.00
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			
应付票据及应付账款	6.16	8,406,829,693.99	6,999,532,863.27
预收款项	6.17	13,774,159,907.37	12,859,470,071.36
应付职工薪酬	6.18	64,261,797.00	65,372,350.57
应交税费	6.19	773,562,172.83	473,855,163.06
其他应付款	6.20	6,658,483,201.46	6,090,016,849.98
其中：应付利息		203,248,467.73	242,662,426.83
应付股利		229,963,100.00	81,894,600.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.21	9,468,574,403.13	6,920,748,449.00
其他流动负债			
流动负债合计		39,145,871,175.78	33,418,995,747.24
非流动负债：			
长期借款	6.22	29,534,010,462.44	26,691,870,187.55
应付债券	6.23	5,758,158,581.56	5,747,618,866.05
其中：优先股			
永续债			
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	6.14	1,720,335,200.25	1,847,230,318.56
其他非流动负债	6.24	7,829,000,000.00	8,330,000,000.00
非流动负债合计		44,841,504,244.25	42,616,719,372.16
负债合计		83,987,375,420.03	76,035,715,119.40
股东权益：			
股本	6.25	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具	6.26	3,979,094,339.63	995,200,000.00
其中：优先股			
永续债		3,979,094,339.63	995,200,000.00
资本公积	6.27	3,803,736,761.78	3,797,322,875.17
减：库存股			
其他综合收益	6.28	3,291,651,476.07	3,773,402,487.01
专项储备			
盈余公积	6.29	1,161,072,628.40	1,016,695,366.06
一般风险准备			
未分配利润	6.30	9,646,427,317.28	9,063,795,759.15
归属于母公司股东权益合计		23,449,022,523.16	20,213,456,487.39
少数股东权益		2,513,548,240.96	1,959,598,570.06
股东权益合计		25,962,570,764.12	22,173,055,057.45
负债和股东权益总计		109,949,946,184.15	98,208,770,176.85

董事长：

总经理：

财务总监：

合并利润表

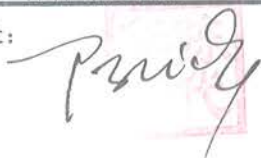
2018年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		13,380,520,554.27	14,042,729,748.20
其中：营业收入	6.31	13,380,520,554.27	14,042,729,748.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,815,880,999.54	12,515,205,825.73
其中：营业成本	6.31	8,977,491,816.79	10,372,222,528.67
利息支出			
手续费及佣金支出			
税金及附加	6.32	1,684,377,519.12	1,101,299,752.67
销售费用	6.33	418,957,871.60	318,825,560.75
管理费用	6.34	533,055,870.71	495,410,621.72
研发费用			
财务费用	6.35	184,842,204.53	221,333,864.97
其中：利息费用		210,149,557.25	270,354,613.34
利息收入		55,401,013.15	72,138,984.35
资产减值损失	6.36	17,155,716.79	6,113,496.95
加：其他收益	6.40	16,889,867.12	25,146,796.72
投资收益	6.38	140,042,496.13	240,079,524.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		36,729,458.91	131,934,752.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6.37	89,972,978.57	68,534,019.26
资产处置收益	6.39	-295,379.20	-263,168.33
三、营业利润		1,811,249,517.35	1,861,021,094.54
加：营业外收入	6.42	6,448,069.93	9,255,719.01
减：营业外支出	6.43	4,049,283.68	3,705,281.11
四、利润总额		1,813,648,303.60	1,866,571,532.44
减：所得税费用	6.44	461,039,437.86	293,836,314.38
五、净利润		1,352,608,865.74	1,572,735,218.06
(一)按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		1,230,080,020.47	1,456,107,797.10
少数股东损益		122,528,845.27	116,627,420.96
(二)按经营持续性分类：			
持续经营净利润		1,352,608,865.74	1,572,735,218.06
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-481,751,010.94	-1,463,425,948.76
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-481,751,010.94	-1,463,425,948.76
(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			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-481,751,010.94	-1,463,425,948.76
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-33,600,979.38	-94,971,360.49
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-641,780,023.06	-1,419,527,467.47
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他		193,629,991.50	51,072,879.20
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		870,857,854.80	109,309,269.30
归属于母公司股东的综合收益总额		748,329,009.53	-7,318,151.66
归属于少数股东的综合收益总额		122,528,845.27	116,627,420.96
八、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.70	0.93
(二)稀释每股收益		0.70	0.93

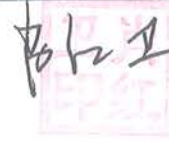
董事长：



总经理：



财务总监：





合并现金流量表

2018年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		15,372,952,990.15	17,461,072,884.98
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融			
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			
收到的税费返还		2,391,194.93	
收到其他与经营活动有关的现金	6.45.1	2,673,263,916.93	2,539,187,054.96
经营活动现金流入小计		18,048,608,102.01	20,000,259,939.94
购买商品、接受劳务支付的现金		18,089,763,501.43	29,961,593,908.34
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		770,954,463.55	665,281,649.69
支付的各项税费		2,787,734,144.40	1,744,522,897.20
支付其他与经营活动有关的现金	6.45.2	5,020,923,251.01	1,564,937,350.93
经营活动现金流出小计		26,669,375,360.39	33,936,335,806.16
经营活动产生的现金流量净额		-8,620,767,258.38	-13,936,075,866.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		341,166,936.41	8,986,687.41
取得投资收益收到的现金		150,467,738.75	139,775,758.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现		510,444.52	* 649,581.72
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		492,145,119.68	149,412,027.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现		137,840,516.99	19,927,605.51
投资支付的现金		310,169,007.70	1,080,989,798.54
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			597,386,313.62
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		448,009,524.69	1,698,303,717.67
投资活动产生的现金流量净额		44,135,594.99	-1,548,891,690.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,545,360,000.00	1,040,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		562,000,000.00	45,400,000.00
取得借款收到的现金		15,348,022,348.62	25,691,209,301.18
收到其他与筹资活动有关的现金	6.45.3	115,080,000.00	241,590,000.00
筹资活动现金流入小计		19,008,462,348.62	26,973,399,301.18
偿还债务支付的现金		10,470,256,119.60	6,689,377,030.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,908,613,484.32	2,411,658,352.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			191,409,450.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6.45.4	24,485,862.00	60,299,464.29
筹资活动现金流出小计		13,403,355,465.92	9,161,334,847.28
筹资活动产生的现金流量净额		5,605,106,882.70	17,812,064,453.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-962,135.56	-1,746,386.17
五、现金及现金等价物净增加额		-2,972,486,916.25	2,325,350,511.51
加：期初现金及现金等价物余额		12,034,889,287.94	9,709,538,776.43
六、期末现金及现金等价物余额		9,062,402,371.69	12,034,889,287.94

董事长：



总经理：



财务总监：



合并股东权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

编制单位：北京泰康投资发展股份有限公司

本期金额													
归属于母公司股东权益													
项 目	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	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	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		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		1,959,598,570.06	22,173,055,057.45
三、本期增减变动金额			2,983,894,339.63	6,413,886.61		-481,751,010.94		144,377,262.34		582,631,558.13		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		122,528,845.27	870,857,854.80
(二) 股东投入和减少资本			2,983,894,339.63	6,413,886.61								561,364,725.63	3,551,672,951.87
1、股东投入的普通股												561,364,725.63	561,364,725.63
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他			2,983,894,339.63	6,413,886.61									2,990,308,226.24
(三) 利润分配								144,377,262.34		-647,448,462.34		-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、对股东的分配										-503,071,200.00		-129,943,900.00	-633,015,100.00
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
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、未分配利润转增资本（或股本）													
5、设定受益计划变动额结转留存收益													
6、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	1,567,040,000.00		3,979,094,339.63	3,803,706,761.78		3,291,651,476.07		1,161,072,628.40		9,646,427,317.28		2,513,548,240.96	25,962,570,764.12

董事长：

总经理：

财务总监：

合并股东权益变动表(续)

2018年度

编制单位：北京城建发展股份有限公司

金额单位：人民币元

上期金额													
归属于母公司股东权益													
项 目	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	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
上年年末余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		5,236,828,435.77		844,659,527.00		8,218,295,001.11	1,391,584,127.62	21,055,929,966.67
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、本年初余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		5,236,828,435.77		844,659,527.00		8,218,295,001.11	1,391,584,127.62	21,055,929,966.67
三、本期增减变动金额				995,200,000.00			-1,463,425,948.76		171,835,839.06		845,500,758.04	568,014,442.44	1,177,125,090.78
(一) 综合收益总额							-1,463,425,948.76				1,456,107,797.10	116,627,420.96	109,309,269.30
(二) 股东投入和减少资本				995,200,000.00								642,796,471.48	1,637,996,471.48
1、股东投入的普通股												642,796,471.48	642,796,471.48
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他				995,200,000.00					171,835,839.06		-610,607,039.06	-191,409,450.00	-630,180,650.00
(三) 利润分配									171,835,839.06		-171,835,839.06		
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-438,771,200.00	-191,409,450.00	-630,180,650.00
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
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、未分配利润转增资本（或股本）													
5、设定受益计划变动额结转留存收益													
6、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	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	1,959,598,570.06	22,173,055,057.45

董事长:

总经理:

财务总监:

11

资产负债表

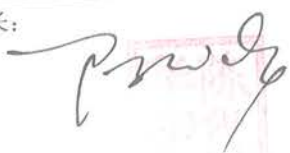
2018年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		927,457,326.65	1,884,002,752.07
结算备付金			
拆出资金			
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	120,785.62
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项		1,710,369,987.16	57,605,362.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	14.1	23,659,538,892.10	21,338,412,966.98
其中：应收利息			1,556,658.48
应收股利		814,237,128.59	688,909,659.68
买入返售金融资产			
存货		380,497,738.19	215,454,057.31
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	23,495,595,924.23
非流动资产：			
可供出售金融资产		5,093,135,621.82	5,989,803,671.22
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	14.2	5,065,511,012.63	5,036,055,593.88
投资性房地产		594,433,781.16	580,411,266.79
固定资产		1,752,094.29	1,824,043.99
在建工程			
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	41,016,568.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,795,901,918.49	11,649,111,144.09
资产总计		37,473,789,283.29	35,144,707,068.32

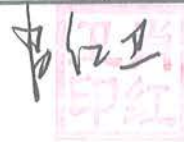
董事长：



总经理：



财务总监：



资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
应付票据及应付账款		922,274,706.66	875,169,025.61
预收款项		130,000.00	130,000.00
应付职工薪酬		1,587,620.67	2,162,529.88
应交税费		18,692,394.96	45,521,333.38
其他应付款		4,839,982,395.54	7,093,632,175.75
其中：应付利息		140,216,897.13	175,820,643.07
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	1,860,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,550,167,117.83	9,876,615,064.62
非流动负债：			
长期借款		435,550,000.00	135,000,000.00
应付债券		5,758,158,581.56	5,747,618,866.05
其中：优先股			
永续债			
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	1,114,152,730.67
其他非流动负债		3,000,000,000.00	1,700,000,000.00
非流动负债合计		10,097,425,069.43	8,696,771,596.72
负债合计		17,647,592,187.26	18,573,386,661.34
股东权益：			
股本		1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具		3,979,094,339.63	995,200,000.00
其中：优先股			
永续债		3,979,094,339.63	995,200,000.00
资本公积		4,428,202,732.05	4,422,540,803.59
减：库存股			
其他综合收益		2,749,519,823.50	3,424,900,825.94
专项储备			
盈余公积		1,119,413,245.93	975,035,983.59
一般风险准备			
未分配利润		5,982,926,954.92	5,186,602,793.86
股东权益合计		19,826,197,096.03	16,571,320,406.98
负债和股东权益总计		37,473,789,283.29	35,144,707,068.32

董事长：



总经理：



财务总监：



利润表

2018年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	14.3	50,767,249.60	50,056,270.12
减：营业成本	14.3	407,191.60	2,806,796.89
税金及附加		8,012,030.72	8,302,925.15
销售费用		58,683.96	
管理费用		108,495,417.28	103,345,350.54
研发费用			
财务费用		-385,402,626.40	-230,195,186.60
其中：利息费用		414,017,324.89	81,305,884.33
利息收入		800,417,945.47	313,278,950.75
资产减值损失		211,361.52	-7,315.78
加：其他收益			
投资收益	14.4	1,215,903,648.68	1,591,367,857.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		36,729,458.91	131,934,752.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,961,726.16	30,607,550.48
资产处置收益		-205,590.43	-179,953.51
二、营业利润		1,548,644,975.33	1,787,599,154.35
加：营业外收入		383,735.17	361,118.83
减：营业外支出			46.40
三、利润总额		1,549,028,710.50	1,787,960,226.78
减：所得税费用		105,256,087.10	69,601,836.14
四、净利润		1,443,772,623.40	1,718,358,390.64
其中：持续经营损益		1,443,772,623.40	1,718,358,390.64
终止经营损益			
五、其他综合收益的税后净额		-675,381,002.44	-1,514,498,827.96
(一)以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-675,381,002.44	-1,514,498,827.96
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-33,600,979.38	-94,971,360.49
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-641,780,023.06	-1,419,527,467.47
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		768,391,620.96	203,859,562.68

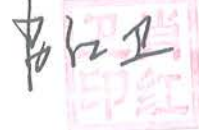
董事长：



总经理：



财务总监：



现金流量表

2018年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		54,286,256.77	43,163,923.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,456,536,054.59	8,020,321,765.48
经营活动现金流入小计		5,510,822,311.36	8,063,485,689.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,714,382,103.14	39,410,754.08
支付给职工以及为职工支付的现金		155,286,341.09	86,160,020.77
支付的各项税费		164,812,321.72	64,753,368.63
支付其他与经营活动有关的现金		8,249,446,121.89	7,929,209,255.97
经营活动现金流出小计		10,283,926,887.84	8,119,533,399.45
经营活动产生的现金流量净额		-4,773,104,576.48	-56,047,710.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		41,166,936.41	675,975,388.90
取得投资收益收到的现金		297,037,528.13	413,286,058.49
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	407,609.79
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		338,620,303.54	1,089,669,057.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,778,719.99	309,371.13
投资支付的现金		30,169,007.70	1,163,489,798.54
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		59,947,727.69	1,163,799,169.67
投资活动产生的现金流量净额		278,672,575.85	-74,130,112.49
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	995,200,000.00
取得借款收到的现金		3,368,050,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,351,410,000.00	2,995,200,000.00
偿还债务支付的现金		1,860,000,000.00	860,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		952,561,289.23	865,861,948.76
支付其他与筹资活动有关的现金			290,000.00
筹资活动现金流出小计		2,812,561,289.23	1,726,151,948.76
筹资活动产生的现金流量净额		3,538,848,710.77	1,269,048,051.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-962,135.56	-1,746,386.17
五、现金及现金等价物净增加额		-956,545,425.42	1,137,123,842.49
加：期初现金及现金等价物余额		1,884,002,752.07	746,878,909.58
六、期末现金及现金等价物余额		927,457,326.65	1,884,002,752.07

董事长：



总经理：



财务总监：



股东权益变动表

2018年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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			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) 股东投入和减少资本			2,983,894,339.63		5,661,928.46							2,989,556,268.09
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
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、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-503,071,200.00	-503,071,200.00
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
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、未分配利润转增资本(或股本)												
5、设定受益计划变动额结转留存收益												
6、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	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

董事长：

总经理：

财务总监：

北京城建投资发展股份有限公司
财务专用章
王储印昭

北京城建投资发展股份有限公司
财务专用章
王储印昭

股东权益变动表（续）

2018年度

编制单位：北京城建设计发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		4,939,399,653.90		803,200,144.53		4,078,851,442.28	15,811,032,044.30
二、本年年初余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		4,939,399,653.90		803,200,144.53		4,078,851,442.28	15,811,032,044.30
三、本期增减变动金额							-1,514,498,827.96		171,835,839.06		1,107,751,351.58	760,288,362.68
（一）综合收益总额							-1,514,498,827.96				1,718,358,390.64	203,859,562.68
（二）股东投入和减少资本												995,200,000.00
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												995,200,000.00
（三）利润分配									171,835,839.06		-610,607,039.06	-438,771,200.00
1、提取盈余公积									171,835,839.06		-171,835,839.06	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-438,771,200.00	-438,771,200.00
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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、未分配利润转增资本（或股本）												
5、设定受益计划变动额结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,567,040,000.00		995,200,000.00		4,422,540,803.59		3,424,900,825.94		975,035,993.59		5,166,602,793.86	16,571,320,406.98

董事长：

总经理：

财务总监：

（财务专用章）

（武备印昭）

（王昭印昭）

北京城建投资发展股份有限公司

2018 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 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业股票的批复》(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。

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

1.2 公司业务性质和主要经营活动

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。

1.3 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 4 月 11 日批准报出。

1.4 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 42 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%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
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	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	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%
北京新城时代房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
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%

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 8、在其他主体中的权益 8.1 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 3 户，减少 1 户，其中：

1.4.1 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等

方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
北京城建黄山投资发展有限公司	投资设立
北京城建兴悦置地有限公司	投资设立
北京平筑房地产开发有限公司	股权收购

1.4.2 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
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	清算注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注 7、合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1 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。

2.2 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

3、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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的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。

4、重要会计政策和会计估计

4.1 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。

4.2 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。

4.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

4.3.1 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

4.3.2 同一控制下企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，

长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

4.3.3 非同一控制下企业合并

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

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

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在

合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4.3.4 为合并发生的相关费用

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

4.4 合并财务报表的编制方法

4.4.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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）。

4.4.2 合并财务报表编制的方法

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。

4.4.2.1 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。

4.4.2.2 处置子公司或业务

①一般处理方法

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。

②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。

4.4.2.3 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。

4.4.2.4 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。

4.5 合营安排分类及共同经营会计处理方法

4.5.1 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。

4.5.2 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。

4.6 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。

4.7 外币业务和外币报表折算

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。

4.8 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

4.8.1 金融工具的分类

本公司根据所发行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，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

4.8.2 金融工具的确认依据和计量方法

4.8.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- ①取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- ②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- ③属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- ①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- ②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- ③包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- ④包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

4.8.2.2 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4.8.2.3 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4.8.2.4 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

4.8.2.5 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

4.8.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4.8.4 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.8.5 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

4.8.6 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提

减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- ⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

①可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原

直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

②持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

4.8.7 金融资产及金融负债的抵销

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

①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4.9 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

