

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司 2024 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	张兵	工作原因	李俊峰

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

四、公司负责人咎荣师、主管会计工作负责人张捷及会计机构负责人（会计主管人员）丁敏声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2024年度不进行利润分配或公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“可能面对的风险”部分。

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义 4

第二节 公司简介和主要财务指标4

第三节 管理层讨论与分析 8

第四节 公司治理 26

第五节 环境与社会 责任 46

第六节 重要事项 48

第七节 股份变动及股东情况 60

第八节 优先股相关情况 65

第九节 债券相关情况 66

第十节 财务报告 72

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
	报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源集团有限责任公司
京能财务公司	指	京能集团财务有限公司
京能海赋公司	指	北京京能海赋置业有限公司
京能云泰公司	指	北京京能云泰房地产开发有限公司
天创世缘公司	指	北京天创世缘房地产开发有限公司
京能育兴公司	指	北京京能育兴房地产开发有限公司
京能京西公司	指	北京京能京西房地产开发有限公司
京石融宁公司	指	北京京石融宁房地产开发有限公司
北京国电公司	指	北京国电房地产开发有限公司
天津海航公司	指	天津海航东海岸发展有限公司
置业天津公司	指	京能置业（天津）有限公司
宁夏京能公司	指	宁夏京能房地产开发有限公司
大连阳光公司	指	大连京能阳光房地产开发有限公司
北京丽富公司	指	北京丽富房地产开发有限公司
北京京珑公司	指	北京京珑置业有限公司
北京九樾公司	指	北京九樾房地产开发有限公司
北京丰璟公司	指	北京丰璟房地产开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文简称	京能置业
公司的外文名称	BEH-PROPERTY CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	BEH-P
公司的法定代表人	咎荣师

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张捷	王凤华
联系地址	北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 2 单元	北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 2 单元
电话	010-62698710	010-62690958
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
公司办公地址的邮政编码	100070
公司网址	www.beh-zy.com
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	证券与资本运营部（董事会办公室）

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 4 层
	签字会计师姓名	洪涛、严冰

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	5,458,594,505.42	4,535,104,206.81	20.36	6,178,890,300.99
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	5,457,888,469.41	4,485,911,094.58	21.67	6,173,820,861.81
归属于上市公司股东的净利润	-109,126,892.90	-407,033,087.82	不适用	16,970,474.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-116,344,159.85	-404,114,304.40	不适用	14,961,673.54
经营活动产生的现金流量净额	-4,042,048,257.13	4,335,459,373.25	-193.23	-1,848,046,000.59

	2024年末	2023年末	本期末 比上年 同期末 增减(%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	681,564,649.29	1,591,869,210.80	-57.18	3,629,499,071.77
总资产	19,758,901,512.17	21,165,178,877.49	-6.64	20,154,943,363.32

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同 期增减(%)	2022年
基本每股收益(元/股)	-0.2410	-0.8988	不适用	0.0375
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.2569	-0.8923	不适用	0.0330
加权平均净资产收益率(%)	-13.66	-13.42	减少0.24个百分 点	0.48
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-14.57	-13.32	减少1.25个百分 点	0.42

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	170,054,960.73	1,419,466,559.18	1,342,306,382.57	2,526,766,602.94
归属于上市公司股东的净利润	-57,755,604.23	-2,253,283.98	-42,031,583.13	-7,086,421.56

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-59,055,274.28	1,553,237.65	-42,633,952.08	-16,208,171.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,996,641,650.48	-2,257,556,545.18	61,835,083.49	150,314,855.04

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	19,597.74		-6,697,187.04	83,818.33
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,614.00			102,283.76
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,098,836.91		-10,912,771.05	
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,261,957.91		4,371,959.61	3,772,115.07
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				

因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,546,467.23		-956,273.17	-812,200.00
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,843,982.43		29,328,843.65	-1,213,168.62
其他符合非经常性损益定义的损益项目	250,000.00		127,172.03	123,920.24
减：所得税影响额	3,119,609.00		8,250,544.50	514,192.20
少数股东权益影响额（税后）	1,593,645.81		9,929,982.95	-466,224.85
合计	7,217,266.95		-2,918,783.42	2,008,801.43

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

十一、 采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	8,955,200.00		-8,955,200.00	
投资性房地产	100,744,400.00	99,197,932.77	-1,546,467.23	-1,546,467.23
合计	109,699,600.00	99,197,932.77	-10,501,667.23	-1,546,467.23

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）房地产市场回顾展望

2024 年，各地因城施策的节奏加快，涵盖了从需求端的购房信贷政策优化，到供给端的房企融资环境改善等多个维度，特别是在 9 月 26 日政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”后，政策目标更加明确，各地政府纷纷出台配套政策，从土地出让、税费减免等方面给予房企更

多支持。总体上看，2024 年房地产市场在政策调控、经济环境和人口结构等多重因素影响下市场从高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段，未来将更加注重居住品质和可持续发展。

展望未来，中央经济工作会议定调要持续用力推动房地产市场止跌回稳。在供需方面，预计将有更多实质性举措出台。随着供需两端政策的协同推进与精准施策，预计 2025 年的房地产市场将持续展现“总量趋于稳定、结构进一步分化”的特征。在这一大背景下，房地产行业正加速向质量效益型发展模式转型，其中，数字化转型、绿色生态建设以及城市更新项目将成为推动行业发展的新引擎与增长点。

（二）公司主要经营工作情况

在建项目稳步推进，有序开展去化工作。京能·西贤府项目已完成零米以下结构工程，首栋住宅实现主体结构封顶。京能·云璟壹号项目提前实现竣工备案，持续优化园区绿化市政。京能·西山印项目一标段已启动首批集中交付入住，二标段住宅楼完成二次结构工程。北京城建·京能·樾园项目大部分实现竣备。京能龙湖·熙上项目完成正式电平稳切换，保障业主用电需求。金泰丽富嘉园五期项目完成前期规划报批，已取得建设工程规划许可证。公司建立月调度机制，督导各在售项目统筹政策变化与经营现状。

积极深耕项目投拓，提质增效成果显著。公司坚持审慎、精准的投资原则，深耕北京区域，深入研究并论证了数十宗项目，重点跟踪新挂牌宗地的入市进展。公司于 2024 年摘取丰台大瓦窑地块，并全速推进项目开发建设，增加总建筑面积 12.89 万平方米。公司通过调降存量债务利率、利用低成本资金替换高息负债等方式，有效减少了高成本资金规模。综合融资成本 3.6%，较去年同期下降。强化项目开发全周期成本控制，通过优化设计、加强变洽签管理、严把招标控制价等措施，节约各项目开发成本。

落实国企改革部署，化解历史遗留问题。公司聚焦提质增效，持续深化“国有企业改革三年行动”以及“双百行动”，编制“双百行动”综合改革、国企改革深化提升行动实施方案（2023—2025 年），涵盖所属企业与各项改革任务。组建深化改革领导小组和办公室，动态协调监督跟进各项任务执行情况，确保改革任务有序推进，落地见效，注重解决企业效益效率和发展质量短板。公司坚持领导包案，专班攻坚，靶向调研督导，大连阳光公司土地无法开发案一审判决胜诉，以法律手段解决历史遗留问题。

逐步夯实内部管控，统筹兼顾安全稳定。公司不断优化上市公司治理，申报 2 个案例成功入选 2024 年北京市企业社会责任优秀案例。加强对重大经营决策事前审查，确保决策事项合法合规。完善内控建设，完成公司总部及所属企业内控自评价，覆盖所有关键业务领域。压实信访维稳和接诉即办责任，坚持“一案一领导”包案机制。落实安全生产责任制，高频度部署安全工作，通过召开安全工作例会、开展安全环保巡查、专项安全检查以及工程巡查等方式，第一时间督导整改落实，全年未发生安全生产事故及突发环境事件。

二、报告期内公司所处行业情况

2024 年，我国房地产市场迎来重要政策调整。中央政治局会议首次明确提出促进房地产市场“止跌回稳”的战略目标，随后中央经济工作会议进一步强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为行业发展指明了方向。在此政策基调下，各级地方政府积极响应，密集出台“四个取消、四个降低、两个增加”等一揽子支持政策，通过收储存量商品房、盘活闲置土地等创新举措多管齐下。从政策力度来看属于大力支持：需求端方面，房贷利率、交易税费、首付比例等关键指标均降至历史低位，显著降低居民购房成本与门槛；供给端则同步发力，通过加强“保交楼”金融支持、加大项目贷款投放等措施保障项目顺利交付，同时积极推进城中村改造、存量房转保障房等工作。这一系列政策组合拳的持续发力，正在推动行业运行环境呈现边际改善态势，为房地产市场平稳健康发展注入新动能。