4.9.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 500 万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

4.9.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

4.9.2.1 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、城建集团内关联方等

4.9.2.2 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备

本公司按账龄组合计提坏账准备时，对具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备，其中对应收账款中的应收物业费、供暖费等账龄组合，按应收账款计提比例 2 计提；其余应收账款按应收账款计提比例 1 计提。各计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 1(%)	应收账款计提比例 2(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5.00	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00	10.00
2—3 年	15.00	40.00	15.00
3 年以上	20.00	100.00	20.00

②采用其他方法计提坏账准备

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
无风险组合	--	--

4.9.2.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

4.10 存货

4.10.1 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。

4.10.2 存货取得和发出的计价方法

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。

4.10.3 存货可变现净值的确认和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。

4.10.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.10.5 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4.10.6 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。

4.11 持有待售

4.11.1 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

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。

4.11.2 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。

4.12 长期股权投资

4.12.1 初始投资成本的确定

4.12.1.1 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注 4 / 4.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

4.12.1.2 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。

4.12.2 后续计量及损益确认

4.12.2.1 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。

4.12.2.2 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。

4.12.3 长期股权投资核算方法的转换

4.12.3.1 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。

4.12.3.2 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。

4.12.3.3 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。

4.12.3.4 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。

4.12.3.5 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。

4.12.4 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应对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。

4.12.5 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。

4.13 投资性房地产

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。

4.14 固定资产

4.14.1 固定资产确认条件

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。

4.14.2 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

①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。

②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。

③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。

④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。

4.14.3 固定资产后续计量及处置

4.14.3.1 固定资产折旧

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：

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	25-40	5.00	2.38-3.80
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
其他	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00

4.14.3.2 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。

4.14.3.3 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。

4.14.4 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

4.15 在建工程

4.15.1 在建工程初始计量

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。

4.15.2 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。

4.16 借款费用

4.16.1 借款费用资本化的确认原则

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

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。

4.16.2 借款费用资本化期间

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

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

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

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

4.16.3 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。

4.16.4 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。

4.17 无形资产与开发支出

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。

4.17.1 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。

4.17.2 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。

4.17.2.1 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。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4.17.2.2 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。

4.17.3 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。

4.17.4 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。

4.18 长期待摊费用

4.18.1 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。

4.18.2 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	

4.19 长期资产减值

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。

4.20 职工薪酬

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

4.20.1 短期薪酬

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。

4.20.2 离职后福利

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。

4.20.3 辞退福利

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。

4.20.4 他长期职工福利

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。

4.21 预计负债

4.21.1 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。

4.21.2 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。

4.22 股份支付

4.22.1 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。

4.22.2 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。

4.22.3 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。

4.22.4 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。

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。

4.23 优先股、永续债等其他金融工具

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：

4.23.1 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

4.23.2 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。

4.23.3 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。

4.24 收入

4.24.1 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；本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。

4.24.2 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。

4.24.3 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。

4.24.4 建造合同收入的确认依据和方法

4.24.4.1 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：

- ①合同总收入能够可靠地计量；
- ②与合同相关的经济利益很可能流入企业；

- ③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④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：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②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。

4.24.4.2 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

①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。

②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。

4.24.4.3 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

4.24.5 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。

4.25 政府补助

4.25.1 类型

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。

4.25.2 政府补助的确认

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。

4.25.3 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；

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。

4.26 递延所得税资产/递延所得税负债

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。

4.26.1 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。

4.26.2 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。

4.27 租赁

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。

4.27.1 经营租赁会计处理

4.27.1.1 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。

4.27.1.2 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。

4.27.2 经营租赁会计处理融资租赁会计处理

4.27.2.1 融资租入资产

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低

者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注 4 / 4.14 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

4.27.2.1 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。

4.28 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。

4.29 重要会计政策、会计估计的变更

4.29.1 会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列

报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前 列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列 后金额	备注
应收账款	76,290,939.84	-76,290,939.84		
应收票据及应收账款		76,290,939.84	76,290,939.84	
应收利息	761,617.95	-761,617.95		
应收股利	201,999,316.86	-201,999,316.86		
其他应收款	1,976,391,977.16	202,760,934.81	2,179,152,911.97	
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		
应付票据及应付账款		8,406,829,693.99	8,406,829,693.99	
应付利息	203,248,467.73	-203,248,467.73		
应付股利	229,963,100.00	-229,963,100.00		
其他应付款	6,225,271,633.73	433,211,567.73	6,658,483,201.46	

4.29.2 会计估计变更

本公司本年度无需披露的会计估计变更事项。

5、税项

5.1 主要税种及税率

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%、6%、5%、3%
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%
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%
土地增值税（注 1）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

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%。

5.2 税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局发财税〔2016〕94 号《财政部国家税务总局关于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 2016 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日, 对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。本公司之子公司北京城建重庆物业管理有限公司依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》, 享受减按 15%的税率缴纳企业所得税。

6、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含公司财务报表重要项目注释)除非特别指出, 年初指 2018 年 1 月 1 日, 期末指 2018 年 12 月 31 日, 本期指 2018 年度, 上期指 2017 年度。

6.1 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	599,210.67	873,569.37
银行存款	9,061,781,586.33	11,899,860,483.15
其他货币资金	123,663,333.97	174,965,694.97
合 计	9,186,044,130.97	12,075,699,747.49
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	年初余额
按揭保证金	20,119,940.47	20,894,506.09
履约保证金	103,521,818.81	19,915,953.46
合 计	123,641,759.28	40,810,459.55

6.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

6.2.1 分类

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	23,420.70	120,785.62

其中：债务工具投资		
权益工具投资	23,420.70	120,785.62
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	23,420.70	120,785.62

6.3 应收票据及应收账款

项 目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	76,290,939.84	55,083,446.42
合 计	76,290,939.84	55,083,446.42

6.3.1 应收账款

6.3.1.1 分类

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	8,449,815.00	7.98	8,449,815.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	95,803,665.51	90.46	19,512,725.67	20.37	76,290,939.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	1,652,748.68	1.56	1,652,748.68	100.00	
合 计	105,906,229.19	100.00	29,615,289.35		76,290,939.84

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	8,449,815.00	10.22	8,449,815.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	72,567,511.79	87.78	17,484,065.37	24.09	55,083,446.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	1,652,748.68	2.00	1,652,748.68	100.00	
合 计	82,670,075.47	100.00	27,586,629.05		55,083,446.42

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	期末余额
--------	------

	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回
合 计	8,449,815.00	8,449,815.00	—	—

②组合中，按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	12,694,763.99	634,738.20	5.00
1 至 2 年	1,864,733.88	186,473.39	10.00
2 至 3 年	2,685,836.12	402,875.42	15.00
3 年以上	19,029,576.15	3,805,915.23	20.00
合 计	36,274,910.14	5,030,002.24	

(续)

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	6,085,041.24	304,252.06	5.00
1 至 2 年	2,705,588.90	270,558.89	10.00
2 至 3 年	3,024,752.76	453,712.90	15.00
3 年以上	21,596,852.78	4,319,370.56	20.00
合 计	33,412,235.68	5,347,894.41	

③组合中，按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	12,474,045.22	623,702.26	5.00
1 至 2 年	8,550,743.33	855,074.33	10.00
2 至 3 年	4,790,661.89	1,916,264.76	40.00
3 年以上	11,087,682.08	11,087,682.08	100.00
合 计	36,903,132.52	14,482,723.43	

(续)

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	12,719,383.00	635,969.15	5.00
1 至 2 年	8,501,847.67	850,184.77	10.00
2 至 3 年	6,779,810.92	2,711,924.37	40.00
3 年以上	7,938,092.67	7,938,092.67	100.00
合 计	35,939,134.26	12,136,170.96	

④组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	22,625,622.85		
合 计	22,625,622.85		

(续)

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	3,216,141.85		
合 计	3,216,141.85		

期末无风险组合的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京城建集团有限责任公司	4,351,022.85			关联方往来
北京燕城物业管理有限公司	150,000.00			关联方往来
北京城市开发集团有限责任公司	18,124,600.00			合作方往来
合 计	22,625,622.85			

⑤期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	无法收回购房款
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	预计无法收回
合 计	1,652,748.68	1,652,748.68		

6.3.1.2 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	已计提坏账准备
北京城市开发集团有限责任公司	18,124,600.00	17.11	
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	7.98	8,449,815.00
北京城建集团有限责任公司	4,351,022.85	4.11	
北京强佑房地产开发有限公司	4,190,000.00	3.96	838,000.00
北京市朝阳区人民政府劲松街道办事处	3,806,050.00	3.59	761,210.00
合 计	38,921,487.85	36.75	10,049,025.00

6.4 预付款项

6.4.1 账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,553,599,984.58	25.41	9,825,715,787.63	87.05
1 至 2 年	6,200,975,525.49	61.70	1,368,685,135.88	12.13
2 至 3 年	1,278,578,155.21	12.72	27,580,798.69	0.24
3 年以上	17,119,113.76	0.17	65,614,784.30	0.58
合 计	10,050,272,779.04	100.00	11,287,596,506.50	100.00

6.4.2 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	4,232,254,475.00	1 至 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	3,139,228,131.51	1 至 2 年	未结算的拆迁补偿款
预付土地增值税	169,539,789.59	1-3 年及以上	预缴税金
预付流转税费	41,933,093.99	1-3 年及以上	预缴税金
北京城建北方集团有限公司	18,145,500.00	1 至 2 年	未最终结算
合 计	7,601,100,990.09		

6.4.3 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
北京首创华业房地产开发有限公司	4,617,245,714.00	46.34	2016-2018 年度	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	3,139,228,131.51	31.50	2017 年度	未结算的拆迁补偿款
北京城茂未来房地产开发有限公司	1,578,240,000.00	15.84	2018 年度	预付土地款
预付土地增值税	203,123,432.72	2.04	2018 年及以前	预缴税金
北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	0.65	2018 年度	未最终结算
合 计	9,602,223,638.23	96.36		

6.4.4 年末预付款项中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6.5 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	761,617.95	1,932,778.84
应收股利	201,999,316.86	216,999,316.86
其他应收款	1,976,391,977.16	1,013,778,780.96
合 计	2,179,152,911.97	1,232,710,876.66

6.5.1 应收利息

6.5.1.1 分类

项 目	期末余额	年初余额
北京市天银地热开发有限责任公司	761,617.95	376,120.36
北京骏泰置业有限公司		1,556,658.48
合 计	761,617.95	1,932,778.84

6.5.2 应收股利

6.5.2.1 应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	年初余额
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
深圳市中科招商创业投资有限公司	15,000,000.00	30,000,000.00
合 计	201,999,316.86	216,999,316.86

6.5.2.2 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市中科招商创业投资有限公司	15,000,000.00	1-2 年	尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	5 年以上	尚未支付	否
合 计	201,999,316.86			

6.5.3 其他应收款

6.5.3.1 分类

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,988,203,694.26	99.50	11,811,717.10	0.59	1,976,391,977.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,074,361.41	0.50	10,074,361.41	100.00	
合 计	1,998,278,055.67	100.00	21,886,078.51		1,976,391,977.16

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,024,924,660.21	99.03	11,145,879.25	1.09	1,013,778,780.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,073,899.41	0.97	10,073,899.41	100.00	

合 计	1,034,998,559.62	100.00	21,219,778.66		1,013,778,780.96
-----	------------------	--------	---------------	--	------------------

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	6,055,105.41	302,755.26	5.00%
1 至 2 年	8,843,924.02	884,392.40	10.00%
2 至 3 年	6,756,447.00	1,013,467.05	15.00%
3 年以上	48,055,511.89	9,611,102.39	20.00%
合 计	69,710,988.32	11,811,717.10	

(续)

账 龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	11,490,527.02	574,526.34	5.00
1 至 2 年	10,487,531.37	1,048,753.14	10.00
2 至 3 年	5,522,854.45	828,428.17	15.00
3 年以上	43,470,857.94	8,694,171.60	20.00
合 计	70,971,770.78	11,145,879.25	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	1,918,492,705.94		
合 计	1,918,492,705.94		

(续)

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	953,952,889.43		
合 计	953,952,889.43		

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京市土地整理储备中心	399,760,000.00	保证金
北京新城金郡房地产开发有限公司	341,854,100.00	项目合作借款
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	225,400,000.00	合作方借款
北京万科企业有限公司	207,659,357.11	合作方借款
北京世纪仁和工业开发中心	197,834,951.91	项目合作款

北京骏泰置业有限公司	153,691,647.72	关联方往来
青岛市丽洲置业有限公司	85,758,684.50	股东往来
北京碧桂园文化发展有限公司	61,968,671.51	项目合作借款
胶州市九龙街道办事处	25,920,000.00	保证金
北京华威家具制造有限公司	24,500,000.00	子公司小股东控制企业借款
吴绪庆、汪宏坤	22,500,000.00	子公司小股东借款
代垫公共维修基金	20,936,653.34	代垫款
北京市昌平区土地储备中心	20,000,000.00	保证金
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	20,000,000.00	保证金
新型墙体材料基金	17,251,416.82	专项基金
北京城建集团有限责任公司	10,000,223.26	托管费收入
北京市土地储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	保证金
北京农商银行平谷支行	10,000,000.00	保证金
保定市豪中房地产开发有限公司	10,000,000.00	关联方往来款
北京易达创意装饰有限公司	5,000,000.00	往来借款
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	4,675,857.48	保证金
代垫个人工资保险费	4,213,203.26	代垫款
重庆两江新区建设管理事务中心	3,386,800.00	保证金
北京城建北方建设有限责任公司	3,364,187.49	关联方往来
保利（北京）房地产开发有限公司	3,068,455.60	往来借款
北京城建六建设集团有限公司	2,475,018.45	关联方往来
双流县城乡建设局	2,426,333.75	保证金
北京东亚标志投资有限公司	2,225,129.33	关联方款项
散装水泥专项基金	2,138,262.07	专项基金
物业代收款项	2,112,277.00	代收物业费
北京城建一建设发展有限公司	1,891,180.14	关联方往来
北京城建七建设工程有限公司	1,527,386.45	关联方往来
北京城建十六建筑工程有限公司	1,336,983.01	关联方往来
北京市宏达建设工程有限公司	1,300,000.00	押金
北京港源建筑装饰工程有限公司	1,000,000.00	代垫工程款
小额款项合计	11,315,925.74	
合 计	1,918,492,705.94	

③期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	收回可能性较小
代垫工程项目一电费	2,346,021.23	2,346,021.23	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回

集团工会	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
其他	3,363,857.18	3,363,857.18	100.00	预计无法收回
合 计	10,074,361.41	10,074,361.41		

6.5.3.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	520,419,517.15	309,059,629.14
押金	10,864,316.97	7,830,980.38
备用金	1,855,888.14	2,611,849.04
往来款	1,401,261,144.56	632,874,238.58
代垫款	63,877,188.85	82,621,862.48
合 计	1,998,278,055.67	1,034,998,559.62

6.5.3.3 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市土地整理储备中心	投标保证金	399,760,000.00	1 年以内	19.99	
北京新城金郡房地产开发有限公司	往来借款	341,854,100.00	1 年以内	17.09	
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	关联方往来款	225,400,000.00	2 年以内	11.27	
北京万科企业有限公司	关联方往来款	207,659,357.11	2 年以内	10.38	
北京世纪仁和工业开发中心	往来借款	197,834,951.91	2 年以内	9.89	
合 计		1,372,508,409.02		68.62	

6.6 存货

6.6.1 分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	6,623,248.59	-	6,623,248.59
开发成本	58,096,822,235.61	6,003,143.97	58,090,819,091.64
开发产品	16,878,300,448.68	129,609,908.66	16,748,690,540.02
合 计	74,981,745,932.88	135,613,052.63	74,846,132,880.25

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	17,427,756.35		17,427,756.35
开发成本	54,124,732,015.24	7,898,584.66	54,116,833,430.58
开发产品	6,910,832,466.96	127,578,355.89	6,783,254,111.07

合 计	61,052,992,238.55	135,476,940.55	60,917,515,298.00
-----	-------------------	----------------	-------------------

6.6.2 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	7,898,584.66			1,895,440.69			6,003,143.97
其中：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	1,895,440.69			1,895,440.69			
开发产品	127,578,355.89	27,784,901.69		11,428,704.36	14,324,644.56		129,609,908.66
其中：龙樾湾（重庆）项目	54,561,238.61	27,638,022.18		1,284,535.76	4,687,507.48		76,227,217.55
成都熙城项目	206,603.83				206,603.83		
重庆熙城项目	68,336,218.46			10,144,168.60	7,028,435.49		51,163,614.37
龙樾湾（成都）项目	4,193,023.25	146,879.51			2,120,826.02		2,219,076.74
红塘湾项目	281,271.74				281,271.74		
合 计	135,476,940.55	27,784,901.69		13,324,145.05	14,324,644.56		135,613,052.63

6.6.3 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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	111,745,440.63	19,213,941.46	51,163,790.43		79,795,591.66	4.54%
重庆熙城项目	3,159,704.43	-	755,421.04		2,404,283.39	
龙樾生态城	16,924,896.49	73,131,561.86	-		90,056,458.35	4.35%
走马庄项目	31,764.89	1,932,364.11	-		1,964,129.00	5.08%
门头沟永定镇项目	406,527,974.91	110,320,313.54	300,588,673.08		216,259,615.37	5.08%
上河湾项目	2,789,591.30	-	748,068.82		2,041,522.48	
奥体项目	337,953,511.27	263,962,935.66	-		601,916,446.93	6.09%
东黄山项目		374,841.41	-		374,841.41	4.35%
龙樾湾(成都)项目	211,110,763.91	24,360,139.83	88,646,187.47	16,094,089.63	130,730,626.64	4.35%
成都熙城	87,516,061.70	30,586,883.24	98,002,042.04	103,654.47	19,997,248.43	4.35%
北七家项目	104,557,364.00	44,974,330.20	98,155,570.45		51,376,123.75	4.65%
世华泊郡项目	2,247,408.03	-	-		2,247,408.03	
管庄项目		9,942,630.40	-		9,942,630.40	5.85%
南京浦口项目	109,362,566.86	105,577,029.39	-		214,939,596.25	4.73%
马池口镇项目	473,289,428.29	119,235,878.64	-		592,525,306.93	5.30%
瀛海项目	292,538,276.15	41,232,216.68	154,236,027.19		179,534,465.64	5.05%
仁和镇平各庄项目	430,617,090.05	164,310,881.23	33,920,097.32		561,007,873.96	4.66%