从市场反馈而言，从中央到地方的一系列政策调整，明确了房地产市场“止跌回稳”的大方针，向市场传递了积极的信号，改善了市场预期，提升了购房者、开发商和投资者对市场的信心。市场信心的恢复有助于稳定房地产市场的交易活动，促进市场的健康发展。未来，随着居民生活水平提高，预计改善型住房需求成为市场主力，高品质、绿色环保住宅更受欢迎。城市群和都市圈的发展成为房地产市场的主要增长极。市场从高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段，未来将更加注重居住品质和可持续发展。房地产也需加快转型，适应市场变化，而购房者则需根据自身需求和经济能力，理性决策。总体来看，房地产行业正朝着更加健康、稳定的方向发展。

三、报告期内公司从事的业务情况

2024 年，公司攻坚克难、奋力前行，面对复杂多变的内外部环境，始终坚持谋发展、转作风、提质增效的工作主线，积极应对各种风险和挑战，深化内部改革，优化管理制度，不断提升市场适应能力。

积极参与项目投拓。公司始终保持战略定力，深入研究土地市场供需变化规律，通过实时跟踪重点区域土地供应计划，于 2024 年通过北京市土地市场成功获取丰台大瓦窑地块，并全速有序推进京能·西贤府项目开发建设，致力于打造位于北京中心城区的一个高端住宅项目。

稳步提升项目运营。公司全面加强项目方案设计、成本造价、工期进度、施工质量和竣工验收等全流程管理，压紧压实“保交楼、保民生、保稳定”的企业责任。北京城建·京能·樾园项目提前实现竣工备案，获评“2024 年度北京市建筑（长城）结构精品工程”即“长城杯金奖”；京能龙湖·熙上项目按期完成交付；京能·西山印项目实现第一批交付，荣获“北京市建筑（长城）结构优质工程奖”；京能·西贤府项目兑现建设优质工程承诺。

科学统筹项目去化。公司科学统筹在售项目去化工作，创新构建多元化营销体系，通过线上线下全渠道布局激活去化路径，确保年度经营目标高质量达成。公司深度整合内外部资源，精准挖掘市场潜力，全面提升营销转化效能。深化协同联动机制，以精细化服务提升客户满意度，打造优质项目口碑，形成销售闭环。同时，公司积极布局新媒体营销矩阵，创新运用数字化营销工具，紧跟行业转型升级趋势，为公司可持续发展注入新动能。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司拥有二十余年房地产开发经验，具备完善成熟的房地产开发和管理模式。公司拥有一支稳定专业、结构优化的房地产开发团队，能够高效推进项目开发和管理。公司具有国资背景，这一背景为公司提供了稳定的资金支持和良好的市场信誉。公司拥有完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在规划设计方面，公司具备较好的市场定位、需求发现、功能规划和设计识别能力；在成本管控方面，公司坚持以目标成本为导向，运用全生命周期和全要素成本管控策略，贯彻“五精管理”原则，确保项目稳健、可持续发展；在安全与工程管理方面，公司具有较强的施工管理和安全控制能力以及完备的施工进度、质量安全控制体系；在营销方面，公司善于准确分析把握市场脉络，具备优质的产品策划和营销推广能力；在财务管理方面，公司具有较强的融资能力，能够通过多种渠道获取资金以支持项目开发。2024 年，公司继续秉承服务首都发展的宗旨，持续寻求并扩充优质项目储备，审慎投资、合理规划土地储备，为公司的稳健前行奠定坚实基础。此外，公司积极投入商品房、保障房、共有产权房建设，打造多元化住宅供应体系。不仅满足不同消费者的住房需求，也提升公司在房地产市场的竞争力。

五、报告期内主要经营情况

2024 年末，公司资产总额 197.59 亿元，净资产 23.02 亿元，资产负债率 88.35%。2024 年度，公司实现营业收入 54.59 亿元，利润总额 0.06 亿元，经营活动产生的现金流量净额为-40.42 亿元。

公司控股（全资）子公司开发建设的京能丨电建·洺悦湾、京能龙湖·熙上、金泰丽富嘉园、北京城建·京能·樾园、京能·西山印、京能·云璟壹号、京能·西贤府等项目，累计实现开复工面积 68.71 万平方米，其中新开工面积 12.89 万平方米，实现竣工面积 39.59 万平方米，实现签约面积 7.6 万平方米。公司持续聚焦首都优质土地资源，于 2024 年以 38.41 亿元取得丰台区大瓦窑地块，增加土地储备面积 3.01 万平方米，增加总建筑规模 12.89 万平方米。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
----	-----	-------	---------

营业收入	5,458,594,505.42	4,535,104,206.81	20.36
营业成本	4,463,735,835.54	4,203,923,016.69	6.18
销售费用	207,324,611.75	205,813,424.46	0.73
管理费用	205,612,605.44	188,271,900.42	9.21
财务费用	229,379,739.15	147,355,193.11	55.66
经营活动产生的现金流量净额	-4,042,048,257.13	4,335,459,373.25	-193.23
投资活动产生的现金流量净额	11,641,094.35	-198,690,211.70	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,931,577,220.56	-1,130,433,108.61	不适用

营业收入变动原因说明：本期结转规模增大，收入结转增加。

营业成本变动原因说明：本期结转规模增大，相应结转成本增加。

销售费用变动原因说明：本期结转规模增大，合同取得成本结转增加。

管理费用变动原因说明：本期完工状态项目较同期增加，费用化支出增加。

财务费用变动原因说明：本期完工状态项目较同期增加，费用化支出增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期销售回款较同期减少，新项目投入支出较同期增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期较同期减少对项目公司股东借款。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期融资规模较同期增加，偿还债务较同期减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

2、收入和成本分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司实现营业收入 54.59 亿元，同比增长 20.36%，营业成本 44.64 亿元，同比增长 6.18%，毛利率同比增长 10.92 个百分点，实现主营业务收入 54.33 亿元，主营业务成本 44.58 亿元，主营业务毛利率同比增长 10.84 个百分点。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减(%)
房地产开发	5,433,057,625.75	4,458,060,383.85	17.95	21.95	7.72	增加 10.84 个 百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减 (%)
住宅收入	5,326,129,487.06	4,383,804,954.68	17.69	26.13	10.65	11.51
商业收入	7,973,334.28	4,821,218.35	39.53	3.40	-20.98	18.65
储藏间收入	35,728,898.53	28,967,770.98	18.92	-67.98	-67.99	0.03
车库收入	63,225,905.88	40,466,439.84	36.00	-44.06	-49.48	6.86
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收	营业成	毛利率

			(%)	入比上年 增减 (%)	本比上年 增减 (%)	比上年 增减 (%)
北京地区	4,976,864,987.48	4,060,407,848.62	18.41	30.51	14.21	11.64
宁夏银川地区	11,137,090.82	7,659,494.26	31.23	-56.61	-53.42	-4.70
天津地区	445,055,547.45	389,993,040.97	12.37	-27.75	-31.18	4.36

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	开发成本	4,458,060,383.85	99.87	4,138,371,699.60	98.44	7.72	本期结转规模增加，结转成本增加。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅收入	开发成本	4,383,804,954.68	98.21	3,961,688,683.81	94.24	10.65	本期结转规模增加，结转成本增加。
商业收入	开发成本	4,821,218.35	0.11	6,100,965.01	0.15	-20.98	本期结转规模减少，结转成本减少。

储藏间收入	开发成本	28,967,770.98	0.65	90,488,838.17	2.15	-67.99	本期结转规模减少，结转成本减少。
车库收入	开发成本	40,466,439.84	0.91	80,093,212.61	1.91	-49.48	本期结转规模减少，结转成本减少。

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司新设全资子公司北京丰璟房地产开发有限公司，注册资本 155,000 万元，主要从事房地产开发；销售自行开发的商品房，营业期限自 2024 年 1 月 24 日至 2044 年 1 月 23 日，本公司持股 100%。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

☒ 适用 ☐ 不适用

前五名客户销售额2.28亿元，占年度销售总额4.19%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0 亿元，占年度销售总额0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

B. 公司主要供应商情况

☒ 适用 ☐ 不适用

前五名供应商采购额11.28亿元，占年度采购总额88.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额4.86亿元，占年度采购总额38.03%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

无

3、 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	2024 年	2023 年	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	207,324,611.75	205,813,424.46	0.73	结转规模增大，合同取得成本结转增加。
管理费用	206,147,373.17	188,271,900.42	9.49	完工状态项目较同期增加，费用化支出增加。
财务费用	229,379,739.15	147,355,193.11	55.66	完工状态项目较同期增加，费用化支出增加。
所得税费用	170,280,562.70	81,361,930.89	109.29	应纳税所得额增加。

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	2024 年	2023 年	变动额	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-4,042,048,257.13	4,335,459,373.25	-8,377,507,630.38	-193.23	本期销售款同减新项目土地投入同增加。
投资活动	11,641,094.35	-198,690,211.70	210,331,306.05	不适用	本期较同

产 生 的 金 量 净 额					期 减 少 对 项 目 公 司 股 东 借 款
筹 资 活 动 生 的 金 量 净 额	1,931,577,220.56	-1,130,433,108.61	3,062,010,329.17	不适用	本 期 融 资 规 模 增 加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上期期末变 动比例（%）	情况说明
货币资金	250,444.69	12.68	458,969.28	21.69	-45.43	本 期 购 地 支 出
应收账款	3,589.37	0.18	7,311.52	0.35	-50.91	本 期 收 回 应 收 房 款
预付款项	3,096.36	0.16	227.78	0.01	1,259.36	预 付 工 程 施 工 款 增 加
其他应收款	967.68	0.05	4,945.39	0.23	-80.43	本 期 收 回 竞 拍 保 证 金
存货	1,555,304.63	78.71	1,455,770.87	68.78	6.84	本 期 新 项 目 投 入 增 加
一年内到期的非流动资产	2,450.00	0.12	0.00	0.00	不适用	本 期 重 分 类 非 流 动 资 产
其他流动资产	59,286.71	3.00	79,623.86	3.76	-25.54	结 转 减 少 合 同 取 得 成 本
长期股权	5,272.83	0.27	5,273.43	0.25	-0.01	

投资						
其他权益工具投资	0.00	0.00	895.52	0.04	-100.00	本期出售持有股票
投资性房地产	9,919.79	0.50	10,074.44	0.48	-1.54	
固定资产	1,524.45	0.08	1,623.60	0.08	-6.11	
使用权资产	539.42	0.03	1,484.20	0.07	-63.66	本期计提折旧至减少
无形资产	97.06	0.00	127.91	0.01	-24.12	本期摊销导致减少
长期待摊费用	460.67	0.02	458.73	0.02	0.42	
递延所得税资产	26,875.81	1.36	31,532.50	1.49	-14.77	可抵扣暂时性差异减少
其他非流动资产	56,060.68	2.84	58,198.84	2.75	-3.67	
应付账款	232,853.93	11.78	193,467.46	9.14	20.36	应付工程款增加
预收款项	3,515.59	0.18	3,565.76	0.17	-1.41	
合同负债	162,505.66	8.22	522,899.06	24.71	-68.92	期末预售款减少
应付职工薪酬	1,301.07	0.07	1,309.19	0.06	-0.62	
应交税费	36,413.24	1.84	49,434.46	2.34	-26.34	本期宁夏公司土增清算缴纳税费导致减少
其他应付款	69,146.35	3.50	54,135.14	2.56	27.73	项目公司收到外部往来款
一年内到期的非流动负债	426,448.04	21.58	34,871.72	1.65	1,122.91	一年内的借款及债券增加
其他流动负债	17,468.76	0.88	56,353.54	2.66	-69.00	预售房款待确认增值税减少

长期借款	272,166.36	13.77	308,861.33	14.59	-11.88	
应付债券	50,000.00	2.53	222,500.00	10.51	-77.53	一年内到 期重 ABS 分 类
租赁负债	10.44	0.00	1,161.63	0.05	-99.10	一年内到 期重 分 类 及 摊销
递延收益	2.58	0.00	2.58	0.00	0.00	
递延所得税负债	1,939.94	0.10	2,147.69	0.10	-9.67	
其他非流动负债	471,887.75	23.88	331,670.44	15.67	42.28	本期增 加非金 融机构 借款

其他说明：

无

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	42,585,398.56	按揭保证金、售房监管资金
存货	12,201,521,782.65	抵押的土地使用权
合 计	12,244,107,181.21	--

说明：受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金；控股子公司置业天津公司向京能财务公司借款抵押的京能·雍清丽苑项目二期在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权；控股子公司北京九樾公司为向中国工商银行股份有限公司北京宣武支行借款抵押的北京城建·京能·樾园项目地块的土地使用权；控股子公司京能云泰公司为向中国工商银行股份有限公司北京宣武支行借款抵押的京能·云璟壹号项目地块的土地使用权；全资子公司京能京西公司向京能财务公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的京能·西山印项目地块土地使用权；全资子公司北京丰璟公司向京能财务公司和中国建设银行股份有限公司北京石景山支行借款抵押的京能·西贤府项目地块的土地使用权。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

（四）行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

2024 年，全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%(其中，住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%)。房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%(其中，住宅施工面积 513330 万平方米，下降 13.1%)。房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%(其中，住宅新开工面积 53660 万平方米，下降 23.0%)。房屋竣工面积 73743 万平方米，下降 27.7%(其

中，住宅竣工面积 53741 万平方米，下降 27.4%)。2024 年，新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%（其中住宅销售面积下降 14.1%）。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%（其中住宅销售额下降 17.6%）。2024 年末，商品房待售面积 75327 万平方米，比上年末增长 10.6%（其中，住宅待售面积增长 16.2%）。（数据来源：国家统计局）

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	在建项目 / 新开工项目 / 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	京能·西贤府	住宅	新开工项目	30,073.51	90,220.54	128,881.21	128,881.21	0.00	582,225.40	421,106.00
2	北京	京能·电建·洺悦湾	住宅	竣工项目	48,943.14	124,449.00	206,995.79	0.00	206,995.79	646,284.00	-
3	北京	京能·西山印	住宅	在建项目	147,143.36	209,367.00	331,533.55	152,299.00	179,234.55	604,042.65	63,016.90
4	北京	京能·云璟壹号	住宅	竣工项目	23,284.68	55,883.22	91,658.52	0.00	91,658.52	247,694.77	-
5	北京	京能·龙湖·熙上	住宅	竣工项目	21,711.13	41,968.75	83,042.39	0.00	83,042.39	312,713.00	-
6	北京	北京城建·京能·樾园	住宅	在建项目	31,793.74	76,581.42	125,451.03	9,984.00	115,467.03	201,624.00	32,913.37
7	北京	朝阳金泰丽富园	住宅	竣工项目	170,867.90	427,122.00	536,904.00	0.00	489,379.00	519,557.56	59,476.97
8	天津	京能·海语城	住宅	竣工项目	198,519.30	385,730.00	524,730.00	0.00	232,237.76	286,830.30	11,950.84

				目							
9	天津	*梧桐大道	洋房 / 小高	在建项目	199,749.80	299,624.70	403,330.74	81,346.39	321,984.35	-	-
10	天津	*云湖	洋房	竣工项目	147,885.50	221,828.25	305,421.09	0.00	305,421.09	-	-

注：“*”为公司参股项目。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米、车位为个数)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米、车位为个数)
1	北京	京能 电建·洺悦湾	住宅	134.4	133.97	580.47	2,939.63	-
2	北京	京能 电建·洺悦湾	商业	31.69	31.69	31.69	159.90	-
3	北京	京能 电建·洺悦湾	仓储	8,847.90	989.15	1,562.54	1,214.74	355.82
4	北京	京能 电建·洺悦湾	车位	-	-	97.00	2,416.01	-
5	北京	京能·丽墅	住宅	8,983.18	-665.54	7,948.58	17,958.82	2,333.61
6	北京	京能·丽墅	车位	-	-	25.00	422.93	5.00
7	北京	京能·云璟壹号	住宅	56,804.45	550.94	183.58	491.22	730.73
8	北京	京能·云璟壹号	仓储	11,779.58	-	-	-	-
9	北京	京能·西山印	住宅	117,804.91	3,505.80	57,768.47	157,087.84	14,368.00
10	北京	京能·西山印	仓储	19,685.86	-	-	-	-
11	北京	京能 龙湖·熙上	住宅	129.23	129.23	42,751.87	257,163.80	6,233.11
12	北京	京能 龙湖·熙上	仓储	2,617.57	155.52	1,847.00	2,291.83	2,217.71
13	北京	京能 龙湖·熙上	车位	-	-	102.00	3,086.15	30.00
14	北京	京能 龙湖·熙上	商业	20.18	20.18	20.18	46.79	-
15	北京	北京城建·京能·樾园	住宅	33,156.28	21,376.57	12,351.99	32,664.86	10,989.33
16	北京	北京城建·京能·樾园	仓储	5807.94	4,476.16	-	-	947.95
17	北京	京能·四合上院	商业	286.72	286.72	286.72	1,380.95	-
18	北京	金泰丽富嘉园	回迁安置房	5,341.40	1,393.35	1,393.35	18,424.67	-
19	北京	金泰丽富嘉园	配套商业	1,718.53	653.85	-19.95	-63.65	653.85
20	北京	京能·西贤府	住宅	64,419.60	4,490.92	-	-	-

21	天津	京能·雍清丽苑	住宅	95,419.28	24,696.18	25,346.67	38,125.24	3,668.25
22	天津	京能·雍清丽苑	商业	1,082.08	-	-	-	-
23	天津	京能·雍清丽苑	储藏间	14563.17	1,723.8	1,054.91	21.21	79.70
24	天津	京能·雍清丽苑	车位	-	-	5.00	49.92	5.00
25	天津	京能·海语城	住宅	67,131.22	10,148.84	10,002.85	6,309.19	2,783.33
26	天津	京能·海语城	商业	3,112.52	-	-	-	-
27	宁夏	京能·天下川	储藏室	2,912.34	1,944.64	677.46	45.10	1,267.18
28	宁夏	京能·天下川	车位	-	-	26.00	254.13	-
29	宁夏	京能·天下川	商业	-	-	1,373.48	797.33	2,102.18
30	宁夏	京能·天下川	车库	-	-	36.27	17.14	74.71