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		
临河棚改项目	85,851,429.99	296,992,285.16	-		382,843,715.15	4.67%
平各庄 B 地块项目	19,791,666.66	44,403,732.67	-		64,195,399.33	4.74%
怀柔新城棚改项目	10,176,722.51	73,252,735.87	-		83,429,458.38	4.77%
望坛项目	330,050,163.14	601,295,005.40	-		931,345,168.54	4.45%
东坝项目	75,062,302.96	23,938,000.17	6,172,359.83		92,827,943.30	5.01%
首城国际中心项目	1,227,027.07	-	64,400.89		1,162,626.18	
汇景湾项目	55,254,728.59	-	8,282,248.63		46,972,479.96	
南湖 1 号项目	16,953,667.04	-	-		16,953,667.04	
世华龙樾项目	342,080,216.79	193,865,852.36	25,511,681.40		510,434,387.75	5.63%
海梓府项目	80,547,158.62	-	28,791,724.56		51,755,434.06	
北京密码项目	145,952,624.51	-	15,479,269.59		130,473,354.92	
顺义平各庄项目	13,919,875.62	-	-		13,919,875.62	
康庄棚改项目	1,308,888.89	8,963,461.11	-		10,272,350.00	4.75%
龙樾湾（青岛）项目	35,474,952.55	42,508,964.16	22,683,881.58		55,300,035.13	4.80%
樾府项目	82,712,748.22	10,732,691.00	-		93,445,439.22	6.04%
红塘湾项目	134,181,009.24	3,527,444.44	79,509,881.38	22,729,260.72	35,469,311.58	4.35%
海坡项目	6,245,907.88	6,615,625.03	-		12,861,532.91	4.35%
天成家园	16,310,494.70	3,874,748.50	4,446,251.07		15,738,992.13	4.35%
张仪村棚户区改造项目	55,825.00	84,725.83	-		140,550.83	4.35%
动感花园项目	241,608,102.56	43,456,904.35			285,065,006.91	4.35%
徜徉集项目	796,804.04	-	368,019.53		428,784.51	
北京理工大学 2 号地项目	125,740,184.92	-	59,826,867.07		65,913,317.85	
合 计	4,411,674,344.41	2,362,668,123.70	1,077,352,463.37	38,927,004.82	5,658,062,999.92	

6.6.4 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	2018 年	22.00 亿元	1,463,440,761.32	1,265,272,020.37
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	2018 年	82.96 亿元	823,791,152.73	2,309,360,007.69
北京密码项目	2014 年	2018 年	49.80 亿元		1,116,315,098.35
太湖项目	2016 年	2019 年	38.00 亿元	1,080,079,984.09	1,069,203,437.61
北苑公建项目	暂未定	暂未定	暂未定	13,985,792.26	7,959,035.05

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
龙樾湾（青岛）项目	2016 年	2018 年	13.56 亿元	-	974,903,490.58
樾府项目	2017 年	2021 年	40.00 亿元	2,232,585,340.75	1,928,121,401.89
胶州市九龙街道项目	2018 年	暂未定	4.50 亿元	106,146,600.98	63,344,176.00
康庄棚改项目	2018 年	2020 年	56.00 亿元	282,098,773.55	177,821,326.60
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2018 年	25.16 亿元	3,522,397,325.77	699,843,010.87
龙樾生态城	2017 年	2022 年	65.00 亿元	167,537,761.66	2,131,868,698.28
龙樾湾（成都）项目	2011 年	2018 年	40.08 亿元	927,197,514.50	851,650,863.68
成都熙城项目	2015 年	2020 年	32.50 亿元	1,435,389,950.35	1,573,166,341.58
北京理工大学 2 号地项目	2014 年	2018 年	30.80 亿元		32,879,662.66
门头沟永定镇项目	2015 年	2018 年	45.63 亿元		3,750,795,137.64
走马庄项目	2015 年	2019 年	5.00 亿元	84,978,054.41	69,221,209.84
北七家项目	2014 年	2018 年	35.51 亿元	113,653,112.96	1,318,796,002.81
南京浦口项目	2017 年	2019 年	32.00 亿元	2,525,203,364.11	2,306,347,542.68
管庄项目	2017 年	2021 年	50.15 亿元	3,810,967,636.61	3,261,978,419.93
望坛项目	2009 年	2022 年	411.00 亿元	8,008,360,096.37	2,945,038,004.69
瀛海项目	2016 年	2018 年	39.94 亿元	-	3,051,835,021.56
南湖 1 号项目	2012 年	2018 年	17.12 亿元		693,899,087.04
汇景湾项目	2012 年	2018 年	35.91 亿元		620,711,298.61
东坝项目	2015 年	2018 年	33.09 亿元	2,081,250,761.15	2,333,079,823.44
珑玺家苑	2018 年	2021 年	6 亿元	396,087,711.09	
天津藕甸道南侧项目	——	2021 年	6.5 亿元	33,903,367.19	
郎庄子道北侧项目	——	2022 年	12.6 亿元	588,958,025.51	
平谷桃源香谷项目	2018 年	2019 年	6.15 亿	482,897,750.27	
红塘湾项目	2014 年	2018 年	30.67 亿元	1,387,257,758.58	1,527,781,184.76
三亚海坡项目	2018 年	2021 年	10.50 亿元	239,123,974.28	228,934,737.60
马池口镇项目	2013 年	2019 年	40.00 亿元	2,676,173,942.57	2,343,124,317.49
天成家园项目	2015 年	2018 年	16.86 亿元	432,836,067.92	875,530,365.17
仁和镇平各庄项目	2016 年	2018 年	112.00 亿元	5,472,804,956.96	6,252,438,090.25
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239.00 亿元	7,157,059,180.15	3,145,349,947.11
平各庄 B 地块项目	2016 年	2020 年	112.00 亿元	1,000,488,562.58	89,260,294.07
奥体文化园项目	2016 年	2018 年	51.00 亿元	5,443,924,037.50	4,769,324,849.13
张仪村棚户区改造项目	2017 年	2021 年	42.00 亿元	42,009,730.78	29,647,769.98
怀柔新城棚改项目	2016 年	2019 年	41.60 亿元	2,646,108,439.87	303,927,196.26
东黄山项目	2019 年	2021 年	22 亿元	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	940,000,000.00	

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
大兴海子角棚改项目	2016 年	2019 年	41.60 亿元	7,323,214.26	
合 计				58,096,822,235.61	54,124,732,015.24

6.6.5 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	47,589,004.95	-	13,679,530.71	33,909,474.24
筑华年项目	2012 年	61,421,561.35	-	1,619,914.81	59,801,646.54
世华龙樾项目	2014 年	145,835,051.11	2,185,405,813.43	380,927,276.40	1,950,313,588.14
顺悦居项目	2014 年	37,881,946.15	1,977,181.39	-	39,859,127.54
海梓府项目	2015 年	1,144,307,232.53	128,786,883.35	696,499,978.20	576,594,137.68
北京密码项目	2016 年	533,478,076.82	1,550,097,449.72	344,731,206.84	1,738,844,319.70
顺义平各庄项目	2017 年	154,317,997.58	23,197,643.47	-	177,515,641.05
龙樾湾（青岛）项目			1,467,239,242.22	789,362,408.14	677,876,834.08
尚源·印象项目	2007 年	1,411,395.73	-	1,411,395.73	-
龙樾湾（重庆）项目	2014 年	308,103,389.76	883,829,821.90	530,198,873.67	661,734,337.99
重庆熙城项目	2012 年	558,277,008.55	2,578,028.94	131,894,051.78	428,960,985.71
龙樾湾(成都)项目	2014 年	174,451,572.79	266,772,483.76	282,717,583.44	158,506,473.11
成都熙城项目	2017 年	144,660,834.45	362,141,039.82	426,687,017.42	80,114,856.85
徜徉集项目	2014 年	146,179,175.09	5,109,141.29	132,074,973.23	19,213,343.15
广悦居	2016 年	1,403,987,801.26	26,268,353.69	330,091,023.77	1,100,165,131.18
上河湾项目	2015 年	459,567,943.16	-143,675,228.56	93,579,668.48	222,313,046.12
门头沟永定镇项目	2018 年		4,356,958,396.59	2,319,486,307.07	2,037,472,089.52
花市枣苑项目	2006 年	1,494,193.11	-	-	1,494,193.11
世华泊郡项目	2014 年	74,340,061.79	2,956,100.00	21,497,088.78	55,799,073.01
北七家项目	2016 年	375,623,940.90	1,418,833,663.80	1,134,320,814.19	660,136,790.51
南湖 1 号项目	2014 年	110,634,842.24	416,363,432.05	285,956,022.53	241,042,251.76
汇景湾项目	2014 年	383,563,132.80	769,215,806.19	124,711,964.00	1,028,066,974.99
首城国际中心项目	2013 年	15,180,857.92	1,330,426.00	1,425,886.89	15,085,397.03
东坝项目	2017 年	3,769,179.12	465,779,507.12	126,180,925.65	343,367,760.59
天成家园项目	2015 年	223,171,811.39	711,018,787.59	337,818,632.22	596,371,966.76
仁和镇平各庄项目	2018 年		1,639,764,816.56	108,369,354.51	1,531,395,462.05
红塘湾项目	2016 年	400,526,839.08	331,168,105.82	622,663,153.96	109,031,790.94
瀛海项目	2018 年		3,729,700,772.66	1,397,444,634.66	2,332,256,138.00
合 计		6,910,832,466.96	20,602,817,668.80	10,635,349,687.08	16,878,300,448.68

如存在分期开发，上述竣工时间为项目最早的竣工时间。

6.7 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴税金	617,838,809.28	246,058,299.81

待抵扣进项税	551,412,351.12	318,986,873.22
理财产品	26,059,118.85	12,509,597.85
合 计	1,195,310,279.25	577,554,770.88

6.8 可供出售金融资产

6.8.1 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	10,000,000.00	-	10,000,000.00			
可供出售权益工具	5,246,995,957.09	153,742,624.53	5,093,253,332.56	6,143,664,006.49	153,742,624.53	5,989,921,381.96
其中：按公允价值计量的	3,945,032,621.82	-	3,945,032,621.82	4,841,700,671.22		4,841,700,671.22
按成本计量的	1,301,963,335.27	153,742,624.53	1,148,220,710.74	1,301,963,335.27	153,742,624.53	1,148,220,710.74
其他						
合 计	5,256,995,957.09	153,742,624.53	5,103,253,332.56	6,143,664,006.49	153,742,624.53	5,989,921,381.96

6.8.2 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	616,871,514.65		616,871,514.65
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	3,328,161,107.17		3,328,161,107.17
减：已计提减值金额			
公允价值	3,945,032,621.82		3,945,032,621.82

6.8.3 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本期增加	本期减少	期末
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53			153,742,624.53
北京城建中地房地产开发有限公司	750,000.00			750,000.00
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
北京中和枣苑物业管理有限责任公司	117,710.74			117,710.74
合 计	1,301,963,335.27			1,301,963,335.27

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资 单位持股 比例(%)	本期现 金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53			153,742,624.53	12.84	
北京城建中地房地产开发有限公司					7.50	
二十一世纪空间技术应用股份有限公司					4.10	

华能资本服务有限公司				2.86	
北京中和枣苑物业管理有限责任公司				3.33	
合 计	153,742,624.53		153,742,624.53	—	

6.8.4 本期可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
年初已计提减值余额	153,742,624.53		153,742,624.53
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	—		
期末已计提减值余额	153,742,624.53		153,742,624.53

6.9 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		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
联营企业						
北京市天银地热开发有限责任公司	26,709,230.71			2,000,890.42		
北京科技园建设(集团)股份有限公司	736,116,606.79			83,013,805.66		-655,156.16
深圳市中科招商创业投资有限公司	373,655,455.89			5,626,254.27	-33,600,979.38	6,317,084.62
国奥投资发展有限公司	173,108,018.22			-41,446,548.66		
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	51,305,037.77			1,000,045.55		
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,247.67			22.43		
北京骏泰置业有限公司				-13,465,010.76		
合 计	1,390,894,597.05			36,729,458.91	-33,600,979.38	5,661,928.46

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
北京市天银地热开发有限责任公司				28,710,121.13	
北京科技园建设(集团)股份有限公司	-16,800,000.00			801,675,256.29	
深圳市中科招商创业投资有限公司				351,997,815.40	

国奥投资发展有限公司				131,661,469.56	
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	-6,000,000.00			46,305,083.32	
北京城建投资基金管理有限公司				30,000,270.10	
北京骏泰置业有限公司			13,465,010.76		
合 计	-22,800,000.00		13,465,010.76	1,390,350,015.80	

6.10 投资性房地产

6.10.1 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、年初余额	2,971,562,025.56			2,971,562,025.56
二、本期变动	641,307,188.82	-	-	641,307,188.82
加：外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	299,588,378.26	-	-	299,588,378.26
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	6,488,278.24	-	-	6,488,278.24
公允价值变动	348,207,088.80	-	-	348,207,088.80
三、期末余额	3,612,869,214.38	-	-	3,612,869,214.38

投资性房地产抵押情况见附注 6、6.22 (11)。

6.10.2 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

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

截止 2018 年 12 月 31 日，北京城建(海南)地产有限公司自行构建 E01 地块商业部分转入投资性房地产，但实测报告尚未完成，房产证尚在办理中，账面余额 45,873,360.14 元，房产证预计 2019 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 2017 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。

6.10.3 房地产转换情况

2018 年 12 月 31 日，北京城建成都地产有限公司拟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 320,904,354.88 元超过其原账面价值人民币 178,463,982.30 元之间的差额计入其他综合收益。

2018 年 12 月 31 日，北京城建成都置业有限公司拟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 2,235,539.14 元超过其原账面价值人民币 1,019,812.79 元之间的差额计入其他综合收益。

2018 年 12 月 31 日，北京城建海南地产有限公司拟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 45,873,360.14 元超过其原账面价值人民币 44,880,914.42 元之间的差额计入其他综合收益。

2018 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司拟将原自用房产改为出租，自固定资产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 122,619,023.36 元超过其原账面价值人民币 40,901,794.69 元之间的差额计入其他综合收益。

2018 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司拟将构建房产用于出租，自开发产品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 44,207,199.37 超过其原账面价值人民币 12,399,650.71 元之间的差额计入其他综合收益。

2018 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司拟将构建房产用于出租，自开发产品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 19,715,210.53 低于其原账面价值人民币 21,049,390.90 之间的差额计入公允价值变动损益。

6.11 固定资产

项 目	期末余额	年初余额
固定资产	569,419,032.54	183,129,384.81
固定资产清理	-	
合 计	569,419,032.54	183,129,384.81

6.11.1 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	184,179,128.91	31,516,812.47	46,819,216.65	262,515,158.03
2、本期增加金额	437,219,735.86	2,314,925.73	14,391,252.31	453,925,913.90
(1) 购置	-	2,314,925.73	7,979,328.15	10,294,253.88
(2) 在建工程转入	-	-	6,335,393.39	6,335,393.39
(3) 其他转入	437,219,735.86	-	76,530.77	437,296,266.63
3、本期减少金额	54,209,690.21	2,479,098.67	1,448,921.54	58,137,710.42
(1) 处置或报废	-	2,479,098.67	815,778.00	3,294,876.67
(2) 其他转出	54,209,690.21	-	633,143.54	54,842,833.75
4、期末余额	567,189,174.56	31,352,639.53	59,761,547.42	658,303,361.51
二、累计折旧				
1、年初余额	28,149,378.48	19,971,455.53	31,264,939.21	79,385,773.22
2、本期增加金额	15,866,436.75	2,493,112.82	7,048,468.92	25,408,018.49
(1) 计提	15,866,436.75	2,493,112.82	7,017,691.44	25,377,241.01
(2) 其他转入	-	-	30,777.48	30,777.48
3、本期减少金额	13,307,895.52	1,632,698.84	968,868.38	15,909,462.74
(1) 处置或报废	-	1,632,698.84	721,575.33	2,354,274.17
(2) 其他转出	13,307,895.52	-	247,293.05	13,555,188.57
4、期末余额	30,707,919.71	20,831,869.51	37,344,539.75	88,884,328.97
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他转入				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他转出				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	536,481,254.85	10,520,770.02	22,417,007.67	569,419,032.54
2、年初账面价值	156,029,750.43	11,545,356.94	15,554,277.44	183,129,384.81

注：本期固定资产其他转入为本公司之子公司自行构建的存货达到预定可使用状态转入固定资产金额。

6.11.2 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
E01 红塘湾建国酒店	379,193,302.24	尚在办理

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金额为 390,290,008.58 元, 截止 2018 年 12 月 31 日, 账面价值 379,193,302.24 元, 因未取得实测报告, 房产证尚在办理过程中。

6.12 在建工程

6.12.1 在建工程情况

项 目	期末余额			年初余额		
	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	15,221,921.16	-	15,221,921.16	4,198,000.00		4,198,000.00
合 计	15,221,921.16	-	15,221,921.16	4,198,000.00		4,198,000.00

6.12.2 在建工程其他说明

在建工程为云蒙山旅游项目的前期设计、咨询等支出。

6.13 长期待摊费用

项 目	年初余额	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	9,432,119.46	2,965,742.27	4,484,720.92	-	7,913,140.81
租车费	386,568.00	-	29,736.00	-	356,832.00
销售配套费	-	21,941,747.58	4,446,587.16	-	17,495,160.42
售楼处样板间装修	-	31,741,437.51	6,514,463.93	-	25,226,973.58
合 计	9,818,687.46	56,648,927.36	15,475,508.01	-	50,992,106.81

6.14 递延所得税资产/递延所得税负债

6.14.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		年初余额	
	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
预提土地增值税	2,461,446,888.20	615,361,722.05	2,322,488,052.78	580,622,013.21
预售房款	2,082,560,927.53	520,640,231.88	2,136,942,619.65	534,235,654.91
资产减值准备	324,663,143.24	81,165,785.81	323,154,185.51	80,788,546.41
预提开发成本	419,677,650.13	104,919,412.53	231,024,583.29	57,756,145.82
内部利润	1,006,443,251.79	251,610,812.95	825,898,052.00	206,474,513.00
可抵扣亏损	379,204,874.61	94,801,218.65	189,211,228.57	47,302,807.15
投资性房地产公允价值变动	11,916,353.27	2,979,088.32	17,379,254.37	4,344,813.59
销售代理费	1,950,145.94	487,536.49	4,950,145.74	1,237,536.43
预提费用	3,986,794.46	996,698.62	729,879.84	182,469.96
可抵扣广告宣传费	6,602,846.33	1,650,711.58	80,671.84	20,167.96
合 计	6,698,452,875.50	1,674,613,218.88	6,051,858,673.59	1,512,964,668.44