报告期内，公司共计实现销售金额166,767.15万元，销售面积76,041.97平方米，实现结转收入金额543,305.76万元，结转面积165,198.13平方米(不含结转车位 255 个)，报告期末待结转面积48,805.46平方米（不含待结转车位 40 个）。

4、 报告期内房地产出租情况

☐适用 ☒不适用

5、 报告期内公司财务融资情况

☐适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,220,411.36	3.60	17,417.14

6、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司共投资 15.5 亿元，上年同期无对外投资。

1、 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	资金来源	截至资产负债表日的进展情况	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
北京丰璟房地产开发有限公司	房地产开发	是	新设	15.5	100	是	自筹	开发建设中	-0.56	否	2024 年 1 月 23 日	详细内容见 2024 年 1 月 23 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）。
合计	/	/	/	15.5	/	/	/	/	-0.56	/	/	/

2、 重大的非股权投资

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第二十六次临时会议决议，审议通过了《公司关于拟参与北京市第三轮部分土地竞买的议案》。2024 年 1 月 4 日公司以 38.41 亿元竞得北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑馨城项目二期 DWY-L44 地块 F1 住宅混合公建用地的国有建设用地使用权。详细内容见 2024 年 1 月 5 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3、 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售/赎回 金额	其他变动	期末数
股票	8,955,200.00		2,832,167.26			11,787,367.26		0.00
合计	8,955,200.00		2,832,167.26			11,787,367.26		0.00

证券投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品 种	证券代 码	证券简 称	最初投资成 本	资金 来源	期初账面价 值	本期公 允价 值变 动损 益	计入权益的 累计公允价 值变动	本期购 买金额	本期出售金额	本期投资损 益	期末 账面 价值	会计核 算科目
股票	601818	光大银 行	3,281,227.86	自有	8,955,200.00		2,832,167.26		11,787,367.26	534,224.00	0.00	其他权 益工具 投资
合计	/	/	3,281,227.86	/	8,955,200.00		2,832,167.26		11,787,367.26	534,224.00	0.00	/

证券投资情况的说明
□适用 √不适用

私募基金投资情况
□适用 √不适用

衍生品投资情况
□适用 √不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(七) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司情况

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
宁夏京能公司	京能·天下川	房地产开发	40,000.00	93,130.64	90,164.07	2,850.60
天津海航公司	京能·海语城	房地产开发	5,000.00	146,634.29	-52,343.67	-12,410.46
京能云泰公司	京能·云璟壹号	房地产开发	174,500.00	189,826.90	120,760.79	-33,411.25
天创世缘公司	京能·四合上院	房地产开发	6,000.00	43,225.48	23,687.12	950.20
置业天津公司	京能·雍清丽苑	房地产开发	120,000.00	187,861.71	121,608.97	121.27
京能海赋公司	京能·电建·洺悦湾	房地产开发	10,000.00	53,858.60	20,881.75	28.61
京能京西公司	京能·西山印	房地产开发	10,000.00	481,121.98	18,369.69	11,640.68
京能育兴公司	京能·丽墅	房地产开发	10,000.00	31,537.92	7,661.53	378.96
北京丽富公司	金泰丽富嘉园	房地产开发	20,000.00	256,439.97	42,145.38	10,733.35
北京九樾公司	北京城建·京能·樾园	房地产开发	10,000.00	167,139.92	12,659.58	4,236.22
北京京珑公司	京能·龙湖·熙上	房地产开发	50,000.00	107,353.15	58,272.35	29,111.79
北京丰璟公司	京能·西贤府	房地产开发	155,000.00	431,485.32	149,411.68	-5,588.32

主要参股公司情况

单位：万元

联营企业名称	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	净利润
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	48.00	权益法	-0.80
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	40.00	权益法	-0.54

（八）公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、公司关于未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

房地产行业在政策的引导和市场机制的完善下，正逐步迈向高质量发展阶段，形成更加稳定、健康、可持续的发展格局。在“止跌回稳”的引导下，市场正逐步形成“总量稳定、结构优化”的新格局。随着租赁住房市场的加快发展以及共有产权住房等保障性住房供给的增加，政策环境趋于稳定，长效机制逐步建立，这将有效引导市场预期，促进市场平稳健康发展。租赁市场和保障性住房体系进一步完善，推动住房市场向租购并举转型。未来，随着数字化转型的深入推进，房地产行业将迎来全面变革。智慧社区的普及、线上营销渠道的拓展以及数字化管理工具的广泛应用，将成为行业发展的重要趋势。这些创新技术的融合应用，将显著提升行业运营效率和服务水平，推动房地产行业向智能化、精细化方向转型升级。绿色建筑和可持续发展成为重要方向，在“双碳”目标下，节能环保技术和绿色建材应用加速普及。房地产行业将更加注重稳健运营、创新发展和长期价值，逐步从粗放式增长转向精细化、可持续的高质量发展模式。

（二）公司发展战略

☒适用 ☐不适用

公司积极把握城市发展机遇，深耕核心区域，聚焦重点城市。通过科学统筹在建在售项目，持续提升产品品质，创新打造低碳智慧住宅，构建智慧社区与智能家居生态，全面提升项目竞争力。同时，公司强化精细化管理，优化成本控制，提升运营效率。紧跟政策导向与市场趋势，密切关注土地市场与保障房机会，拓展多元化业务，强化内部协同，积极探索新质生产力发展方向，推动企业可持续发展。

（三）经营计划

☒适用 ☐不适用

2025年主要业务目标：公司计划实现开复工面积**29.12**万平方米，主要包括京能·西贤府项目、京能·西山印二标段、北京城建·京能·樾园在建楼栋。计划实现竣工面积**16.23**万平方米，主要包括京能·西山印二标段、北京城建·京能·樾园在建楼栋。计划实现销售签约面积**9.87**万平方米，主要包括京能·西贤府、北京城建·京能·樾园、京能·西山印、京能·雍清丽苑、京能·丽墅等项目。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

（四）可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1.政策法规风险

由于国家或地方产业政策、国家对房地产调控政策、拆迁政策、环保节能政策、银行信贷政策以及税收政策发生变化，而公司并未及时跟踪、研究和应对等原因，可能导致违规可能性增大、项目成本提高、项目执行受阻，而给公司发展带来不确定性。

公司将紧密追踪国家房地产行业调控政策、金融政策等动态变化，对政策走向进行深度剖析，严守政策法规风险红线制定战略规划；密切关注国家或地方行业政策形势变化，适时调整实施战略规划；构建政策法规动态跟踪机制；严格落实合规三道防线审查机制。

2.宏观环境风险

由于国内、国际经济形势发生变化，对市场供求关系产生重大影响，可能导致企业面临不利的市场环境，而给公司发展带来不确定性。

公司将加强对宏观环境的深度调研，综合考量经济走势、政策导向、行业动态等多维度因素，全方位剖析宏观环境现状及未来趋势，依据企业发展实际情况制定战略规划；紧密关注国内经济形势的动态变化，灵活调适战略规划。

3.营销策略风险

由于政策法规跟踪不及时，对市场的了解、判断不准确，销售前准备工作不到位，广告宣传、市场推广角度偏离，销售思路与实际不符，销售策略选择不科学、不明确，无法满足市场的需求，或与国家政策不符，难以完成公司既定销售计划。

公司将强化政策法规跟踪和市场调研，优化销售计划管理流程；构建销售计划监督审批机制，贯彻“无预算不支出”；推行项目负责制，全流程督导日常工作；细致调研市场，锚定目标客户，精准制定营销策略；定期跟踪评估策略的有效性，确保销售目标的达成。

(五)其他

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》及《上市公司治理准则》等法律法规要求，持续完善法人治理架构，建立健全现代企业制度，确保经营运作的规范性与合规性。公司治理符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求，不存在差异，具体情况如下：

1.股东与股东大会：公司严格依照国家法律法规及《公司股东大会议事规则》的相关规定，规范召集和召开股东大会，并聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使股东权利。在关联交易事项上，公司遵循公开、公平的原则，严格按照监管要求对交易事项进行充分披露，确保信息透明度。同时，在涉及关联交易的表决中，关联方均进行回避，以保障决策的独立性和公允性，切实维护公司及全体股东的利益。