6.14.2 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		年初余额	
	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
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	7,155.00	1,788.75	67,943.20	16,985.80
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	3,328,161,107.24	832,040,276.81	4,183,867,804.60	1,045,966,951.15
投资性房地产公允价值变动	1,755,148,148.67	438,787,037.17	1,412,403,960.91	353,100,990.24
长期股权投资折价差额	21,001,647.96	5,250,411.99	21,001,647.96	5,250,411.99
房地产成本结转调整	149,635,240.52	37,408,810.13	149,635,240.51	37,408,810.13
投资性房地产折旧差额	21,692,595.92	5,423,148.98	16,269,446.95	4,067,361.74
收购子公司公允价值	1,605,675,230.04	401,418,807.51	1,605,675,230.04	401,418,807.51
固定资产折旧差额	19,675.64	4,918.91		
合 计	6,881,340,800.99	1,720,335,200.25	7,388,921,274.17	1,847,230,318.56

6.14.3 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	31,323,669.84	50,267,715.59
可抵扣亏损	247,619,311.39	67,401,545.51
合 计	278,942,981.23	117,669,261.10

6.14.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	年初余额	备注
2018 年	-	3,084,160.49	
2019 年	7,663,032.70	12,464,385.92	
2020 年	8,822,735.52	8,822,735.52	
2021 年	16,625,216.69	9,060,121.30	
2022 年	44,441,021.26	33,970,142.28	
2023 年	170,067,305.22		
合 计	247,619,311.39	67,401,545.51	

6.15 短期借款

6.15.1 短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
信用借款		10,000,000.00
合 计		10,000,000.00

6.16 应付票据及应付账款

种 类	期末余额	年初余额
-----	------	------

应付票据	1,900,000.00	
应付账款	8,404,929,693.99	6,999,532,863.27
合 计	8,406,829,693.99	6,999,532,863.27

6.16.1 应付票据

项 目	期末数	年初数	下一会计期间将到期的金额
商业承兑汇票	1,900,000.00		1,900,000.00
银行承兑汇票			
合 计	1,900,000.00	-	1,900,000.00

6.16.2 应付账款

6.16.2.1 应付账款列示

项 目	期末余额	年初余额
应付工程款	4,962,787,417.84	3,736,218,917.16
应付土地拆迁款	597,628,932.49	592,127,897.49
应付销售佣金	7,076,776.81	12,019,812.55
应付面积退差款	-	173,443.37
预提土地增值税	2,781,719,578.91	2,646,323,208.33
其他	55,716,987.94	12,669,584.37
合 计	8,404,929,693.99	6,999,532,863.27

6.16.2.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	2,725,373,274.28	尚未进行土地增值税清算
石榴庄项目一期-预提土地征用及拆迁补偿费	418,013,062.39	尚未结算
中央农业广播电视学校	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建亚泰建设集团有限公司	156,449,594.09	未结算（关联方）
北京城建二建设工程有限公司	113,657,866.79	未结算（关联方）
合 计	3,582,853,297.55	

6.16.2.3 年末应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

6.17 预收款项

6.17.1 预收款项列示

项 目	期末余额	年初余额
房款	13,484,188,381.02	12,664,048,141.76
房租租金	57,868,930.83	23,416,835.74
供暖费	55,020,212.93	53,296,258.51

物业费	61,346,658.29	51,183,216.54
拆迁工程款	6,545,311.86	51,090,023.23
其他	109,190,412.44	16,435,595.58
合 计	13,774,159,907.37	12,859,470,071.36

6.17.2 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
北苑家园项目	838,411.35		已竣工	100.00
筑华年项目	9,429,714.54	11,206,090.92	已竣工	100.00
顺悦居项目	1,286,253.37	632,116.00	已竣工	99.80
世华龙樾项目	1,558,728,982.77	504,990,978.79	已竣工	74.52
海梓府项目	200,633,919.49	524,780,856.89	已竣工	84.00
北京密码项目	92,201,086.35	541,657,635.02	已竣工	50.06
龙樾湾（青岛）项目	422,237,756.44	875,491,981.00	已竣工	92.42
樾府项目	932,933,997.60		2021 年	12.10
樾郡项目	4,864,956.00		暂未定	2.78
龙樾湾（重庆）项目	606,646,863.28	132,760,565.41	已竣工	66.00
重庆熙城	71,614,874.54	493,939,581.04	已竣工	74.77
龙樾生态城	477,069,935.00	2,120,000.00	2022 年	5.67
龙樾湾（成都）项目	1,153,087,258.71	855,604,792.03	已竣工	68.48
成都熙城项目	402,048,104.49	557,896,323.84	2020 年	25.41
徜徉集项目	715,447.86	50,882,876.18	已竣工	96.00
北京理工大学 2 号地项目	238,835,076.06	335,676,312.30	已竣工	85.00
上河湾项目	131,762,094.12	164,953,574.61	已竣工	91.54
门头沟上悦居项目	513,021,133.62	2,417,957,446.70	已竣工	63.25
世华泊郡项目	32,087,164.88	55,124,949.19	已竣工	99.99
北七家项目	355,135,556.01	927,308,387.33	已竣工	99.00
瀛海项目	2,242,596.00		已竣工	100.00
首城南湖 1 号项目	113,098,681.25	207,082,443.81	已竣工	92.60
东坝项目	328,138,912.20	165,390,765.88	2019 年	0.50
首城汇景湾项目	88,639,541.55	172,391,561.99	已竣工	72.65
首城国际中心项目		1,441,000.00	已竣工	100.00
金逸嘉园	314,282,582.00		2020 年	100.00
红塘湾项目	121,635,617.53	144,634,709.44	已竣工	68.76
天成家园项目	1,770,925,603.08	1,315,889,313.29	已竣工	100.00
奥体文化园项目	816,733,125.00	816,733,125.00	2019 年	41.40

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
怀柔新城棚改项目	401,347,604.43		2019 年	88.50
仁和镇平各庄项目	2,321,835,531.50	1,387,370,755.10	2020 年	24.30
合计	13,484,188,381.02	12,664,048,141.76		

6.17.3 账龄超过 1 年的重要预收款项

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	385,998,575.00	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	12,398,437.83	尚未达到收入确认条件
个人 2	12,069,008.73	尚未达到收入确认条件
合 计	1,335,864,346.56	

6.18 应付职工薪酬

6.18.1 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	61,991,849.08	689,121,166.00	690,737,567.62	60,375,447.46
二、离职后福利-设定提存计划	3,380,501.49	81,565,596.63	81,059,748.58	3,886,349.54
三、辞退福利	-	63,580.00	63,580.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	65,372,350.57	770,750,342.63	771,860,896.20	64,261,797.00

6.18.2 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	54,397,058.08	593,940,479.21	597,352,471.43	50,985,065.86
2、职工福利费	-	27,661,382.95	27,661,382.95	-
3、社会保险费	1,841,215.62	30,909,388.82	30,564,635.14	2,185,969.30
其中：医疗保险费	1,540,706.49	27,731,059.09	27,387,393.71	1,884,371.87
工伤保险费	17,613.96	960,257.81	960,353.26	17,518.51
生育保险费	282,895.17	2,218,071.92	2,216,888.17	284,078.92
4、住房公积金	518,742.92	27,637,564.40	27,539,392.96	616,914.36
5、工会经费和职工教育经费	5,234,832.46	8,866,442.78	7,513,777.30	6,587,497.94
6、其他短期薪酬		105,907.84	105,907.84	
7、短期利润分享计划				
合 计	61,991,849.08	689,121,166.00	690,737,567.62	60,375,447.46

6.18.3 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------

1、基本养老保险	2,218,692.71	51,074,010.67	51,087,580.14	2,205,123.24
2、失业保险费	724,276.14	2,229,172.88	2,228,612.00	724,837.02
3、企业年金缴费	437,532.64	28,262,413.08	27,743,556.44	956,389.28
合 计	3,380,501.49	81,565,596.63	81,059,748.58	3,886,349.54

6.19 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	64,709,616.76	19,594,688.62
企业所得税	548,560,478.82	393,198,363.85
个人所得税	3,870,918.29	4,872,905.42
城市维护建设税	9,736,567.49	3,586,617.20
土地使用税	819,765.38	1,893,717.92
房产税	208,796.36	300,030.16
土地增值税	136,488,409.20	47,605,163.28
教育费附加	4,353,813.98	1,662,801.43
地方教育附加	2,902,523.96	1,100,810.92
其他	1,911,282.59	40,064.26
合 计	773,562,172.83	473,855,163.06

6.20 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息	203,248,467.73	242,662,426.83
应付股利	229,963,100.00	81,894,600.00
其他应付款	6,225,271,633.73	5,765,459,823.15
合 计	6,658,483,201.46	6,090,016,849.98

6.20.1 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	106,333,333.33	106,333,333.33
分期付息到期还本的融资利息	96,915,134.40	136,329,093.50
合 计	203,248,467.73	242,662,426.83

6.20.2 应付股利

项 目	期末余额	年初余额
个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京城市开发集团有限责任公司	229,943,900.00	81,875,400.00
合 计	229,963,100.00	81,894,600.00

6.20.3 其他应付款

6.20.3.1 款项性质

项 目	期末余额	年初余额
质保金	109,772,124.26	54,234,041.37
押金及保证金	100,202,288.13	105,506,620.95
代收款	222,400,620.61	261,748,465.12
往来款	4,721,091,431.93	4,207,559,366.66
项目合作款	401,000,000.00	1,048,583,300.00
预提费用	33,828,485.95	37,045,598.97
定金	23,246,923.26	43,290,494.85
其他	613,729,759.59	7,491,935.23
合 计	6,225,271,633.73	5,765,459,823.15

6.20.3.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京首都开发股份有限公司	1,205,870,986.06	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
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,116,339,221.74	尚未偿还
北京雪花电器集团公司	401,000,000.00	尚未偿还
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	302,855,999.99	尚未偿还
北京明珠创业房地产开发有限公司	185,735,028.53	尚未偿还
合 计	4,350,384,536.32	

6.21 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	7,182,574,403.13	3,320,748,449.00
其中：质押借款	-	
抵押借款	940,946,898.00	475,448,449.00
保证借款	4,408,677,505.13	2,765,300,000.00
信用借款	1,832,950,000.00	80,000,000.00
1 年内到期的其他非流动负债	2,286,000,000.00	3,600,000,000.00
合 计	9,468,574,403.13	6,920,748,449.00

注：（1）本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元，贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署（2015）信银营保字第 000010 号的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 67,500,000.00 元。

（2）本公司与北京银行股份有限公司签订了“委托债权投资计划”，融资金额 2,000,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 3 月 29 日至 2019 年 3 月 29 日，由本公司

之子公司北京城建兴华地产有限公司提供连带保证担保责任,用于子公司北京城建兴业置地有限公司瀛海项目建设。截至 2018 年 12 月 31 日一年内到期的其他非流动负债余额为 1,700,000,000.00 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了“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,借款期限自 2017 年 7 月 4 日至 2020 年 7 月 4 日,由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日,一年内到期的其他非流动负债余额为 586,000,000.00 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股份有限公司青岛李沧支行签订了编号“2017-房开-001”的贷款合同,贷款金额 900,000,000.00 元,借款期限自 2017 年 2 月 23 日至 2020 年 2 月 23 日,并签订了编号为“2017-保证-001”的保证合同,由北京城建兴华地产有限公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日,一年内到期的长期借款余额为 805,000,000.00 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股份有限公司青岛李沧支行签订了编号“2018-房开-0411”的贷款合同,贷款金额 400,000,000.00 元,借款期限自 2018 年 5 月 3 日至 2021 年 5 月 2 日,并签订了编号为“2018-最高额-001”的保证合同,由北京城建兴华地产有限公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日,一年内到期的长期借款余额为 15,000,000.00 元。

(6) 本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司,与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“北环 2016 理财 001-ZR”的 3 年期贷款合同,贷款金额 800,000,000.00 元,借款期限自 2016 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 1 日,并签订了编号为“北环 2016 理财 001-JG”的质押合同,质押物为理工大学 2 号地项目未来销售形成的应收账款收益权。截至 2018 年 12 月 31 日,一年内到期的长期借款余额为 800,000,000.00 元。

(7) 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了为期三年的贷款合同,贷款金额 1,400,000,000.00 元,借款期限自 2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 16 日,并签订了编号“0316035-1”保证合同,由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日,一年内到期的长期借款余额为

490,000,000.00 元。

(8) 本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司，与北京农村商业银行股份有限公司建新东街支行签订了为期 3 年的贷款合同，贷款金额 2,000,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 1 日，并签订了编号“2016000847001”的保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 1,032,000,000.00 元。

(9) 本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司，与华夏银行股份有限公司北京东单支行签订了为期 3 年的贷款合同，贷款金额 800,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 20 日，并签订了编号“YYB07(高保)20160013”的保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 615,000,000.00 元。

(10) 本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司，与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了借款合同编号为“32010520170000188”的借款合同、编号为“32100620170009769”的抵押合同、编号为“32100620170009773”的最高额信用合同，贷款金额 500,000,000.00 元。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，借款期限自 2017 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 100,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司，与华夏银行北京亮马河支行签订了为期 10 年的贷款合同，贷款金额 240,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日。以泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押，同时由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 27,000,000.00 元。

(12) 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担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 396,000,000.00 元。

(13) 本公司之子公司北京首城置业有限公司，与北京银行股份有限公司中轴路支行签订了编号为“0399662”的贷款合同，贷款金额 700,000,000.00 元，借款期

限自 2017 年 9 月 27 日至 2019 年 9 月 27 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 450,000,000.00 元。

(14) 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了编号“琼交银（世贸）2016 年固贷字第 8803 号”为期 5 年的贷款合同，贷款金额 300,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 6 月 12 日至 2021 年 5 月 12 日，并签订了编号为“琼交银（世贸）2016 年固抵字第 8803 号”的抵押合同，抵押物为三土房（2013）字第 16438 号的 56,830.07 平方米土地使用权和在建工程，同时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 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 7,946,898.00 元。

(15) 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了编号“琼交银（世贸）2018 年固贷字第 1801 号”为期 10 年的贷款合同，贷款金额 200,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 26 日，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 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 6,000,000.00 元。

(16) 本公司之孙公司北京城建嘉业房地产开发有限公司，与北京银行北三环支行签订了为期 3 年的贷款合同，金额 1,000,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 4 月 29 日至 2019 年 4 月 29 日，并签订了编号“0329415_001”的保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 336,110,264.00 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“0383561”的贷款合同，合同金额 410,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 18 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 116,723,904.13 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签订了编号“0384836”的贷款合同，合同金额 390,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 19 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 85,343,337.00 元。

(19) 本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司于 2016 年 11 月 9 日签订了编号为“WT-CW-001”的委托贷款合同，委托人为农银汇理（上海）资产管理有限公司，受托人为中国农业银行北京亚运村支行，用于望坛棚户区改造项目前期

征收、补偿、安置阶段资金需求，借款期限自 2016 年 11 月 9 日至 2019 年 11 月 8 日。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 1,400,000,000.00 元。

(20) 本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司于 2017 年 3 月 17 日签订了编号为“WT-CW-004”的委托贷款合同，委托人为农银汇理（上海）资产管理有限公司，受托人为中国农业银行北京亚运村支行，用于望坛棚户区改造项目前期征收、补偿、安置阶段资金需求，贷款期限自 2017 年 3 月 17 日至 2019 年 11 月 8 日。截至 2018 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款金额为 169,000,000.00 元。

6.22 长期借款

项 目	期末余额	年初余额
质押借款		800,000,000.00
抵押借款	1,130,529,628.82	469,976,526.82
保证借款	15,053,940,833.62	11,120,443,660.73
信用借款	13,349,540,000.00	14,301,450,000.00
合 计	29,534,010,462.44	26,691,870,187.55

注：（1）本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元，借款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署“（2015）信银营保字第 000010 号”的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 67,500,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 67,500,000.00 元。

（2）本公司向中国建设银行股份有限公司北京北环支行借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 1 月 25 日至 2023 年 1 月 24 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署“建京 2017 年 134936 字第 0818 号”的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 368,050,000.00 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中国建设银行股份有限公司北京延庆支行签订了编号“建京延银团 2018 年字第 001 号”的借款合同，贷款金额 2,623,119,000.00 元，借款期限自 2018 年 12 月 21 日至 2023 年 12 月 20 日，并签订了编号为“建京延银团 2018 年字第 001 号”的保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 440,000,000.00 元。

(4) 本公司之孙公司青岛双城房地产有限公司与中国建设银行股份有限公司青岛李沧支行签订了编号“2018-房开-0411”的贷款合同，贷款金额 400,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 5 月 3 日至 2021 年 5 月 2 日，并签订了编号为“2018-最高额-001”的保证合同，由北京城建兴华地产有限公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 222,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 15,000,000.00 元。

(5) 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“杨建行房开发（2017）字第 005 号”为期 3 年的贷款合同，贷款金额 450,000,000.00 元，借款期限自 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，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 310,000,000.00 元。

(6) 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（2018）字第 006 号”为期 3 年的贷款合同，贷款金额 309,000,000.00 元，借款期限自 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，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 309,000,000.00 元。

(7) 本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司，与北京银行股份有限公司中轴路支行签订了编号“0452837”的贷款合同，贷款金额 450,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 12 月 15 日至 2020 年 12 月 15 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 36,476,428.00 元。

(8) 本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司，与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520170000188”的贷款合同、编号为“32100620170009769”的最高额抵押合同、编号为“32100620170009773”的最高额信用合同，贷款金额 500,000,000.00 元。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，借款期限自 2017 年 12 月 7 日至 2021 年 5 月。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 400,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 100,000,000.00 元。

(9) 本公司之孙公司南京世纪鸿城地产有限公司, 与中国农业银行股份有限公司南京浦口支行签订了编号为“32010520180000251”的贷款合同、编号为“32100620180007204”的最高额抵押合同、编号为“32100620180007205”的最高额信用合同, 贷款金额 100,000,000.00 元。抵押物为浦口区江埔街道白马 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, 借款期限自 2018 年 7 月 5 日至 2021 年 5 月。截至 2018 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 100,000,000.00 元。