2.董事与董事会：公司董事会作为公司治理的核心，结合《公司法》《证券法》的要求，认真履行《公司法》和《公司章程》等赋予的各项职责，按照《公司董事会议事规则》等相关规定召开董事会。公司董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学；在工作中全体董事保持充分的独立性，谨慎、忠实、勤勉地服务于全体股东。全体董事均积极参加会议，认真审议每一项议案，及时进行调查和询问，利用自身的专业知识客观、公正地行使表决权。公司已制定《董事会授权管理办法》《董事会授权方案》规范董事会授权管理行为，提高经营决策效率，增强公司改革发展活力。公司已制定《落实董事会职权实施方案》，严格落实国企改革三年行动有关要求深入学习贯彻习近平总书记关于国资国企改革发展和党的建设的重要论述精神，加快完善中国特色现代企业制度，进一步提升董事会行权履职能力。公司已制定《外部董事履职服务管理办法》，构建起外部董事履职信息保障、议案管理、工作调研、沟通联系“四位一体”服务保障机制，保障外部董事履职顺利。公司依据《公司法》《证券法》《国务院办公厅关于上市公司独立董事制度改革意见》等规定，参考中国证监会最新颁布的《上市公司独立董事管理办法》，全面修订了《公司独立董事工作制度》，根据修订后的内容，制度名称变更为《公司独立董事管理办法》。同时，公司制定《独立董事专门会议工作细则》，进一步规范独立董事行为，充分发挥独立董事在公司治理中的作用，促进公司独立董事尽责履职，

切实保护中小投资者合法权益。公司董事会夯实管理基础，优化管控模式，健全完善风险、内控和合规体系，不断完善董事会运行的规章制度。

3.监事与监事会：公司严格依照《公司法》《公司章程》及《公司监事会议事规则》的相关规定，规范召开历次监事会会议。监事会始终认真履行监督职责，全面关注公司经营状况、财务状况以及董事和高级管理人员履职的合法合规性，切实发挥监督作用，推动公司规范运作和健康发展。通过有效的监督机制，监事会确保了公司治理的合规性和透明度，充分履行了其作为监督机构的职责，为公司稳健发展提供了有力保障。

4.关于内部控制工作：公司严格遵循监管要求，紧密结合自身实际情况，持续优化和完善内部控制制度，并强化制度的执行与落实，确保内部控制体系的有效性和适应性，为公司规范运作和稳健发展提供坚实保障。

5.关于内幕信息知情人登记管理工作：公司严格遵循《公司内幕信息知情人管理办法》的规定，对公司重大事项及定期报告披露过程中涉及的内幕信息知情人进行规范登记和备案，确保内幕信息管理的合规性和透明度，有效防范内幕交易风险，维护市场公平秩序。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐适用 ☒不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

2006年6月，公司控股股东京能集团作出避免、消除与上市公司之间的同业竞争的承诺，期限为长期。

2014年，根据北京市政府的统一部署，京能集团与北京京煤集团有限责任公司（国有独资公司，以下简称“京煤集团”）进行了合并，导致京煤集团下属企业北京金泰房地产开发有限责任公司（以下简称“金泰地产”）与公司形成了同业竞争。两个集团合并后，公司控股股东京能集团认真履行避免、消除与上市公司之间的同业竞争承诺，对于因政策性原因造成的上述同业竞争问题，京能集团多次研究解决途径，制定解决方案，通过各种方式推进金泰地产问题的解决。计划在2028年底前完成金泰地产的全面退出工作，以消除金泰地产与京能置业的同业竞争。

京能集团将继续严格控制金泰地产及权属公司业务的开展，将其业务限制在仅对现有资产的处置上，防止其与公司形成新的同业竞争，对于增量地产项目，由京能置业负责开发建设。京能集团不利用控制地位谋取不当利益或进行利益输送，不从事任何损害公司及其中小股东合法权益的行为。

以上事项已经公司第九届董事会第二十九次临时会议和2024年第一次临时股东大会审议通过。详细内容见2024年1月23日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024年第一次临时股东大会	2024年2月22日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2024年2月23日	1.通过了《公司关于投保董监高责任险的议案》。 2.在关联股东京能集团回避表决的情况

				下，通过了《公司关于控股股东消除同业竞争事项履行延期的议案》。 3.通过了《公司关于补选公司监事的议案》，同意补选许群娥女士为公司第八届监事会监事候选人，任期自公司股东大会选举通过之日起至第九届董事会换届之日止（即自 2024 年 2 月 22 日起至 2024 年 7 月 8 日止）。
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 4 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2024 年 4 月 8 日	1.通过了《公司关于提请股东大会延长向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》。同意将本次发行的股东大会决议有效期延长，延长至本次股东大会审议通过之日起十二个月，便于顺利推进本次向特定对象发行股票的后续事项。除延长上述决议有效期外，本次发行方案的其他事项和内容保持不变。 2.通过了《公司关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案》。同意将授权董事会或董事会授权人士在符合相关法律法规的前提下全权办理本次发行相关事宜的授权期限延长，延长至本次股东大会审议通过之日起十二个月，以便于顺利推进本次向特定对象发行股票的后续事项，保证本次发行工作的延续性和有效性。除对授权的有效期限进行延长外，本次发行授权的其他内容不变。 3.通过了《公司关于 2024 年度融资计划的议案》。（1）同意公司向京能集团借款 40 亿元，利率不超过贷款市场报价利率，无需提供抵押或担保。用于公司归还存量债务及满足项目开发建设需求，具体期限及利率以实际签订合同为准，根据公司资金需求分次提款。（2）同意公司 2024 年向金融机构申请授信融资额度不超过 20 亿元，由京能集团提供担保，无担保费用，具体期限及利率以实际办理情况为准。（3）同意授权公司经营层在未突破 2024 年度融资计划总额范围内，办理具体融资事项，签署各项相关法律文件，有效期自本次股东大会审议通过本议案之日起至下一年度融资计划股东大会审议通过之日止。
2023 年年度股东大会	2024 年 6 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2024 年 6 月 29 日	1.通过了《公司董事会 2023 年度工作报告》。 2.通过了《公司独立董事陈行 2023 年度述职报告》。 3.通过了《公司独立董事刘大成 2023 年度述职报告》。

				4.通过了《公司独立董事朱莲美 2023 年度述职报告》。 5.通过了《公司关于 2023 年度利润分配的议案》。同意公司 2023 年度不进行利润分配及公积金转增股本。 6.通过了《公司 2023 年年度报告及摘要》。 7.通过了《公司关于 2023 年度财务决算的议案》。 8.通过了《公司关于修订<公司独立董事工作制度>的议案》。同意公司对《独立董事工作制度》进行全面修订，并更名为《独立董事管理办法》。 9.通过了《公司监事会 2023 年度工作报告》。
2024 年第三次临时股东大会	2024 年 8 月 22 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2024 年 8 月 23 日	1.通过了《公司关于换届选举公司董事会非独立董事的议案》，同意选举咎荣师先生、曹云俊先生、刘德江先生和孙力先生为公司第十届董事会非独立董事。 2.通过了《公司关于换届选举公司董事会独立董事的议案》，同意选举王德宏先生、李俊峰先生、张兵先生为公司第十届董事会独立董事。 3.通过了《公司关于换届选举公司监事会非职工监事的议案》，同意选举李心福先生、许群娥女士为公司第九届监事会非职工监事。
2024 年第四次临时股东大会	2024 年 12 月 25 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2024 年 12 月 26 日	1.通过了《公司关于聘请 2024 年度审计机构的议案》，同意聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计机构，为公司提供 2024 年度的以下服务：（1）财务报表审计服务；（2）财务报告内部控制有效性的审计服务；（3）年度其他审计鉴证服务，并出具相关专业报告，本期审计费用合计 96.2 万元。 2.通过了《公司关于拟发行中期票据的议案》，同意公司在中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），期限 3-5 年，发行利率按照市场情况而定，京能集团为本次发行中期票据提供融资担保。同时，授权经营层全权办理与本次发行中期票据有关的全部事项，包括但不限于：根据公司需要和市场情况制定具体发行方案，包括发行时机、发行规模、发行价格、票面利率及其确定方式等；聘用合格的中介机构；签署、修订所有必要的与发行相关的法律文件；与发行中期票据相关的其它事宜。本授权自 2024 年 12 月 25 日起至发行中期票据事项办理完毕之日止。

				3.通过了《公司关于补选公司监事的议案》，同意补选孙宏宇先生为公司第九届监事会监事。
--	--	--	--	--

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
咎荣师	董事长	男	56	2021年04月27日		0	0	0	-	88.09	否
曹云俊	董事	男	52	2023年12月20日		0	0	0	-	-	否
曹云俊	总经理	男	52	2023年12月04日		0	0	0	-	54.27	否
刘德江	董事	男	58	2021年07月09日		0	0	0	-	-	是
孙力	董事	男	59	2021年07月09日		0	0	0	-	-	是
王德宏	独立董事	男	59	2024年08月22日		0	0	0	-	2.5	否
李俊峰	独立董事	男	51	2024年08月22日		0	0	0	-	2.5	否
张兵	独立董事	男	45	2024年08月22日		0	0	0	-	2.5	否
许群娥	监事会主席	女	43	2024年02月06日		0	0	0	-	-	是
孙宏宇	监事	男	57	2024年12月25日		0	0	0	-	-	是
王贺杰	职工代表监事	女	54	2024年06月14日		0	0	0	-	41.95	否
徐安忠	副总经理	男	52	2018年12月14日		0	0	0	-	74.71	否
王海平	副总经理	男	54	2018年12月14日		0	0	0	-	81.49	否
张捷	财务总监	男	56	2021年04月27日		0	0	0	-	74.6	否
张捷	副总经理	男	56	2022年04月28日		0	0	0	-	-	否
张捷	董事会秘书	男	56	2024年12月09日		0	0	0	-	-	否
张秋	副总经理	男	39	2024年03月18日		0	0	0	-	58.06	否
李奕达	总法律顾问、首席合规官	男	35	2025年04月28日		0	0	0	-	-	否
朱莲美	独立董事（离任）	女	62	2018年01月16日	2024年08月21日	0	0	0	-	3.5	否