(10) 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, 贷款金额 1,080,000,000.00 元, 借款期限自 2018 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日, 由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 293,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司, 与华夏银行北京亮马河支行签订了为期 10 年的贷款合同, 贷款金额 240,000,000.00 元, 借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日。以泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押, 同时由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 99,000,000.00 元, 其中一年内到期的长期借款金额为 27,000,000.00 元。

(12) 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担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 308,000,000.00 元, 其中一年内到期的长期借款余额为 396,000,000.00 元。

(13) 本公司之子公司北京首城置业有限公司, 兴业银行股份有限公司北京丰台支行签订了编号“兴银京方(2018)中长期字第 3 号”的贷款合同, 借款金额 500,000,000.00 元, 借款期限自 2018 年 4 月 19 日至 2021 年 4 月 18 日, 由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 500,000,000.00 元。

(14) 本公司之孙公司北京平筑房地产开发有限公司与北京农村商业银行股份有限公司平谷支行签订了编号为“2018000847”的借款合同，贷款金额 300,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日，由公司的房地产开发项目提供抵押。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 300,000,000.00 元。

(15) 北京城建（海南）地产有限公司，与交通银行海南省分行签订了编号“琼交银（世贸）2016 年固贷字第 8803 号”为期 5 年的贷款合同，贷款金额 300,000,000.00 元，借款期限自 2016 年 6 月 12 日至 2021 年 5 月 12 日，并签订了编号为“琼交银（世贸）2016 年固抵字第 8803 号”的抵押合同，抵押物为三土房（2013）字第 16438 号的 56,830.07 平方米土地使用权和在建工程，同时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 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 117,529,628.82 元，其中一年内到期的长期借款金额为 7,946,898.00 元。

(16) 北京城建（海南）地产有限公司，与交通银行海南省分行签订了编号“琼交银（世贸）2018 年固贷字第 1801 号”为期 10 年的贷款合同，贷款金额 200,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 26 日，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 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额为 114,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款金额为 6,000,000.00 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，合同金额 1,300,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 7 月 20 日至 2020 年 7 月 20 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 1,000,000,000.00 元。

(18) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与中国农业银行北京顺义支行、南京银行北京分行签订了编号“银团 2017CJXS001 号”的贷款合同，合同金额 8,600,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 2,204,338,640.00 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了编号“0428941”的贷款合同，合同金额 3,800,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 25 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 2,270,120,480.00 元。

(20) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与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，合同金额 6,700,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 8 月 24 日至 2027 年 8 月 24 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 1,862,888,986.13 元。

(21) 本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司，与泰康资产管理有限责任公司签订了合同名称为“泰康-北京城建顺义棚户区改造项目债券投资计划投资合同”的贷款合同，合同金额 2,000,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 8 月 9 日至 2023 年 11 月 28 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 2,000,000,000.00 元。

(22) 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编号为“TTCO-S-L-CAZY-201803-DKHT-02”的借款合同，合同金额 1,000,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 28 日，截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 1,000,000,000.00 元。

(23) 本公司之子公司北京城建兴胜房地产开发有限公司，与中国工商银行股份有限公司东城支行、北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行签订了为期 5 年的银团贷款合同（2017 东城银团 020 号），贷款金额 2,800,000,000.00 元，借款期限自 2017 年 10 月 20 日至 2022 年 10 月 20 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，长期借款余额 1,862,566,299.49 元。

(24) 本公司之子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司，2016 年 12 月 21 日签订了贷款合同编号为“WT-CW-002”的银团贷款，牵头行为中国农业银行北京亚运村支行，联合牵头行为中国工商银行北京东城支行，参与行为北京银行建国支行、中国银行北京崇文支行、北京农商银行东城支行、浦发银行北京分行、兴业银行北京分行，用于东城区望坛棚户区改造项目建设，贷款期限为 2016 年 12 月 21

日至 2026 年 12 月 20 日，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额 13,127,540,000.00 元。

6.23 应付债券

6.23.1 应付债券

项 目	期末余额	年初余额
15 京城建	5,758,158,581.56	5,747,618,866.05
合 计	5,758,158,581.56	5,747,618,866.05

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15 京城建	100.00	2015-7-20	7 年	5,800,000,000.00	5,747,618,866.05
小 计		—	—	5,800,000,000.00	5,747,618,866.05
减：一年内到期部分期末余额		—	—		
合 计		—	—	5,800,000,000.00	5,747,618,866.05

(续)

债券名称	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			10,539,715.51		5,758,158,581.56
小 计			10,539,715.51		5,758,158,581.56
减：一年内到期部分期末余额					
合 计			10,539,715.51		5,758,158,581.56

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。

6.24 其他非流动负债

项 目	期末数	年初数
合伙三期融资	2,130,000,000.00	2,130,000,000.00
长期债权融资	5,699,000,000.00	6,200,000,000.00
合 计	7,829,000,000.00	8,330,000,000.00

注：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）。

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

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了“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，借款期限自 2017 年 7 月 4 日至 2020 年 7 月 4 日，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2018 年 12 月 31 日，其他非流动负债余额为 2,699,000,000.00 元，其中一年内到期的其他非流动负债余额为 586,000,000.00 元。

6.25 股本

项目	期初余额		本期变动增（+）减（-）					期末余额	
	金额	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例（%）
股份总额	1,567,040,000.00	100.00						1,567,040,000.00	100.00

6.26 其他权益工具

6.26.1 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

2018 年 5 月 7 日，本公司在银行间市场发行 2018 年度第一期长期限含权中期票据，本次发行总额 15 亿元。票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，前 3 个计息年度的票面利

率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度保持不变，此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

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

6.26.2 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的 金融工具	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	995,200,000.00	2,983,894,339.63		3,979,094,339.63

6.26.3 其他权益工具本期增减变动情况及原因说明

本公司于 2017 年 12 月 21 日发行北京城建投资发展股份有限公司 2017 年度第一期中期票据（简称：17 京城投 MTN001），证券代码：101776009，发行总额 10.00 亿元，期限 3 年，票面年利率 6.43%，承销费 480 万元。

本公司于 2018 年 5 月 7 日发行北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第一期中期票据（简称：18 京城投 MTN001），证券代码：101800608，发行总额 15.00 亿元，期限 3 年，票面年利率 6.27%，承销费 720 万元。

本公司于 2018 年 11 月 21 日发行北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据（简称：18 京城投 MTN002A/18 京城投 MTN002B），证券代码：101801372/101801373，发行总额 15.00 亿元，期限 3 年/5 年，票面年利率 5.16%/5.89%，承销费 890.57 万元。

6.27 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	3,797,322,875.17	751,958.15		3,798,074,833.32
其他资本公积		5,661,928.46		5,661,928.46
合 计	3,797,322,875.17	6,413,886.61		3,803,736,761.78

注：本期增加的资本公积系参股单位除净利润、其他综合收益、利润分配以外的其他所有者权益变动及下属子公司股权变动引起，具体情况如下：

1、本公司持有北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称北京科技园）14%股权，北京科技园本期除净利润、其他综合收益、利润分配以外的其他所有者权益变动-4,679,686.84 元，使本公司资本公积减少 655,156.16 元；

2、本公司持有深圳市中科招商创业投资有限公司（以下简称中科招商）30%股权，中科招商本期除净利润、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 元，使本公司资本公积增加 6,317,084.62 元；

3、2018 年北京首都开发股份有限公司（以下简称首开公司）对本公司孙子公司北京城志置业有限公司（以下简称城志公司）进行增资，增资后首开公司持有城志公司 49%股权，本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司持有城志公司 51%股权，增资时城志公司账面净资产 898,465,391.53 元，首开公司增资金额 441,000,000.00 元，使本公司资本公积增加 751,958.15 元。

6.28 其他综合收益

项 目	年初 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：所得税费用	税后归属于母公 司	税后归属于少 数股东
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	3,773,402,487.01	-627,032,780.66	-	-145,281,769.72	-481,751,010.94	-
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	105,870,208.35	-33,600,979.38	-	-	-33,600,979.38	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	3,137,900,853.42	-851,605,123.30	-	-209,825,100.24	-641,780,023.06	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
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	529,631,425.24	258,173,322.02	-	64,543,330.52	193,629,991.50	-
其他综合收益合计	3,773,402,487.01	-627,032,780.66	-	-145,281,769.72	-481,751,010.94	-
						3,291,651,476.07

6.29 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,016,695,366.06	144,377,262.34		1,161,072,628.40
合 计	1,016,695,366.06	144,377,262.34		1,161,072,628.40

6.30 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	9,063,795,759.15	8,218,295,001.11
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	9,063,795,759.15	8,218,295,001.11
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,230,080,020.47	1,456,107,797.10
减：提取法定盈余公积	144,377,262.34	171,835,839.06
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	503,071,200.00	438,771,200.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	9,646,427,317.28	9,063,795,759.15

6.31 营业收入和营业成本

6.31.1 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89	14,026,700,398.40	10,363,904,164.63
其他业务	94,090,686.31	82,303,399.90	16,029,349.80	8,318,364.04
合 计	13,380,520,554.27	8,977,491,816.79	14,042,729,748.20	10,372,222,528.67

6.31.2 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）	12,795,230,158.57	8,549,959,329.63	11,637,643,728.91	8,228,642,722.37
房地产开发（土地一级开发）	-	-	1,948,651,782.38	1,827,679,154.22
物业管理	296,685,756.64	316,693,017.62	268,662,479.35	295,436,957.73
租赁收入	194,513,952.75	28,536,069.64	171,742,407.76	12,145,330.31
合 计	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89	14,026,700,398.40	10,363,904,164.63

6.31.3 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	9,986,494,563.48	6,373,461,022.32	11,169,428,500.30	7,928,124,086.84

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
重庆	779,225,807.34	673,663,460.03	461,558,302.10	438,532,353.65
成都	659,680,463.24	552,382,102.44	930,493,602.12	799,351,621.01
天津	538,335,393.67	285,956,022.53	340,044,327.37	292,992,244.05
青岛	949,609,113.88	790,714,827.84	37,846,766.63	32,784,648.12
海南	373,084,526.35	219,010,981.73	1,087,328,899.88	872,119,210.96
合 计	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89	14,026,700,398.40	10,363,904,164.63

6.31.4 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	2,781,205.99	1,619,914.81	12,414,745.70	8,533,089.52
世华龙樾	1,170,461,035.41	380,927,276.40	1,156,892,747.52	730,125,165.02
顺悦居			1,652,235.41	1,482,196.72
海梓府	1,791,529,906.57	675,450,587.30	1,263,236,759.97	660,014,974.74
北京密码	592,835,071.04	344,731,206.84	1,948,953,047.31	1,295,464,048.02
青岛金色港湾项目	95,414.84	36,077.03		
龙樾湾（青岛）	949,513,699.04	789,362,408.14	37,846,766.63	32,784,648.12
世华泊郡	33,269,252.94	21,497,088.78	654,992,663.91	489,360,952.78
北七家	1,628,802,075.38	1,131,560,563.38	8,883,136.01	15,446,221.83
徜徉集	116,895,354.18	84,870,815.55	450,881,351.40	320,117,346.56
广悦居	545,654,822.96	330,091,023.77	1,138,271,771.61	779,897,486.56
首城国际	127,166.67	1,425,886.89	16,612,989.55	7,984,584.58
重庆熙城	143,733,046.88	124,865,616.29	98,990,433.43	91,012,868.82
龙樾湾（重庆）	621,742,480.42	524,045,141.06	345,513,719.36	332,526,503.95
尚源印象	2,533,809.48	1,411,395.73		
龙樾湾（成都）	113,733,927.83	101,259,942.67	703,825,365.98	598,783,989.01
龙樾熙城（成都）	531,206,822.19	425,460,600.80	226,668,236.14	200,567,632.00
门头沟永定镇自住商品房	2,195,484,077.27	2,319,486,307.07		
上河湾	331,862,841.35	93,579,668.48	233,303,807.40	158,103,165.10
兴业嘉园			67,919,975.59	35,948,169.83
汇景湾	246,813,604.77	124,711,964.00	806,394,134.12	450,839,046.97
南湖 1 号	538,335,393.67	285,956,022.53	340,044,327.37	292,992,244.05
东坝	264,044,409.95	126,180,925.65	991,021,142.60	834,618,332.13
天成家园	514,135,677.58	337,818,632.22	30,839,699.22	13,323,999.61

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
顺义平各庄一级开发			1,948,651,782.38	1,827,679,154.22
仁和镇平各庄项目(二级开发)-限价房销售	56,641,801.93	107,240,367.02		
红塘湾	373,235,085.49	187,492,230.96	1,087,291,561.56	872,119,210.96
兴悦居	26,105,031.86	27,597,786.26		
其他项目			15,193,111.12	6,596,845.49
租赁收入	194,513,952.75	28,536,069.64	171,742,407.76	12,145,330.31
物业管理	296,685,756.64	316,693,017.62	268,662,479.35	295,436,957.73
合 计	13,286,429,867.96	8,895,188,416.89	14,026,700,398.40	10,363,904,164.63

6.31.5 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(%)
北京易事达投资有限公司	23,015,583.20	0.17
沙姓自然人	21,243,840.00	0.16
王姓自然人	21,240,207.27	0.16
齐姓自然人	20,450,987.27	0.15
李姓自然人	17,278,236.36	0.13
合 计	103,228,854.10	0.77

6.32 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	38,477,891.94	189,157,320.08
城市维护建设税	50,366,413.19	55,870,276.79
教育费附加	22,506,896.06	26,382,628.63
地方教育附加	15,794,064.04	17,496,240.55
土地增值税	1,485,251,241.01	754,209,057.43
房产税	30,162,128.88	23,439,364.69
土地使用税	14,544,648.11	12,544,496.23
价格调节基金	15,359.53	92,883.54
印花税	13,215,758.09	18,777,337.02
残疾人保障金	4,736,579.45	2,958,181.49
车船使用税	58,834.07	41,207.84
防洪费	366,940.94	
环境保护税	8,511,703.49	
地方水利建设基金	301,803.44	
其他	67,256.88	330,758.38
合 计	1,684,377,519.12	1,101,299,752.67

6.33 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	155,932,289.10	105,762,656.17
销售服务费	158,596,887.18	128,532,890.58
样板间费用	44,970,995.63	25,903,531.07
职工薪酬	26,457,543.70	14,502,278.58
业务经费	17,239,245.62	22,070,911.01
展览费	10,901,592.46	16,108,729.00
委托代销手续费	304,943.02	1,701,294.24
折旧费	918,536.02	904,448.04
修理费	169,294.19	102,695.52
其他	3,466,544.68	3,236,126.54
合 计	418,957,871.60	318,825,560.75

6.34 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	364,316,308.54	327,505,723.06
办公费	70,432,320.64	45,597,443.86
差旅费	10,149,542.22	14,126,266.67
聘请中介机构费	26,984,804.63	21,592,949.09
业务招待费	10,198,876.10	15,535,409.50
折旧费	22,618,610.66	13,017,007.81
会议费	508,127.51	797,634.18
咨询费	4,748,686.19	2,180,366.84
修理费	355,965.23	947,168.86
诉讼费	167,263.67	862,111.76
开办费	-	2,894,116.21
房屋租金		
其他	22,575,365.32	50,354,423.88
合 计	533,055,870.71	495,410,621.72

6.35 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	210,149,557.25	270,354,613.34
利息收入	-55,401,013.15	-72,138,984.35
汇兑损益	962,135.56	1,746,386.17
其他	29,131,524.87	21,371,849.81
合 计	184,842,204.53	221,333,864.97

6.36 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,694,960.15	1,836,393.28
存货跌价损失	14,460,756.64	4,277,103.67
合 计	17,155,716.79	6,113,496.95

6.37 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-60,788.21	67,943.21
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	90,033,766.78	68,466,076.05
合 计	89,972,978.57	68,534,019.26

6.38 投资收益

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	36,729,458.91	131,934,752.41
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	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		1,736,685.13
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	74,803,050.88	92,096,967.76
其中：锦州银行股份有限公司	20,800,000.00	19,500,000.00
国信证券股份有限公司	51,450,000.00	68,600,000.00
中信建投证券股份有限公司		3,652,776.00
曙光信息产业股份有限公司	239,120.00	344,191.76
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	12,745,206.09
其中：曙光信息产业股份有限公司	27,521,861.09	12,745,206.09
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益	644,405.25	1,565,913.03
合 计	140,042,496.13	240,079,524.42

6.39 资产处置收益

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（损失）合计	-295,379.20	-263,168.33	-295,379.20
其中：固定资产处置利得（损失）	-295,379.20	-263,168.33	-295,379.20
合 计	-295,379.20	-263,168.33	-295,379.20

6.40 其他收益

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
税收补贴	693,000.00		693,000.00
供暖补贴	16,196,867.12	21,637,636.72	
公租房财政贴息		3,509,160.00	
合 计	16,889,867.12	25,146,796.72	693,000.00

6.41 政府补助

按列报项目分类的政府补助

政府补助列报项目	本期发生额	上期发生额	备注
计入其他收益的政府补助	16,889,867.12	25,146,796.72	详见附注 6 注释 6.40
计入营业外收入的政府补助	4,268,173.00	6,682,531.00	详见附注 6 注释 6.42
合 计	21,158,040.12	31,829,327.72	

6.42 营业外收入

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
与企业日常活动无关的政府补助	4,268,173.00	6,682,531.00	4,268,173.00
违约赔偿收入	945,778.56	1,254,479.09	945,778.56
其他	1,234,118.37	1,318,708.92	1,234,118.37
合 计	6,448,069.93	9,255,719.01	6,448,069.93

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税收返还		1,972,531.00	与收益相关
纳税补贴	3,095,990.00	3,635,000.00	与收益相关
政府返还土地出让金	1,172,183.00		与收益相关
固定资产投资补助		75,000.00	与收益相关
企业贡献度奖励		1,000,000.00	与收益相关
合 计	4,268,173.00	6,682,531.00	

6.43 营业外支出

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
对外捐赠支出	720,000.00	100,000.00	720,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	3,143,285.76	3,485,239.06	3,143,285.76
其他	185,997.92	120,042.05	185,997.92
合 计	4,049,283.68	3,705,281.11	4,049,283.68

6.44 所得税费用

6.43.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	600,149,706.05	802,719,345.97
递延所得税费用	-139,110,268.19	-508,883,031.59
合 计	461,039,437.86	293,836,314.38