陈 行	独立董事（离任）	男	57	2018 年 01 月 16 日	2024 年 08 月 21 日	0	0	0	-	3.5	否
刘大成	独立董事（离任）	男	57	2018 年 01 月 16 日	2024 年 08 月 21 日	0	0	0	-	3.5	否
李心福	监事会主席（离任）	男	53	2023 年 05 月 23 日	2024 年 12 月 24 日	0	0	0	-	-	是
马 俊	副总经理（离任）	男	48	2010 年 12 月 13 日	2024 年 10 月 28 日	0	0	0	-	66.95	否
于 进	副总经理（离任）	男	56	2013 年 05 月 10 日	2024 年 10 月 28 日	0	0	0	-	61.38	否
于 进	董事会秘书（离任）	男	56	2019 年 03 月 14 日	2024 年 10 月 28 日	0	0	0	-	-	否
丁 敏	职工代表监事（离任）	男	47	2012 年 12 月 06 日	2024 年 06 月 13 日	0	0	0	-	27.34	否
周洁娴	总法律顾问、首席合规官（离任）	女	36	2022 年 10 月 19 日	2025 年 03 月 19 日	400	400	0	-	76.92	否
合计	/	/	/	/	/	400	400	0	/	723.76	/

姓名	主要工作经历
咎荣师	研究生，工商管理硕士、工学硕士，正高级工程师。现任京能置业股份有限公司董事长、党委书记，主持公司党委、董事会全面工作；分管审计、法律事务工作。曾任北京能源集团有限责任公司总经理助理，北京国际电气工程有限责任公司党委书记、执行董事、总经理，北京京能国际能源技术有限公司董事长。
曹云俊	大学，工程硕士，高级工程师。现任京能置业股份有限公司党委副书记、董事、总经理，主持公司经营管理全面工作；分管合规管理、风险内控及行政管理日常工作。曾任京能十堰热电有限公司总经理，山西京能吕临发电有限公司党委书记、董事长。
刘德江	大学学历。现任京能置业股份有限公司董事；北京能源集团有限责任公司实业投资部专项工作。曾任北京能源集团有限责任公司实业投资部部长；北京乐多港发展有限公司党委书记、董事长；北京市平谷区旅游委党组书记、主任。
孙 力	工商管理硕士，高级经济师、编辑。现任京能置业股份有限公司董事；北京能源集团有限责任公司投资企业专职董事。曾任北京源深节能技术有限责任公司党委书记、执行董事；北京能源集团有限责任公司人力资源部主任、党委组织部副部长。
王德宏	会计学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系教授、出国留学和来华留学教学督导；江苏恒顺醋业股份有限公司独立董事。曾任北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系副教授、国际商学院金融硕士和国际商务专业硕士主任、教师发展中心主任。
李俊峰	金融学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；中央财经大学金融学院，教授；北京掌趣科技股份有限公司、北京百纳千成影视股份有限公司独立董事。
张 兵	法学硕士。现任京能置业股份有限公司独立董事；北京小米移动软件有限公司，法务总监。曾任爱普生（中国）有限公司法务课长兼关务课长，北京新能源汽车股份有限公司法律合规部副总师。

许群娥	管理学硕士，高级会计师，注册会计师。现任北京能源集团有限责任公司财务管理部副部长。曾任北京太阳宫燃气热电有限公司副总经理；北京能源集团有限责任公司财务管理部高级经理。
王贺杰	大学，政工师。现任京能置业股份有限公司监事、工会副主席、党群工作部部长。曾任北京京能电力股份有限公司石景山热电厂总经理工作部经理、河北涿州京源热电有限责任公司党总支书记兼涿州项目第三党支部书记，京能置业股份有限公司党群工作部副部长。
徐安忠	大学，工学学士，高级工程师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责企业战略合作、项目拓展、前期开发、土地市场研究和规划设计等方面工作；负责项目营销、品牌建设；负责客户服务、物业服务、客户信访维稳方面工作；负责合约预算工作。曾任北京金泰房地产开发有限责任公司副总经理。
王海平	中央党校研究生，高级政工师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责战略规划、企业改革、运营管理、招标集采、计划统计、业务协同、绩效考核；负责安全生产、工程管理、环境保护、科技创新、信息化建设。曾任北京金泰集团有限公司副总经理。
张捷	大学，经济学学士，高级会计师。现任京能置业股份有限公司副总经理、总会计师、董事会秘书，负责公司财务预算、核算、资金、税务管理，国有资本经营预算管理；负责公司资产评估、债务融资、担保、质押管理；负责公司资本运作、股权融资、上市公司市值管理等工作；负责公司参控股企业投资资产管理（股票债券）、产权（股权）管理、产业退出与疏解管理。曾任北京京桥热电有限责任公司总会计师；北京华源热力管网有限公司总会计师。
张秋	研究生，工商管理硕士，高级经济师。现任京能置业股份有限公司副总经理，统筹负责大瓦窑项目开发建设。曾任京能置业股份有限公司市场开发中心主任、总经理助理。
李奕达	研究生、法律硕士，具有法律职业资格、经济师职称。现任京能置业股份有限公司总法律顾问、首席合规官。曾任北京能源集团有限责任公司法律合规部业务经理、北京京能清洁能源电力股份有限公司法律合规部业务经理。
朱莲美	管理学博士，具有会计师、非执业注册会计师资格。现任中国矿业大学(北京)教授。曾任京能置业股份有限公司独立董事；北京动力源科技股份有限公司独立董事；北京数知科技股份有限公司独立董事；江苏省冶金经济管理学校(现江苏大学)讲师。
陈行	经济学博士。现任北京银网信联投资管理有限公司董事长；武汉东湖科技金融研究院有限公司董事长。曾任京能置业股份有限公司独立董事；北京国际信托有限公司(原北京国际信托投资有限公司)总裁助理兼资产运营管理总部总经理；中国风险投资有限公司高级投资经理；北京城建投资发展股份有限公司独立董事；中国丰合投资有限公司投委会主席。
刘大成	工学博士。现任中国产业发展研究院常务副院长、研究员，清华大学工业工程系博士生导师、博士后导师；青岛朗夫科技股份有限公司独立董事；深圳王子新材料股份有限公司董事；北京极智嘉科技股份有限公司独立董事；中储智运科技股份有限公司独立董事；辽宁大学经济学院兼职教授；大连海事大学兼职教授；河南牧业经济学院兼职教授；中国指挥与控制学会智慧物流与供应链管理专委会主任委员。曾任广东宝丽华新能源股份有限公司独立董事；京能置业股份有限公司独立董事；清华大学互联网产业研究院副院长兼物流产业研究中心主任；清华大学工程管理硕士教育中心执行主任；清华大学工业工程系党委副书记；德国亚琛工业大学生产工程研究所访问教授；美国北卡罗莱纳大学教堂山凯南商学院联合副教授。
李心福	博士学历，正高级会计师。曾任京能置业股份有限公司监事会主席；北京能源集团有限责任公司资产与资本管理部部长；北京京能电力股份有限公司副总经理、总会计师、董事会秘书；北京市热力集团有限责任公司财务总监；中国石油化工集团公司财务部综合处副处长(正处级)。

马俊	大学，经济学学士。曾任京能置业股份有限公司总经理助理、副总经理。
于进	大学，法学硕士。曾任京能置业股份有限公司副总经理、董事会秘书。
丁敏	大学本科学历，管理学学士学位，高级会计师。现任京能置业股份有限公司财务部部长。曾任京能置业股份有限公司监事、财务部副经理。
周洁娴	研究生，法学硕士。曾任京能置业股份有限公司总法律顾问、首席合规官；北京市中伦律师事务所律师、资深律师。

其它情况说明

√适用 □不适用

1. 经公司第九届董事会第三十二次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任公司副总经理的议案》，同意聘任张秋先生任公司副总经理，任期与第九届董事会任期保持一致。详细内容见 2024 年 3 月 19 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司 2024 年第三次临时股东大会决议，审议通过了《公司关于换届选举公司董事会非独立董事的议案》，同意选举咎荣师先生、曹云俊先生、刘德江先生和孙力先生为公司第十届董事会非独立董事。详细内容见 2024 年 7 月 31 日及 8 月 23 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3. 经公司 2024 年第三次临时股东大会决议，审议通过了《京能置业股份有限公司关于换届选举公司董事会独立董事的议案》，同意选举王德宏先生、李俊峰先生、张兵先生为公司第十届董事会独立董事。详细内容见 2024 年 7 月 31 日及 8 月 23 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

4. 经公司第十届董事会第一次临时会议决议，审议通过了《公司关于选举公司第十届董事会董事长的议案》，同意选举咎荣师先生为公司第十届董事会董事长，任期自本次董事会通过之日起至第十届董事会换届之日止。详细内容见 2024 年 8 月 23 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

5. 经公司第十届董事会第三次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任公司总经理的议案》，同意聘任曹云俊先生任公司总经理，任期与公司第十届董事会保持一致。详细内容见 2024 年 12 月 10 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

6. 经公司第十届董事会第三次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任公司副总经理的议案》，同意聘任徐安忠先生、王海平先生、张捷先生、张秋先生任公司副总经理，任期与公司第十届董事会保持一致。详细内容见 2024 年 12 月 10 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

7. 经公司第十届董事会第三次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任张捷先生任公司董事会秘书，任期与公司第十届董事会保持一致。详细内容见 2024 年 12 月 10 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

8. 经公司第十届董事会第三次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任公司财务总监的议案》，同意聘任张捷先生任公司财务总监，任期与公司第十届董事会保持一致。详细内容见 2024 年 12 月 10 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

9. 经公司第十届董事会第三次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任总法律顾问的议案》，同意聘任周洁娴女士任公司总法律顾问兼首席合规官，任期与公司第十届董事会保持一致。详细内容见 2024 年 12 月 10 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

10. 经公司第十届董事会第一次会议决议，审议通过了《公司关于审议聘任总法律顾问兼首席合规官的议案》，同意聘任李奕达先生为公司总法律顾问、首席合规官，任期自董事会审议通过起一年止。详细内容见 2025 年 4 月 30 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘德江	京能集团	实业投资部部长	2021年01月	2024年08月
	京能集团	实业投资部专项工作	2024年09月	
孙力	京能集团	专职董事	2020年06月	
孙宏宇	京能集团	专职董事	2018年07月	
许群娥	京能集团	财务管理部副部长	2022年12月	
李心福	京能集团	资产与资本管理部部长	2023年03月	2024年08月
在股东单位任职情况的说明	-			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王德宏	北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系	教授	2019年11月	
	江苏恒顺醋业股份有限公司	独立董事	2024年05月	
李俊峰	中央财经大学金融学院	教授	2006年07月	
	北京掌趣科技股份有限公司	独立董事	2019年12月	
	北京百纳千成影视股份有限公司	独立董事	2023年03月	
张兵	北京小米移动软件有限公司	法务总监	2022年07月	
朱莲美	中国矿业大学（北京）	教授	1994年07月	
陈行	北京银网信联投资管理有限公司	董事长	2019年05月	
	武汉东湖科技金融研究院有限公司	董事长	2019年06月	
刘大成	清华大学工业工程系	博士生导师、博士后导师	2002年01月	
	中国产业发展研究院	常务副院长	2020年06月	
	广东宝丽华新能源股份有限公司	独立董事	2018年03月	2024年04月
	青岛朗夫科技股份有限公司	独立董事	2020年08月	2026年08月
	深圳王子新材料股份有限公司	董事	2019年01月	2025年01月
	辽宁大学经济学院	兼职教授	2020年08月	2025年08月
	大连海事大学	客座教授	2021年05月	2026年05月
	北京极智嘉科技股份有限公司	独立董事	2021年03月	2027年03月
	河南牧业经济学院	兼职教授	2021年05月	2026年05月
	中国指挥与控制学会智慧物流与供应链管理专委会	主任委员	2022年09月	2027年09月
	中储智运科技股份有限公司	独立董事	2024年07月	2027年07月
在其他单位任职情况	-			

况的说明	
------	--

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司第九届董事会薪酬与考核委员会第五次会议审议通过了《公司关于兑现高管绩效年薪的议案》、公司第九届董事会薪酬与考核委员会第六次会议审议通过了《公司关于核定 2024 年度公司高管基薪的议案》和《公司关于发放 2023 年度公司高管薪酬的议案》。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员报酬确定依据为公司第九届董事会第二十九次临时会议审议通过的《公司关于兑现高管绩效年薪的议案》以及第九届董事会第四次会议审议通过的《公司关于核定 2024 年度高管基薪的议案》；独立董事津贴确定依据为公司 2010 年度股东大会决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见上述“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	723.76 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王德宏	独立董事	选举	股东大会选举
李俊峰	独立董事	选举	股东大会选举
张 兵	独立董事	选举	股东大会选举
许群娥	监事会主席	选举	监事会选举
孙宏宇	监事	选举	股东大会选举
张 捷	董事会秘书	聘任	董事会聘任
张 秋	副总经理	聘任	董事会聘任
李奕达	总法律顾问、首席合规官	聘任	董事会聘任
朱莲美	独立董事	离任	
陈 行	独立董事	离任	
刘大成	独立董事	离任	
李心福	监事会主席	离任	
马 俊	副总经理	离任	
于 进	副总经理	离任	
于 进	董事会秘书	离任	
周洁娴	总法律顾问、首席合规官	离任	

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第二十八次临时会议	2024 年 1 月 10 日	审议通过了《公司关于向北京能源集团有限责任公司申请股东借款的议案》《公司关于投保董监高责任险的议案》
第九届董事会第二十九次临时会议	2024 年 1 月 22 日	审议通过了《公司关于控股股东消除同业竞争事项履行延期的议案》《公司关于兑现高管绩效年薪的议案》《公司关于 2023 年工资总额使用情况的议案》《公司关于设立大瓦窑 L44 地块项目公司的议案》《公司关于向北京京能云泰房地产开发有限公司提供借款的议案》《公司关于召开 2024 年第一次临时股东大会的通知》
第九届董事会第三十次临时会议	2024 年 3 月 18 日	审议通过了《公司关于提请股东大会延长向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》《公司关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案》《公司关于聘任公司副总经理的议案》
第九届董事会第四次会议	2024 年 4 月 26 日	审议通过了《公司董事会 2023 年度工作报告》《公司 2023 年度总经理工作报告》《公司关于 2023 年下半年董事会授权总经理决策事项行权情况报告的议案》《公司董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告》《公司董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责的报告》《公司独立董事陈行 2023 年度述职报告》《公司独立董事刘大成 2023 年度述职报告》《公司独立董事朱莲美 2023 年度述职报告》《公司关于 2023 年董事会决议执行情况报告的议案》《公司关于 2023 年度利润分配的议案》《公司关于公司董事会就独立董事独立性情况出具专项意见的议案》《公司关于 2024 年度经营计划的议案》《公司关于核定 2024 年度高管基薪的议案》《公司 2023 年年度报告及摘要》《公司关于会计政策变更的议案》《公司关于 2023 年度财务决算的议案》《公司 2024 年第一季度报告》《公司关于 2023 年度会计师事务所履职情况评估报告》《公司关于计提资产减值准备的议案》《公司关于对京能集团财务有限公司关联交易的风险评估报告》《公司关于与京能集团财务有限公司开展关联存贷款等金融业务的风险处置预案》《公司关于 2023 年度内部控制评价报告的议案》《公司关于制定<重大经营风险事件报送管理办法(试行)>的议案》《公司关于修编<加强法治建设管理办法>的议案》《公司关于修订<公司独立董事工作制度>的议案》《公司关于制定<独立董事专门会议工作细则>的议案》《公司关于修订<董事会审计委员会实施细则>的议案》《公司关于修订<董事会薪酬与考核委员会实施细则>的议案》《公司关于修订<董事会战略委员会实施细则>的议案》
第九届董事会第三十一次临时会议	2024 年 6 月 6 日	审议通过了《公司关于 2023 年度环境、社会及公司治理(ESG)报告的议案》《公司关于召开 2023 年年度股东大会的通知》
第九届董事会第	2024 年 7 月	审议通过了《公司关于换届选举公司董事会非独立董事的议