6.43.2 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	1,813,648,303.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	453,412,075.90
子公司适用不同税率的影响	-20,197.55
调整以前期间所得税的影响	-11,620,693.83
非应税收入的影响	-61,175,681.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,249,170.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,443,968.52
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	76,638,732.84
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	461,039,437.86

6.45 现金流量表项目

6.45.1 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回投标保证金	843,450,000.00	437,423,490.00
北京首都开发股份有限公司		1,695,909,096.50
青岛市丽洲置业有限公司		100,588,543.00
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	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	
其他单位往来款	97,722,758.98	340,263.63
代收契税、公共维修基金等	206,746,527.60	107,678,952.94
利息收入	49,391,929.57	67,973,573.04
保证金押金	160,445,352.93	97,287,436.09
政府补助	28,210,734.12	17,659,222.94
其他	183,371,594.31	14,326,476.82
合 计	2,673,263,916.93	2,539,187,054.96

6.45.2 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金	1,300,760,000.00	154,232,910.00
北京骏泰置业有限公司		165,600,000.00
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	179,400,000.00	167,900,000.00
北京万科企业有限公司	269,853,578.09	131,002,262.54
保利（北京）房地产开发有限公司	321,077,133.33	94,500,000.00
北京世纪仁和工业开发中心	110,966,980.46	86,867,971.45
北京碧桂园文化发展有限公司	5,254,684.27	56,713,987.24
北京首都开发股份有限公司	490,000,000.00	
北京新城金郡房地产开发有限公司	341,854,100.00	
北京东亚标志投资有限公司	725,000,000.00	
北京市豪中房地产开发有限公司	20,000,000.00	
其他单位往来款	341,439,572.17	14,583,987.08
代付契税、公共维修基金等	226,011,486.69	128,265,705.80
销售费用	386,391,590.06	303,418,834.13
管理费用	133,499,183.68	150,129,303.06
保证金押金	129,655,515.67	92,022,517.23
其他	39,759,426.59	19,699,872.40
合 计	5,020,923,251.01	1,564,937,350.93

6.45.3 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
北京华直资本管理有限公司	40,660,000.00	141,400,000.00
北京明珠创业房地产开发有限公司	74,420,000.00	100,190,000.00
合 计	115,080,000.00	241,590,000.00

6.45.4 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	24,485,862.00	17,490,000.00
北京城市副中心投资建设集团有限公司		42,809,464.29
合 计	24,485,862.00	60,299,464.29

6.46 现金流量表补充资料

6.46.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,352,608,865.74	1,572,735,218.06

加：资产减值准备	17,155,716.79	6,113,496.95
固定资产折旧	25,377,241.01	15,254,885.71
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	15,475,508.01	3,399,874.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	295,379.20	263,168.33
固定资产报废损失	75,854.32	
公允价值变动损失	-89,972,978.57	-68,534,019.26
财务费用	210,149,557.25	270,354,613.34
投资损失	-140,042,496.13	-240,079,524.42
递延所得税资产减少	-161,648,550.44	-529,833,203.26
递延所得税负债增加	22,488,225.51	20,950,171.67
存货的减少	-12,858,362,614.01	-8,518,183,713.97
经营性应收项目的减少	-3,239,217,041.08	-8,733,869,723.30
经营性应付项目的增加	6,224,850,074.02	2,265,352,889.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,620,767,258.38	-13,936,075,866.22
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	9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
减：现金的期初余额	12,034,889,287.94	9,709,538,776.43
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	-2,972,486,916.25	2,325,350,511.51

6.46.2 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	80,015,200.00
其中：北京平筑房地产开发有限公司	80,015,200.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	816,173.14
其中：北京平筑房地产开发有限公司	816,173.14
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	79,199,026.86

6.46.3 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
其中：库存现金	599,210.67	873,569.37
可随时用于支付的银行存款	9,061,781,586.33	11,899,860,483.15
可随时用于支付的其他货币资金	21,574.69	134,155,235.42
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	9,062,402,371.69	12,034,889,287.94
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		

6.47 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	123,641,759.28	按揭保证金、履约保证金等
存货	2,392,162,004.78	借款抵押
投资性房地产	604,936,518.84	借款抵押
合 计	3,120,740,282.90	

7、合并范围的变更

7.1 非同一控制下企业合并

7.1.1 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京平筑房地产开发有限公司	2018 年 7 月 23 日	80,015,200.00	40.00	货币出资	2018 年 7 月 23 日	工商变更日		193,773,339.18

7.1.2 合并成本及商誉

项 目	北京平筑房地产开发有限公司
合并成本	80,015,200.00
— 现金	80,015,200.00
— 非现金资产的公允价值	
— 发行或承担的债务的公允价值	
— 发行的权益性证券的公允价值	
— 或有对价的公允价值	
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
— 其他	
合并成本合计	80,015,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	80,015,200.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

7.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	北京平筑房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	390,546,158.21	390,300,218.75
货币资金	816,173.14	816,173.14
存货	389,679,928.34	389,433,988.88
递延所得税资产	50,056.73	50,056.73
负债：	190,508,158.21	190,508,158.21
应付款项	190,508,158.21	190,508,158.21
递延所得税负债		
净资产	200,038,000.00	199,792,060.54
减：少数股东权益	120,022,800.00	119,875,236.32
取得的净资产	80,015,200.00	79,916,824.22

7.2 其他原因的合并范围变动

(1) 2018 年 7 月，本公司出资成立北京城建黄山投资发展有限公司，持有 100% 股权；

(2) 2018 年 2 月，本公司出资成立北京城建兴悦置地有限公司，持有 100% 股权；

(3) 2018 年 11 月，北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）清算注销，不再纳入合并范围；

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

8.1.1 企业集团的构成

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	80.00		非同一控制下企业合并
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	北京市	北京市	房屋拆迁，建筑物拆除，渣土清运	100.00		非同一控制下企业合并

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
青岛京城房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产经营	100.00		设立
北京城建兴云地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00		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
北京新城时代房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售自行开发的商品房	100.00		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	北京市	北京市	财务咨询			设立

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	
伙)						
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

注：①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。

②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。

③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。

④确定公司是代理人还是主要责任人的依据

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。

8.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50	105,345,267.77	129,943,900.00	970,890,805.45
北京城和房地产开发有限责任公司	25.6	249,477.33		24,379,607.02
北京大东房地产开发有限公司	20	-1,356.90		-396,668.81
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30	-1,164,364.57		3,262,775.43
北京城建隆达置业有限公司	45	-1,287,852.77		23,474,907.35
北京城建万科天运置业有限公司	43	47,346,755.60		65,622,493.32

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
北京城建兴怀房地产开发有限公司	8	-1,949,232.43		32,736,007.55
北京城建兴胜房地产开发有限公司	35	-2,440,974.18		13,190,420.12
北京城奥置业有限公司	17	-2,141,130.99		3,690,918.29
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2	-292,290.44		99,375,313.48
北京城建兴润置业开发有限公司	9	-742,570.94		49,055,516.06
北京云蒙山投资发展有限公司	40	-5,008,679.67		47,513,607.72
北京城建保定房地产开发有限公司	35	-667,316.36		16,589,583.19
青岛双城房地产有限公司	50	-9,494,326.34		607,470,884.49
三亚城圣文化投资管理有限公司	40	-1,038,363.76		511,540.75
北京平筑房地产开发有限公司	60	-3,705,116.60		116,411,567.18
北京城志置业有限公司	49	-479,079.48		439,768,962.37
合计		122,528,845.27	129,943,900.00	2,513,548,240.96

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因：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。

8.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵销前的金额，但经过了购买日可辨认资产负债公允价值及统一会计政策的调整。

单位：人民币万元

子公司名称	期末余额					
	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
北京首城置业有限公司	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	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	119,831.55	0.03	119,831.58	120,029.92		120,029.92
北京城建嘉业房地产	299,692.60	122.27	299,814.87	240,192.27	58,535.00	298,727.27

子公司名称	期末余额					
	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
开发有限公司						
北京城建隆达置业有限公司	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	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	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	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	609,795.01	4,207.71	614,002.72	211,831.59	400,000.00	611,831.59
北京城建兴瑞置业开发有限公司	1,943,533.72	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	6,877.68	12.20	6,889.88	2,939.30		2,939.30
北京云蒙山投资发展有限公司	10,530.13	1,493.80	12,023.93	145.53	-	145.53
青岛双城房地产有限公司	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	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	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	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	383,164.02	85.34	383,249.36	264,200.58	29,300.00	293,500.58

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
北京城和房地产开发有限责任公司	12,188.94	360.43	12,549.37	3,123.54		3,123.54
北京大东房地产开发有限公司	116,513.50	0.72	116,514.22	116,711.88		116,711.88
北京首城置业有限公司	572,572.33	39,451.92	612,024.25	367,460.31	45,466.06	412,926.37
北京城建嘉业房地产开发有限公司	263,672.43	164.63	263,837.06	89,381.35	172,980.00	262,361.35

子公司名称	年初余额					
	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
北京城建隆达置业有限公司	48,831.36		48,831.36	43,328.52		43,328.52
北京城建万科天运置业有限公司	162,930.12	4,169.00	167,099.12	159,108.07	3,740.88	162,848.95
北京城建兴怀房地产开发有限公司	77,650.12	70.72	77,720.84	43,051.16	30,000.00	73,051.16
北京城建兴胜房地产开发有限公司	77,425.61	70.72	77,496.33	43,030.22	30,000.00	73,030.22
北京城奥置业有限公司	500,428.53	2,801.65	503,230.18	199,799.56	300,000.00	499,799.56
北京城建兴瑞置业开发有限公司	1,777,381.61	159.08	1,777,540.69	387,652.68	1,381,550.00	1,769,202.68
北京城建兴润置业开发有限公司	5,596.55	15.72	5,612.27	836.62		836.62
北京云蒙山投资发展有限公司	12,454.94	695.29	13,150.23	19.66		19.66
青岛双城房地产有限公司	216,574.33	52.16	216,626.49	93,233.45		93,233.45
北京城建保定房地产开发有限公司	4,915.48	15.69	4,931.17	0.62		0.62
三亚城圣文化投资管理有限公司	23,036.78	1.56	23,038.34	22,850.87		22,850.87

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京城和房地产开发有限责任公司	190.48	97.45	97.45	9.21	190.48	-52.00	-52.00	-11,591.53
北京大东房地产开发有限公司		-0.68	-0.68	-0.89		-7.02	-7.02	9.53
北京首城置业有限公司	105,319.12	20,698.54	20,698.54	-65,341.62	215,760.43	25,988.78	25,988.78	-10,929.58
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-388.12	-388.12	-14,338.70		-368.22	-368.22	-19,072.57
北京城建隆达置业有限公司		-286.19	-286.19	-177.01		-462.97	-462.97	-452.38
北京城建万科天运置业有限公司	51,413.57	11,010.87	11,010.87	-14,034.11	3,083.97	-564.18	-564.18	48,005.39
北京城建兴怀房地产开发有限公司		-2,680.64	-2,680.64	-143,542.17		-500.11	-500.11	-8,951.90
北京城建兴胜房地产开发有限公司		-752.88	-752.88	-143,540.98		-453.22	-453.22	-8,925.78

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
北京城奥置业有限公司		-1,259.49	-1,259.49	-82,474.19		-907.19	-907.19	-7,151.73
北京城建兴瑞置业开发有限公司	9.46	-1,461.45	-1,461.45	-14,505.24	1.62	-1,261.33	-1,261.33	-1,215,076.12
北京城建兴润置业开发有限公司		-825.08	-825.08	-38.04		-218.03	-218.03	-2,461.21
北京云蒙山投资发展有限公司		-1,252.17	-1,252.17	-1,083.49		-645.06	-645.06	-722.39
青岛双城房地产有限公司		-1,898.87	-1,898.87	-10,641.49		-86.25	-86.25	-464.62
北京城建保定房地产开发有限公司		-190.66	-190.66	7,441.93		-69.46	-69.46	-71.96
三亚城圣文化投资管理有限公司		-259.59	-259.59	-294.61		-112.52	-112.52	-157.00
北京平筑房地产开发有限公司		-611.26	-611.26	-19,692.72				
北京城志置业有限公司		-130.85	-130.85	-133,316.70				

8.2 在合营企业或联营企业中的权益

8.2.1 重要的合营企业或联营企业

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

注：持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%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。

8.2.2 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		
	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
流动资产	467,814,957.75	28,514,522,958.53	4,445,206,900.46
非流动资产	945,033,929.31	5,903,774,635.41	460,107,114.43
资产合计	1,412,848,887.06	34,418,297,593.94	4,905,314,014.89
流动负债	165,973,163.59	11,775,233,725.91	4,398,768,666.08
非流动负债	73,549,672.15	15,510,798,421.28	8,881,267.00
负债合计	239,522,835.74	27,286,032,147.19	4,407,649,933.08
少数股东权益		1,406,013,616.17	-160,643,265.99
归属于母公司股东权益	1,173,326,051.32	5,726,251,830.58	658,307,347.80
按持股比例计算的净资产份额	351,997,815.39	801,675,256.30	131,661,469.56
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对联营企业权益投资的账面价值	351,997,815.39	801,675,256.30	131,661,469.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入		10,097,563,573.80	1,870,193,577.57
净利润	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	-112,003,264.59		
综合收益总额	-93,249,083.69	592,955,754.69	-88,084,973.65
本期度收到的来自联营企业的股利		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	

(续)

项 目	年初余额/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
流动资产	508,803,678.71	25,456,093,391.41	5,492,223,528.98
非流动资产	1,075,072,841.57	4,720,033,039.22	786,020,826.96
资产合计	1,583,876,520.28	30,176,126,430.63	6,278,244,355.94
流动负债	228,582,963.64	15,030,740,365.41	4,774,084,699.10
非流动负债	109,775,370.36	8,550,814,532.82	621,127,243.81
负债合计	338,358,334.00	23,581,554,898.23	5,395,211,942.91
少数股东权益		1,336,595,769.67	17,492,321.93

项 目	年初余额/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
归属于母公司股东权益	1,245,518,186.28	5,257,975,762.73	865,540,091.10
按持股比例计算的净资产份额	373,655,455.89	736,116,606.78	173,108,018.22
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	373,655,455.89	736,116,606.78	173,108,018.22
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入		8,046,209,244.61	1,639,594,087.36
净利润	35,701,578.87	576,786,618.86	197,644,496.27
终止经营的净利润			
其他综合收益	-321,746,399.48		
综合收益总额	-286,044,820.61	576,786,618.86	197,644,496.27
本期度收到的来自联营企业的股利		33,600,000.00	
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			

8.2.3 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	105,015,474.55	108,014,516.15
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
—净利润	3,000,958.40	2,086,686.45
—其他综合收益		
—综合收益总额	3,000,958.40	2,086,686.45

8.2.4 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上期末累积未确认的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
北京骏泰置业有限公司	2,232,632.48	13,465,010.76	15,697,643.24

8.2.5 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司不存在需要与合营企业投资相关的未确认承诺。

8.2.6 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有负债。

9、与金融工具相关的风险

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

9.1 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。

9.2 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 2018 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：

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

(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	12,075,699,747.49	12,075,699,747.49		12,075,699,747.49				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	120,785.62	120,785.62		120,785.62				
应收账款	55,083,446.42	82,670,075.47	10,102,563.68		72,567,511.79			
应收利息	1,932,778.84	1,932,778.84			1,932,778.84			
应收股利	216,999,316.86	216,999,316.86			216,999,316.86			
其他应收款	1,013,778,780.96	1,034,998,559.62	10,073,899.41		1,024,924,660.21			
其他流动资产	577,554,770.88	577,554,770.88			577,554,770.88			
可供出售金融资产	5,989,921,381.96	6,143,664,006.49		6,143,664,006.49				
长期股权投资	1,390,894,597.05	1,390,894,597.05		1,390,894,597.05				
金融资产小计	21,321,985,606.08	21,524,534,638.32	20,176,463.09	19,610,379,136.65	1,893,979,038.58			
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00			
应付账款	6,999,532,863.27	6,999,532,863.27			6,999,532,863.27			
应付利息	242,662,426.83	242,662,426.83			242,662,426.83			
应付股利	81,894,600.00	81,894,600.00			81,894,600.00			
其他应付款	5,765,459,823.15	5,765,459,823.15			5,765,459,823.15			
长期借款	30,012,618,636.55	30,012,618,636.55			3,320,748,449.00	7,826,364,130.73	2,411,006,056.82	16,454,500,000.00
应付债券	5,747,618,866.05	5,747,618,866.05					5,747,618,866.05	
其他非流动负债	11,930,000,000.00	11,930,000,000.00			3,600,000,000.00	3,700,000,000.00	4,630,000,000.00	
金融负债小计	60,789,787,215.85	60,789,787,215.85			20,020,298,162.25	11,526,364,130.73	12,788,624,922.87	16,454,500,000.00

9.3 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 2018 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 32,607,169,518.31 元。

(3) 敏感性分析：截止 2018 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 163,035,847.59 元（2017 年度约 136,233,343.18 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。

10、公允价值的披露

10.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
交易性金融资产				-
权益工具投资	23,420.70			23,420.70
投资性房地产				-
出租的建筑物			3,612,869,214.38	3,612,869,214.38
可供出售金融资产				-
权益工具投资	3,059,983,001.82	885,049,620.00		3,945,032,621.82
资产合计	3,060,006,422.52	885,049,620.00	3,612,869,214.38	7,557,925,256.90
负债合计				

10.2 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

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。

10.3 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

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。

10.4 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

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。

10.5 持续的第三层次公允价值计量项目，年初与期末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

无。

10.6 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

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。

10.7 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

10.8 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

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、其他非流动负债在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

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。

11、关联方及关联交易

11.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 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	工程建筑施工	300,000.00	41.57	41.57

注：本公司的最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会。

11.2 本公司的子公司情况

详见附注“8.1 在子公司中的权益”。

11.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“8.2 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：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	本公司联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司联营企业
北京城建投资基金管理有限公司	本公司联营企业

11.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京城建一建设发展有限公司	受同一控股股东控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建筑装饰工程设计有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控股股东控制
北京市园林绿化集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控股股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北方建设有限责任公司	受同一控股股东控制
北京燕城物业管理有限公司	受同一控股股东控制
北京城建置业有限公司	受同一控股股东控制
北京城建长城装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华泰土木工程有限公司	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

11.5 关联方交易情况

11.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

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	63,542,862.42	59,018,444.12	44,640,316.65	11,109,315.58
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目	65,338,701.61	66,886,301.55	62,029,785.47	18,534,790.95
北京城建锅炉管道安装有限公司	筑华年项目			41,064.00	41,064.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺悦居项目	17,504,902.00		13,532,918.00	13,532,918.00
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		7,734,926.00
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目	24,995,843.70	3,399,312.70	3,199,048.00	3,500,000.00
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		2,000,000.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	顺悦居项目		613,150.00		
北京城建十六建筑工程有限公司	顺悦居项目		1,046,641.00		
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	41,973,784.67	43,117,266.07	36,057,610.00	78,893,431.00
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目		28,779,978.00		20,393,525.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	183,925,638.53	174,746,740.00	190,469,113.25	112,161,386.46

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
北京城建四建设工程有限公司	世华龙樾项目			6,975,102.00	24,663,748.00
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目	800,000.00	800,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
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	760,000.00	6,327,206.00
北京城建一建设发展有限公司	世华龙樾项目			6,968,431.00	11,913,150.00
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	748,007.00	748,007.00
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	2,722,147.00	5,364,383.00		5,000,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华龙樾项目	4,353,702.00	4,073,064.00	295,374.80	32,377,968.00
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	123,543,315.00	151,992,520.00	177,195,112.20	112,971,909.10
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	世华龙樾项目	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	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	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	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	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	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	123,572,614.43	54,129,655.43	54,066,150.31	54,066,150.31
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目	157,105,960.44	67,548,628.40	41,253,472.59	41,253,472.59
北京金都园林绿化有限责任公司	青岛龙樾湾项目	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	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		26,412,674.00
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	12,198,268.00	55,227,649.00
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目		11,872,908.27		9,247,485.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	海梓府项目	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	1,142,525.00	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	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	1,000,000.00	1,000,000.00

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
北京城建二建设工程有限公司	北京密码项目	45,100,685.00	45,100,685.00	8,115,210.00	16,880,000.00
北京城建九建设工程有限公司	北京密码项目	34,132,819.00	34,847,400.00		16,198,146.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	北京密码项目	37,114,855.00	51,635,309.50	17,889,858.00	26,417,456.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	北京密码项目	44,441,287.00	45,732,868.50	10,023,577.00	24,209,992.00
北京城建一建设发展有限公司	北京密码项目	41,824,037.00	41,824,037.00	5,832,255.50	16,254,466.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目	45,473,582.00	72,267,482.50	56,070,028.50	29,276,128.00
北京城建安装集团有限公司	北京密码项目	675,000.00	675,000.00	1,330,000.00	1,330,000.00
北京城建长城装饰工程有限公司	北京密码项目	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责任公司	北京密码项目	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	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	734,067.57	4,844,943.00		
北京金都园林绿化有限责任公司	北苑家园项目				284,219.50
北京城建安装集团有限公司	北苑公建项目	98,000.00	98,000.00	98,000.00	98,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	重庆熙城项目			-800,000.00	534,220.34
北京城建九建设工程有限公司	重庆熙城项目			1,748,498.98	2,285,417.88
北京城建七建设工程有限公司	重庆熙城项目	4,056,925.80	4,004,100.00	200,852.83	6,897,298.86
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆熙城项目	3,650,000.00	4,880,489.92	1,000,000.00	2,029,779.00
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	13,161,791.59	18,847,928.64	6,050,000.00	441,382.54
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	2,000,000.00	2,000,000.00		555,092.31
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		292,458.00
北京城建一建设发展有限公司	龙樾湾(重庆)项目				1,113,037.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	139,951,874.94	155,705,073.28	35,133,793.97	18,648,814.66
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城	57,554,075.63	63,045,688.73	5,106,606.86	5,106,606.86
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾生态城	55,338,989.47	72,116,129.66	32,019,722.93	24,970,324.40
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	4,254,561.44	3,013,476.78	1,000,000.00	1,017,370.00
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(成都)项目	534,093.05	12,344,070.61	8,339,457.14	9,715,637.01
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	112,902,402.22	106,499,875.90	125,481,052.52	102,649,257.49
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目			1,282,330.20	1,075,559.65

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	龙樾湾(成都)项目	12,891,826.32	19,953,513.10	16,463,280.32	19,236,114.25
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	1,296,658.75	20,450,937.03	19,524,882.53	11,239,745.04
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目		389,681.40	1,458,529.22	2,428,529.22
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	42,444,341.00	31,006,127.00	44,781,965.49	47,608,646.00
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	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	12,312,071.43	17,971,587.13	41,648,181.93	34,641,482.10
北京城建建设工程有限公司	龙樾熙城项目	9,410,261.43	11,868,225.00	37,176,693.33	30,028,790.13
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾熙城项目	37,311,443.41	24,777,296.85	50,207,700.31	40,487,610.94
北京城建设计发展集团股份有限公司	龙樾熙城项目			15,849.06	15,849.06
北京城建七建设工程有限公司	龙樾熙城项目	13,029,758.57	7,503,800.00	29,129,342.27	36,649,439.60
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾熙城项目	3,388,835.49	2,563,372.04	582,820.97	582,820.97
北京城建安装集团有限公司	龙樾熙城项目	4,861,996.09	4,125,882.29	3,119,021.20	3,119,021.20
北京城建安装集团有限公司	徜徉集项目				207,338.00
北京城建一建设发展有限公司	徜徉集项目				4,000,000.00
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		6,500,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目	11,025,291.02	5,645,427.58	6,642,832.14	7,261,951.14
北京市园林绿化集团有限公司	徜徉集项目				1,336,816.12
北京金都园林绿化有限责任公司	徜徉集项目		38,004.00	294,824.00	543,178.43
北京城建六建设集团有限公司	徜徉集项目			-9,021,058.72	10,566,451.17
北京城建北方建设有限责任公司	徜徉集项目			1,123,551.31	1,027,894.31
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	徜徉集项目		181,413.78	1,121,413.78	940,000.00
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	3,389,100.06	3,287,198.00	6,466,100.75	13,862,257.00
北京城建六建设集团有限公司	理工大学项目	-17,056,030.89	20,145,232.03	67,188,311.16	37,693,434.00
北京城建北方建设有限责任公司	理工大学项目	-318,194.43	2,635,595.00	4,204,983.95	28,135,407.10
北京城建道桥建设集团有限公司	理工大学项目	613,130.52			3,358,540.00
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学项目	10,802,577.04	5,567,876.31	8,968,466.62	9,618,705.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	理工大学项目	-12,056,889.24	21,314,459.30	69,394,208.18	45,695,402.30
北京城建四建设工程有限公司	理工大学项目			-80,562.20	121,208.56

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
北京城建安装集团有限公司	理工大学项目	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	1,756,468.10	1,549,190.00		
北京城建八建设发展有限责任公司	上悦居项目	80,883,906.34	60,298,941.46	55,317,288.03	68,499,798.57
北京城建二建设工程有限公司	上悦居项目	43,894,230.76	42,377,834.23	57,045,291.62	52,414,810.87
北京城建建设工程有限公司	上悦居项目	43,588,627.05	34,840,428.97	72,534,992.81	41,589,389.27
北京城建六建设集团有限公司	上悦居项目	34,112,517.22	30,043,952.01	48,182,429.38	42,214,015.71
北京城建亚泰建设集团有限公司	上悦居项目	25,685,124.65	30,507,560.69	37,602,588.23	40,536,677.50
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	-538,469.58	8,678,489.81	2,586,194.38	28,307,552.30
北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目	2,772,185.36	7,766,767.18	30,894,503.56	86,191,631.95
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾项目	4,281,423.98	14,272,316.62	3,109,759.56	44,416,729.83
北京城建亚泰建设集团有限公司	上河湾项目	6,489,545.92	18,017,894.15	2,250,652.30	23,428,491.79
北京城建六众城建设工程有限公司	上河湾项目	6,636,095.26	11,302,000.81	39,344,638.33	7,515,440.73
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目				5,050,411.13
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目				3,000,000.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	世华泊郡项目				300,000.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目		10,762,618.40		
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目		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	18,955.34	2,813,562.67
北京城建北方建设有限责任公司	北七家项目	10,204,535.99	8,291,222.09		4,108,761.40
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目		4,504,504.50	6,933,342.74	4,590,634.19
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目		1,801,801.80	24,256.00	8,489,675.21
北京城建安装集团有限公司	北七家项目				2,939,955.14
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目	51,137,331.85	60,444,200.96	76,449,823.49	57,591,895.42
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目	12,882.09	1,851,887.34	-893,409.10	9,057,389.61
北京城建十建设工程有限公司	北七家项目				630,000.00
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	1,920,065.67	1,037,873.31
北京市天银地热开发有限责任公司	北七家项目	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	69,126,079.02	76,861,947.56	68,821,731.98	55,550,626.56
北京城建七建设工程有限公司	瀛海项目	49,940,128.22	58,370,081.44	56,105,510.16	46,181,148.04
北京城建一建设发展有限公司	瀛海项目	145,790,162.86	169,289,086.51	157,360,359.52	143,428,050.33
北京城建一建设发展有限公司	南湖 1 号项目	17,051,371.38	17,051,371.38	-57,773,349.96	30,764,559.00
北京城建九建设工程有限公司	汇景湾项目		3,500,000.00	-15,489,191.16	10,564,524.00

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
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目		11,076,183.63	15,489,191.16	
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目	28,547,923.99	34,795,250.03	61,041,067.79	72,244,369.02
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目				7,990,489.00
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	876,030.97	310,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目	11,701,021.67	5,200,000.00	1,907,744.46	200,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目	27,208,930.92	44,563,941.35	188,718,292.63	64,225,715.79
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	74,311,060.20	209,868,009.24	155,429,462.36	22,743,168.20
北京市园林绿化集团有限公司	红塘湾项目			10,671,122.90	12,267,756.48
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	45,473,050.71	32,689,850.84
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	5,674,162.44	5,260,332.99
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	66,671,754.95	59,356,634.13	27,973,893.51	19,594,576.80
北京城建华泰土木工程有限公司	红塘湾项目	965,813.60	1,023,551.51	4,444,977.12	4,457,538.47
北京金都园林绿化有限责任公司	红塘湾项目	33,355,090.88	33,157,711.02	18,349,423.57	5,585,474.26
北京城建置业有限公司	红塘湾项目			93,150.00	93,150.00
北京城建建设工程有限公司	兴业嘉园项目				1,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	兴业嘉园项目			85,580.81	3,102,294.15
北京城建道桥建设集团有限公司	兴业嘉园项目			49,800.78	1,172,333.08
北京城建一建设发展有限公司	天成家园	56,010.00		20,337,936.23	20,337,936.23
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	天成家园	81,289,320.93	81,289,320.93	95,835,023.94	95,835,023.94
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	62,604,007.62	54,079,161.95	69,784,918.20	46,923,728.34
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	75,712,632.56	64,858,740.39	48,578,671.09	34,968,030.63
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目	76,192,809.05	56,694,582.51	73,645,218.18	52,277,806.29
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目	33,162,791.33	39,409,782.36	3,884,854.06	2,451,527.93
北京城建六建设集团有限公司	平各庄项目	31,089,937.85	31,295,424.36	18,197,305.75	11,771,645.95
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄项目	16,870,434.37	22,078,445.78	4,544,980.19	2,840,388.29
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目	51,345,647.06	48,794,954.53	41,014,955.72	34,526,231.49
北京城建十建设工程有限公司	平各庄项目	51,055,102.33	45,234,332.54	48,451,266.02	28,859,057.63
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	42,004,020.73	28,604,675.46	8,505,136.04	5,208,403.60
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目	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	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			2,764,537.73	
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	438,617,640.84	252,315,127.84	126,294,669.37	136,808,443.24

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
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城项目	269,475,552.45	210,771,343.74	152,487,380.87	109,871,816.04
北京城建六建设集团有限公司	怀柔新城项目	199,519,061.69	134,615,578.67	96,352,247.94	69,853,961.13
北京城建北方建设有限责任公司	望坛项目	18,147,538.07	9,590,459.17		18,145,500.00
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	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	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	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	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	13,335,320.97	14,668,853.07		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樵郡项目	17,475,577.64	19,223,135.41		
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	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	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	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	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	2,600,018.00	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	5,891,509.28	5,891,509.28	8,939,467.33	8,939,467.33
合计		4,550,023,995.51	4,269,751,484.50	3,367,004,308.05	3,109,067,692.80

②出售商品/提供劳务情况

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	198,113.21	70,000.00
北京城建集团有限责任公司	物业管理服务	234,337.01	248,397.23

11.5.2 关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2016年7月1日	2019年7月1日	经审计的年销售收入的0.2%	9,434,172.89

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

9,434,172.89 元。

11.5.3 关联租赁情况

①本公司作为出租人

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	6,565,525.72	6,565,525.72
北京城建十一建设工程有限公司	昌平办公用房		476,160.00
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园 4 号	344,476.19	1,199,684.35
北京城建华宇建设工程有限公司	北苑望春园 20 号楼	1,961,615.24	1,366,543.31

②本公司作为承租人

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	6,565,525.72	6,565,525.72

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室 66.44 平方米，地上第 3-9 层 5,736.92 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 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，年租金 6,565,525.72 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 344,476.19 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 1,961,615.24 元。

11.5.4 关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	3,285,000,000.00	2017 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	126,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 27 日	否
北京城建兴业置地限公司	704,000,000.00	2017 年 6 月 27 日	2020 年 6 月 26 日	否
北京首城置业有限公司	450,000,000.00	2017 年 9 月 27 日	2019 年 9 月 27 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
北京城建（海南）地产有限公司	125,476,526.82	2016 年 6 月 12 日	2021 年 5 月 12 日	否

北京城建(海南)地产有限公司	120,000,000.00	2018 年 9 月 26 日	2028 年 9 月 26 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	116,723,904.13	2016 年 12 月 19 日	2019 年 12 月 18 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	85,343,337.00	2016 年 12 月 19 日	2019 年 12 月 19 日	否
北京城建重庆地产有限公司	310,000,000.00	2017 年 10 月 26 日	2020 年 10 月 26 日	否
北京城建重庆地产有限公司	309,000,000.00	2018 年 11 月 22 日	2021 年 11 月 21 日	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	800,000,000.00	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 1 日	否
北京城建兴云地产有限公司	490,000,000.00	2016 年 6 月 16 日	2019 年 6 月 16 日	否
北京城建兴云地产有限公司	1,032,000,000.00	2016 年 6 月 15 日	2019 年 6 月 1 日	否
北京城建兴云地产有限公司	36,476,428.00	2017 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 15 日	否
北京世纪鸿城置业有限公司	615,000,000.00	2016 年 9 月 20 日	2019 年 9 月 20 日	否
南京世纪鸿城地产有限公司	100,000,000.00	2017 年 12 月 7 日	2019 年 12 月 6 日	否
南京世纪鸿城地产有限公司	500,000,000.00	2018 年 6 月 1 日	2021 年 5 月 31 日	否
北京城志置业有限公司	293,000,000.00	2018 年 5 月 31 日	2021 年 5 月 30 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 20 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,204,338,640.00	2017 年 8 月 25 日	2027 年 8 月 25 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	2,270,120,480.00	2017 年 8 月 25 日	2027 年 8 月 25 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	1,862,888,986.13	2017 年 8 月 24 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 8 月 9 日	2023 年 11 月 28 日	否
北京城建兴胜房地产开发有限公司	1,862,566,299.49	2017 年 10 月 20 日	2022 年 10 月 20 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 28 日	否
北京城建兴瑞置业开发有限公司	13,127,540,000.00	2016 年 12 月 21 日	2026 年 12 月 20 日	否
北京城建兴瑞置业开发有限公司	1,400,000,000.00	2016 年 11 月 9 日	2019 年 11 月 8 日	否
北京城建兴瑞置业开发有限公司	169,000,000.00	2017 年 3 月 17 日	2019 年 11 月 8 日	否
北京平筑房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018 年 5 月 21 日	2021 年 5 月 20 日	否
合计	37,194,474,601.57			

②本公司作为被担保方

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	135,000,000.00	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 25 日	2023 年 1 月 24 日	否
北京城建兴华地产有限公司	1,700,000,000.00	2017 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	否
合计	2,203,050,000.00			

11.5.5 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入:				
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	30,000,000.00	2016.11.03	2019.11.02	
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,000.00	2018.12.31		活期拆借

拆出:				
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	50,000,000.00	2018.05.17	2018.06.16	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	2018.01.01	2018.12.31	自 2016 年 6 月 24 日起, 尚未归还利率由同期银行贷款利率上浮 5.5% 变更为同期银行贷款利率上浮 6.6%
北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00	2017/6/22	2018/6/21	年固定利率 4.35%

关联方拆入资金说明:

本年度本公司为上述拆借款项共需支付资金占用费 1,977,083.33 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 479,166.67 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 363,676.97 元。

本年本公司计提北京骏泰置业有限公司利息 7,203,600.00 元。

11.5.6 关键管理人员报酬 (万元)

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,459.76	1,393.46

11.6 关联方应收应付款项

11.6.1 应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
北京城建华宇建设工程有限公司			824,648.00	41,232.40
北京城建集团有限责任公司	4,351,022.85		248,397.23	
北京城建北苑大酒店有限公司	361,700.00		237,780.00	11,889.00
北京燕城物业管理有限公司	150,000.00		70,000.00	
合 计	4,862,722.85		1,380,825.23	53,121.40
应收利息:				
北京市天银地热开发有限责任公司	761,617.95		376,120.36	
北京骏泰置业有限公司			1,556,658.48	
合 计	761,617.95		1,932,778.84	
预付款项:				
北京燕城物业管理有限公司			198,113.21	
北京城建北方建设有限责任公司	63,026,179.69		18,145,500.00	
北京城建九建设工程有限公司	7,841,313.24		1,249,453.28	

北京城建亚泰建设集团有限公司	14,191,696.34		61,312,643.35	
北京城建一建设发展有限公司	15,689,142.61		8,792,792.79	
北京城建八建设发展有限责任公司	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			
北京城建六建设集团有限公司	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	2,587,543.07			
北京城建五建设集团有限公司	886,000.00			
北京城建远东建设投资集团有限公司	3,503,419.51			
合计	139,366,686.93		89,698,502.63	
其他应收款:				
北京骏泰置业有限公司	165,600,000.00		165,600,000.00	
北京城建安装集团有限公司	36,200.00		36,200.00	7,240.00
北京城建八建设发展有限责任公司	555,766.30	15,166.45	405,734.12	62,063.64
北京城建北方建设有限责任公司	3,651,474.63	14,364.36	3,543,063.45	70,491.76
北京城建道桥建设集团有限公司	1,007,982.78	127,070.21	806,819.53	86,590.36
北京城建二建设工程有限公司	120,081.00		552,690.60	3,047.40
北京城建华宇建设工程有限公司	3,038.98		1,421.30	
北京城建建设工程有限公司	28,584.73		31,281.59	
北京城建九建设工程有限公司	425,837.94	2,807.20	244,488.00	23,856.80
北京城建六建设集团有限公司	2,932,103.95		3,178,167.56	33,003.80
北京城建七建设工程有限公司	1,765,999.93	20,665.37	813,108.21	11,855.20
北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,336,983.01		1,577,542.78	
北京城建亚泰建设集团有限公司	308,797.11	1,592.28	569,201.56	4,037.60
北京城建一建设发展有限公司	1,920,820.47	2,964.03	1,922,168.07	3,002.57
北京金都园林绿化有限责任公司	44,199.80		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	10,000,223.26		17,804,360.73	
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	
北京城建六众城建设工程有限公司	17,588.80		18,663.01	
北京城建远东建设投资集团有限公司	122,416.73			
合计	198,139,668.19	1,784,629.90	205,410,679.08	1,905,189.13

11.6.2 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
应付账款:		
北京城建安装集团有限公司	16,013,776.53	4,478,822.06
北京城建八建设发展有限责任公司	151,491,363.30	79,353,302.97
北京城建北方建设有限责任公司	129,616,782.17	74,927,339.76
北京城建道桥建设集团有限公司	84,627,469.88	52,047,651.64
北京城建二建设工程有限公司	166,277,006.40	115,969,750.27
北京城建锅炉管道安装有限公司	626,418.00	3,969,127.00
北京城建华宇建设工程有限公司	33,193,801.66	23,309,283.62

北京城建建设工程有限公司	213,499,709.44	215,715,891.64
北京城建九建设工程有限公司	62,564,619.75	93,711,030.36
北京城建勘测设计研究院有限责任公司		274,298.65
北京城建六建设集团有限公司	314,484,939.84	315,456,181.58
北京城建六众城建设工程有限公司	3,437,248.32	31,829,197.60
北京城建七建设工程有限公司	238,439,280.10	169,346,450.24
北京城建设计发展集团股份有限公司	511,092.45	216,300.00
北京城建十建设工程有限公司	25,515,878.18	31,047,274.39
北京城建十六建筑工程有限责任公司	98,487,746.06	78,337,980.10
北京城建四建设工程有限公司	18,823,661.24	426,178.24
北京城建华泰土木工程有限公司	263,343.24	321,081.15
北京城建五建设集团有限公司	85,222,242.08	91,469,568.12
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	8,876,796.44	14,188,502.06
北京城建亚泰建设集团有限公司	512,401,267.52	502,320,866.77
北京城建一建设发展有限公司	244,068,820.59	150,143,181.60
北京金都园林绿化有限责任公司	30,150,344.32	16,718,774.93
北京城建远东建设投资集团有限公司	101,319,773.54	71,114,057.23
北京市天银地热开发有限责任公司	12,151,093.98	12,972,190.73
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	1,680,974.86	882,192.36
北京城建一建设工程有限公司	137,330.37	
北京城建长城建筑装饰工程有限公司	11,214,965.00	
合 计	2,565,097,745.26	2,150,546,475.07
其他应付款:		
北京城建安装集团有限公司	3,777,389.00	1,263,869.88
北京城建八建设发展有限责任公司	5,390,085.82	4,573,755.98
北京城建北方建设有限责任公司	70,227.60	4,007,777.95
北京城建道桥建设集团有限公司	5,331,643.07	4,705,566.07
北京城建锅炉管道安装有限公司	357,796.00	307,796.00
北京城建建设工程有限公司	5,767,296.56	85,240.38
北京城建九建设工程有限公司	11,715,869.64	455,983.33
北京城建六建设集团有限公司	101,560.88	101,560.88
北京城建七建设工程有限公司	7,775,460.28	4,090,820.03
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	496,855.18	219,533.58
北京城建亚泰建设集团有限公司	5,342,853.81	5,948,626.12
北京城建一建设发展有限公司	20,546.00	546.00
北京城建华宇建设工程有限公司	511,635.55	468,113.00
北京金都园林绿化有限责任公司	3,959,593.75	512,230.75
北京市天银地热开发有限责任公司	2,191,588.00	373,088.00

北京城建二建设工程有限公司	56,564.20	25,500.00
北京城建北方集团有限公司	3,777,457.30	
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公司	59,589.00	
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	41,902.72	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	4,259,017.04	
北京城建四建设工程有限公司	1,117.52	
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,000.00	
合 计	91,369,672.92	27,142,007.95

11.7 承诺及或有事项

11.7.1 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

11.7.2 资产负债表日存在的重要或有事项

11.7.2.1 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 872,881.42 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 329,297.06 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 83,231.22 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 50,461.74 万元，本公司之子公司北京城和房地产开发有限责任公司提供担保余额为 541.00 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担保余额为 81,157.54 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 38,410.60 万元，本公司之子公司北京建城成都地产有限公司提供担保余额为 47,576.74 万元，本公司之孙子公司北京建城成都置业有限公司提供担保余额为 57,597.37 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 80,023.80 万元，本公司之孙子公司北京新城兴业房地产开发有限公司提供担保余额 2,061.82 万元，本公司之孙子公司北京新城时代房地产开发有限公司提供担保余额 71.67 万元，本公司之子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司提供担保余额 8,613.26 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 9,174.00 万元，本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司提供担保余额 29,979.00 万元，本公司之子公司北京城建青岛兴华地产有限公司提供担保余额

27,525.00 万元，本公司之孙子公司青岛双城房地产有限公司提供担保余额 27,159.60 万元）。

11.7.2.2 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 11 关联方及关联交易之 11.5.4 关联担保情况。

除存在上述或有事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

12、资产负债表日后事项

12.1 利润分配情况

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年度母公司实现净利润为 1,443,772,623.40 元，加上年初未分配利润 5,186,602,793.86 元，减去本年分配现金股利 438,771,200.00 元，减去本年支付“17 京城投 MTN001 永续债”利息 64,300,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，以净利润 10%提取法定盈余公积 144,377,262.34 元，年末可供股东分配的利润为 5,982,926,954.92 元。本公司拟以总股数 156,704 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 37,608.96 万元。

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止 2018 年 12 月 31 日母公司资本公积 4,428,202,732.05 元，其中股本溢价 4,422,540,803.59 元。公司以 2018 年 12 月 31 日总股本 156,704 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 31,340.80 万股，转增后公司总股本增加到 188,044.80 万股，母公司资本公积减至 4,114,794,732.05 元。

12.2 其他资产负债表日后事项说明

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

13、其他重要事项

13.1 前期会计差错

13.1.1 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

13.1.2 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

13.2 年金计划

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

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

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

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

2. 企业年金的领取规定

员工退休、病故、出国定居方可领取企业年金。

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

13.3 分部信息

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。

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。

14、公司财务报表重要项目注释

14.1 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		1,556,658.48
应收股利	814,237,128.59	688,909,659.68
其他应收款	22,845,301,763.51	20,647,946,648.82
合 计	23,659,538,892.10	21,338,412,966.98

14.1.1 应收利息

项 目	期末余额	年初余额
往来款项利息		1,556,658.48
合 计		1,556,658.48

14.1.2 应收股利

14.1.2.1 应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	年初余额
北京城建兴华地产有限公司		275,696,155.14
北京世纪鸿城置业有限公司	291,053,655.14	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	20,972,462.08	30,522,906.61
北京首城置业有限公司	229,943,900.00	100,000,000.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	34,614,756.27	30,038,242.83
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	30,000,000.00
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
合 计	814,237,128.59	688,909,659.68

14.1.2.2 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
北京城建新城投资开发有限公司	35,653,038.24	1-3 年	资金紧张	否
深圳市中科招商创业投资有限公司	15,000,000.00	1-2 年	尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	5 年以上	尚未支付	否
合 计	237,652,355.10			

14.1.3 其他应收款

14.1.3.1 分类

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	22,846,822,741.90	100.00	1,520,978.39	0.01	22,845,301,763.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	22,846,822,741.90	100.00	1,520,978.39		22,845,301,763.51

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,649,256,265.69	100.00	1,309,616.87	0.01	20,647,946,648.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	20,649,256,265.69	100.00	1,309,616.87		20,647,946,648.82

①组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,469,269.55	73,463.48	5.00
1 至 2 年	928,307.32	92,830.73	10.00
2 至 3 年	498,078.33	74,711.75	15.00
3 年以上	6,399,862.16	1,279,972.43	20.00
合 计	9,295,517.36	1,520,978.39	

(续)

账 龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,082,015.95	54,100.79	5.00
1 至 2 年	498,078.33	49,807.83	10.00
2 至 3 年	705,091.24	105,763.69	15.00
3 年以上	5,499,722.79	1,099,944.56	20.00
合 计	7,784,908.31	1,309,616.87	

②组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)

无风险组合	22,837,527,224.54		
合 计	22,837,527,224.54		

(续)

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	20,641,471,357.38		
合 计	20,641,471,357.38		

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京城建兴顺房地产开发有限公司	5,126,057,756.04	合并范围内关联方
北京城建兴瑞置业开发有限公司	4,668,414,484.82	合并范围内关联方
北京城建重庆地产有限公司	3,235,159,992.30	合并范围内关联方
南京世纪鸿城地产有限公司	2,108,433,090.66	合并范围内关联方
北京城建新城投资开发有限公司	2,027,870,267.69	合并范围内关联方
北京城建(海南)地产有限公司	1,102,434,999.26	合并范围内关联方
北京大东房地产开发有限公司	1,008,195,034.32	合并范围内关联方
北京城建成都置业有限公司	971,589,143.41	合并范围内关联方
北京城建黄山投资发展有限公司	452,022,198.33	合并范围内关联方
北京城建成都地产有限公司	450,259,068.76	合并范围内关联方
北京市土地整理储备中心	389,760,000.00	投标保证金
北京新城金郡房地产开发有限公司	341,854,100.00	往来借款
北京首城置业有限公司	300,514,909.54	合并范围内关联方
北京城建兴云房地产有限公司	200,000,000.00	合并范围内关联方
北京骏泰置业有限公司	153,691,647.72	往来借款
北京城建保定房地产开发有限公司	66,350,916.67	合并范围内关联方
北京城建兴合房地产开发有限公司	63,932,914.57	合并范围内关联方
北京世纪鸿城置业有限公司	62,781,434.95	合并范围内关联方
北京碧桂园文化发展有限公司	61,968,671.51	往来借款
北京城建兴润置业开发有限公司	21,072,931.25	合并范围内关联方
北京城建兴泰房地产开发有限公司	14,584,696.04	合并范围内关联方
北京城建集团有限责任公司	10,000,223.26	托管费收入
北京城志置业有限公司	244,444.44	合并范围内关联方
其他	334,299.00	押金
合 计	22,837,527,224.54	

14.1.3.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

押金	334,299.00	469,764.60
保证金	389,760,000.00	330,299.00
备用金		50,000.00
往来款	22,451,046,223.63	20,642,920,218.42
代垫款	5,682,219.27	5,485,983.67
合 计	22,846,822,741.90	20,649,256,265.69

14.1.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建兴顺房地产开发有限公司	往来款	5,126,057,756.04	4 年以内	22.44	
北京城建兴瑞置业开发有限公司	往来款	4,668,414,484.82	3 年以内	20.43	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	3,235,159,992.30	2 年以内	14.16	
南京世纪鸿城地产有限公司	往来款	2,108,433,090.66	5 年以内及以上	9.23	
北京城建新城投资开发有限公司	往来款	2,027,870,267.69	5 年以内	8.88	
合 计	-	17,165,935,591.51	-	75.13	

14.2 长期股权投资

14.2.1 长期股权投资分类

项 目	期末余额			年初余额		
	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	3,675,160,996.83		3,675,160,996.83	3,645,160,996.83		3,645,160,996.83
对联营、合营企业投资	1,390,350,015.80		1,390,350,015.80	1,390,894,597.05		1,390,894,597.05
合 计	5,065,511,012.63		5,065,511,012.63	5,036,055,593.88		5,036,055,593.88

14.2.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00			838,000,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建兴云房地产有限公司	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		
北京城建重庆地产有限公司	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		
北京首城置业有限公司	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		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城和房地产开发有限公司	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		
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		
北京腾宇拆迁有限责任公司	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		
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60			321,650,319.60		
北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43			26,522,885.43		
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京城奥置业有限公司	41,500,000.00			41,500,000.00		

被投资单位	年初余额	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
北京城建三期开发建设合伙企业(有限合伙)	870,000,000.00			870,000,000.00		
北京云蒙山投资发展有限公司	82,800,000.00			82,800,000.00		
北京城建保定房地产开发有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
北京城建黄山投资发展有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
合 计	3,645,160,996.83	30,000,000.00		3,675,160,996.83		

14.2.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		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
联营企业						
北京市天银地热开发有限责任公司	26,709,230.71			2,000,890.42		
北京科技园建设(集团)股份有限公司	736,116,606.79			83,013,805.66		-655,156.16
深圳市中科招商创业投资有限公司	373,655,455.89			5,626,254.27	-33,600,979.38	6,317,084.62
国奥投资发展有限公司	173,108,018.22			-41,446,548.66		
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	51,305,037.77			1,000,045.55		
北京城建投资基金管理有限公司	30,000,247.67			22.43		
北京骏泰置业有限公司				-13,465,010.76		
合 计	1,390,894,597.05			36,729,458.91	-33,600,979.38	5,661,928.46

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
北京市天银地热开发有限责任公司				28,710,121.13	
北京科技园建设(集团)股份有限公司	-16,800,000.00			801,675,256.29	
深圳市中科招商创业投资有限公司				351,997,815.40	
国奥投资发展有限公司				131,661,469.56	
北京城建(芜湖)股权投资管理有限公司	-6,000,000.00			46,305,083.32	
北京城建投资基金管理有限公司				30,000,270.10	
北京骏泰置业有限公司			13,465,010.76		
合 计	-22,800,000.00		13,465,010.76	1,390,350,015.80	

14.3 营业收入、营业成本

14.3.1 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,852,425.85	407,191.60	40,130,433.57	2,806,796.89
其他业务	9,914,823.75		9,925,836.55	
合 计	50,767,249.60	407,191.60	50,056,270.12	2,806,796.89

14.3.2 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）			5,273,689.52	2,491,171.47
租赁收入	40,852,425.85	407,191.60	34,856,744.05	315,625.42
合 计	40,852,425.85	407,191.60	40,130,433.57	2,806,796.89

14.3.3 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
世华水岸			5,273,689.52	2,491,171.47
租赁收入	40,852,425.85	407,191.60	34,856,744.05	315,625.42
合 计	40,852,425.85	407,191.60	40,130,433.57	2,806,796.89

14.3.4 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	40,852,425.85	407,191.60	40,130,433.57	2,806,796.89
合 计	40,852,425.85	407,191.60	40,130,433.57	2,806,796.89

14.4 投资收益

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	1,076,505,557.80	1,352,854,246.07
权益法核算的长期股权投资收益	36,729,458.91	131,934,752.41
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	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		1,736,685.13
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	74,803,050.88	92,096,967.76
其中：锦州银行股份有限公司	20,800,000.00	19,500,000.00
国信证券股份有限公司	51,450,000.00	68,600,000.00
中信建投证券股份有限公司		3,652,776.00
曙光信息产业股份有限公司	239,120.00	344,191.76
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	12,745,206.09
其中：曙光信息产业股份有限公司	27,521,861.09	12,745,206.09
合 计	1,215,903,648.68	1,591,367,857.46

15、补充资料

15.1 本期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-356,233.52	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业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	4,961,173.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,046,443.64	
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年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	927,337.04	
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	90,033,766.78	
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	9,434,172.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,548,532.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小 计	111,498,127.40	
所得税影响额	-28,102,378.07	
少数股东权益影响额（税后）	-3,315,582.10	
合 计	80,080,167.23	

15.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.67	0.70	0.70
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	5.26	0.65	0.65

北京城建投资发展股份有限公司（公章）

2019 年 4 月 11 日



营业执照

(副本) (6-2)

统一社会信用代码

91110108061301173Y



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

类别 特殊普通合伙企业

法定代表人 郝树平

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、清算等事务中的会计审计；代理记账；税务咨询、税务代理、纳税筹划；设计、制作、发布、代理广告；企业管理咨询、自主选择经营项目，开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

成立日期 2013年01月18日

合伙期限 2013年01月18日至长期

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



登记机关

2019年 03月 25日



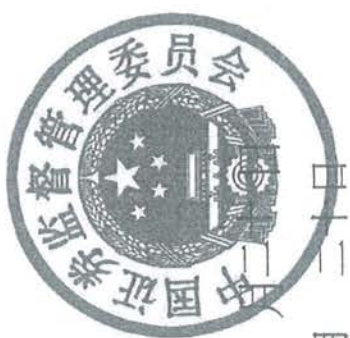
证书序号: 000401

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 郝树平



证书号: 22

发证时间: 二〇二一年一月二十日

证书有效期至: 二〇二一年一月二十日

证书序号: 0000237

说明

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：郝树平

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区北三环西路43号青云当代大厦22层



执业证书编号：11010170

批准执业文号：[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日



姓名 杨 洁
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1969年7月26日
Date of birth
工作单位 中慧会计师事务所
Working unit
身份证号码 110108690726222
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

1999年 9月 28日
/y /m /d

证书编号: 100000530205
No. of Certificate
批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1999年 9月 28日
Date of Issuance



姓名: 杨洁
证书编号: 100000530205

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本書經檢驗合格，繼續有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051

四月
五月
六月

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

同意调出
Agree the holder



同意调入
Agree the holder



50

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

同意調出 Agree the holder



Across the holder to be transferred to:

CPAs 事務所

转出协会盖章
Transfer-out Institute of CPAs
月 日
/m /d

CPAs 事務所

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

11



姓 名 詹翠三
Full name
性 别 女
Sex
出生日期/月/日 1952年11月15日
Date of birth
工作单位 上海计划局
Working unit
身份证号码 411532-9204154545
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



日 月 年

年 月 日

发证日期:
Date of Issuance

4

5