三十二次临时会议	30 日	案》《公司关于换届选举公司董事会独立董事的议案》《公司关于实施大瓦窑 L44 项目的议案》《公司关于全资子公司与北京金泰卓越物业管理有限公司签订西贤嘉苑项目售楼处物业服务合同的议案》《公司关于召开 2024 年第三次临时股东大会的通知》
第九届董事会第三十三次临时会议	2024 年 8 月 21 日	审议通过了《公司 2024 年半年度报告及摘要》《公司关于对京能集团财务有限公司关联交易的风险评估报告》《公司关于 2024 年上半年董事会决议执行情况的报告》《公司关于 2024 年上半年董事会授权总经理决策事项行权情况报告的议案》
第十届董事会第一次临时会议	2024 年 8 月 22 日	审议通过了《公司关于选举公司第十届董事会董事长的议案》《公司关于董事会战略委员会（法律合规委员会）换届的议案》《公司关于董事会审计委员会换届的议案》《公司关于董事会薪酬与考核委员会换届的议案》《公司关于董事会提名委员会换届的议案》
第十届董事会第二次临时会议	2024 年 10 月 28 日	审议通过了《公司关于指定公司副总经理、财务总监张捷先生代行董事会秘书职责的议案》《公司 2024 年第三季度报告》
第十届董事会第三次临时会议	2024 年 12 月 9 日	审议通过了《公司关于聘任公司总经理的议案》《公司关于聘任公司副总经理的议案》《公司关于聘任公司董事会秘书的议案》《公司关于聘任公司财务总监的议案》《公司关于聘任总法律顾问兼首席合规官的议案》《公司关于聘任证券事务代表的议案》《公司关于审议修订公司<工资总额管理办法>的议案》《公司关于聘请 2024 年年度审计机构的议案》《公司关于发行中期票据的议案》《公司关于召开 2024 年第四次临时股东大会的通知》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
咎荣师	否	10	10	1	0	0	否	5
曹云俊	否	10	9	1	1	0	否	5
刘德江	否	10	9	1	1	0	否	5
孙力	否	10	8	1	2	0	否	5
王德宏	是	3	3	0	0	0	否	1
李俊峰	是	3	3	0	0	0	否	1
张兵	是	3	2	0	1	0	否	1
朱莲美	是	7	7	1	0	0	否	4
陈行	是	7	7	1	0	0	否	4
刘大成	是	7	5	1	2	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	1

现场结合通讯方式召开会议次数	9
----------------	---

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王德宏、刘德江、李俊峰
提名委员会	张兵、曹云俊、李俊峰
薪酬与考核委员会	李俊峰、咎荣师、王德宏
战略委员会（法律合规委员会）	咎荣师、曹云俊、张兵

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月15	公司关于控股股东消除同业竞争事项履行延期的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024年4月7日	1.公司董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告 2.公司董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责的报告 3.公司关于 2023 年度财务决算的议案 4.公司关于 2023 年度内部控制评价报告的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024年4月18日	1.公司 2023 年年度报告及摘要 2.公司关于会计政策变更的议案 3.公司 2024 年第一季度报告 4.公司关于计提资产减值准备的议案 5.公司关于对京能集团财务有限公司关联交易的风险评估报告 6.公司关于与京能集团财务有限公司开展关联存贷款等金融业务的风险处置预案 7.公司关于修订《董事会审计委员会实施细则》的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024年8月14日	公司 2024 年半年度报告及摘要	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 10 月 21 日	公司 2024 年第三季度报告	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 12 月 2 日	1.公司关于选聘公司 2024 年年度审计机构的议案 2.公司关于聘任公司财务总监的议案	审议议案通过，不存在否决议案	-

		的情况。	
--	--	------	--

(三) 报告期内提名委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 3 月 11 日	公司关于聘任公司副总经理的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 7 月 22 日	1.公司关于换届选举公司董事会非独立董事的议案 2.公司关于换届选举公司董事会独立董事的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 12 月 2 日	1.公司关于聘任公司总经理的议案 2.公司关于聘任公司副总经理的议案 3.公司关于聘任公司董事会秘书的议案 4.公司关于聘任公司财务总监的议案 5.公司关于聘任总法律顾问兼首席合规官的议案 6.公司关于聘任证券事务代表的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月 15 日	公司关于兑现高管绩效年薪的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 4 月 7 日	1.公司关于核定 2024 年度公司高管基薪的议案 2.公司关于发放 2023 年度公司高管薪酬的议案 3.公司关于修订《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

(五) 报告期内战略（法律合规）委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月 3 日	公司关于向北京能源集团有限责任公司申请股东借款的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 1 月 15 日	1.公司关于设立大瓦窑 L44 地块项目公司的议案 2.公司关于向北京京能云泰房地产开发有限公司提供借款的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 3 月 11 日	1.公司关于提请股东大会延长向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案 2.公司关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案 3.公司关于 2024 年度融资计划的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 4 月 7 日	1.公司关于修编《加强法治建设管理办法》的议案 2.公司关于修订《董事会战略委员会实施细则》的议案	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-
2024 年 7 月	1.公司关于实施大瓦窑 L44 项目的议案	审议议案通过，	-

月 22 日	2.公司关于 2024 年加强法治建设工作计划的议案	不存在否决议案的情况。	
2024 年 12 月 2 日	1.公司关于发行中期票据的议案 2.公司 2024 年度合规管理工作报告及 2025 年合规管理工作计划	审议议案通过，不存在否决议案的情况。	-

(六) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	93
主要子公司在职员工的数量	238
在职员工的数量合计	331
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	37
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	25
技术人员	223
财务人员	31
行政人员	52
合计	331
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
研究生	53
本科	262
大专及以下	15
合计	331

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

公司充分考虑市场经济环境的运行规律和企业运行的客观要求，为确保对内公平，对外具有竞争力，实现激励作用，确定了由基础工资、岗位工资和绩效工资组成的复合工资结构。

(三) 培训计划

☒适用 ☐不适用

公司通过线上、线下相结合等培训方式，多措并举为员工提供成长机会，促进员工不断提升胜任各自岗位的职业技能，从而促使公司持续稳定健康发展。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

根据中国证监会相关规定，公司结合自身实际情况，经公司 2023 年度第一次临时股东大会决议，审议通过了《公司未来三年股东分红回报规划（2023-2025 年）》。公司现利润分配政策符合监管部门的要求，公司严格执行章程中的具体规定。

1. 公司利润分配政策的基本原则如下：

（1）公司充分考虑对投资者的回报，每年按不少于当年公司实现的可供分配利润 10%的比例向股东分配股利。

（2）公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

（3）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（4）存在股东违规占用上市公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2. 公司利润分配具体政策如下：

（1）利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

（2）公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的条件下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%。

（3）公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

3. 公司利润分配方案的审议程序如下：

（1）公司的利润分配方案由公司经营层拟订预案，提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。公司股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

（2）公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

4. 公司利润分配政策的变更政策如下：

（1）如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

（2）公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。

公司利润分配符合《公司章程》《公司未来三年股东分红回报规划》的规定，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
-----------------------	-------

分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	5,434,560
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额 (3)=(1)+(2)	5,434,560
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-166,396,501.92
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股 股东的净利润	-109,126,892.90
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	273,961,432.09

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司根据国务院国有企业改革领导小组办公室印发的《“双百企业”推行经理层成员任期制和契约化管理操作指引》《关于加大力度推行经理层成员任期制和契约化管理有关事项的通知》（国改办发〔2021〕7号）等文件精神，开展经理层成员任期制和契约化管理工作，科学设定绩效考核指标，实施差异化考核。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

公司始终秉持持续改进的理念，不断提升管理水平，稳步完善制度体系建设。在现有管理标准体系的基础上，紧密结合内外部环境变化，及时修订多项制度，优化业务流程，强化内部控制与风险管控体系。通过系统梳理管理职能，进一步完善组织管控与业务授权机制，确保运营高效合规。报告期内，公司内部控制体系运行良好，未发生重大缺陷，为稳健发展提供了坚实保障。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

公司通过制度约束，信息化技术管控等方式，全面加强对子公司的管理与控制。公司制定并实施的各项经营管理制度，均要求子公司严格执行，确保管理规范化和运营一致性。特别是在重大事项、重大合同和大额资金支出等关键环节，公司明确要求子公司必须及时向公司决策机构或相关管理部门报告，确保决策透明化和风险可控性。此外，公司通过向子公司委派董事、监事及高级管理人员，直接参与子公司的战略决策与日常运营管理；同时，委派专业财务管理人员，强化对子公司财务状况的实时监控与分析，确保财务数据的准确性和资金使用的合规性。通过多层次、多维度的监管机制，公司实现了对子公司的高效管控，为整体业务的稳健发展提供了有力保障。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年度内部控制情况进行审计，会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、其他

☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	200

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒适用 ☐不适用

详见《公司 2024 年度可持续发展报告》

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	-

具体说明

☒适用 ☐不适用

具体内容详见《公司 2024 年度可持续发展报告》。

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒适用 ☐不适用

公司单独披露《2024 年度可持续发展报告》，具体详见公司 2025 年 4 月 30 日披露的相关报告。

（二）社会责任工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☒适用 ☐不适用

作为首都国企，公司始终将服务国家战略、履行社会责任、做好民生保障、改善人民生活作为企业的重要使命担当。以满足人民日益增长的美好生活需求为目标，公司全面推进商品房、保障性住房和共有产权房等多元化住房产品建设，着力构建覆盖广泛、层次分明的住宅供应体系，致力于为首都居民打造“买得起、住得安”的优质宜居项目。2024 年公司努力创造社会价值，积极响应“好房子”建设号召，持续优化产品设计、提升建造品质、完善配套设施，并建立健全全

过程质量管控体系，确保项目运营质量，以实际行动践行国企担当，为提升首都居民居住品质、促进住房市场健康发展贡献力量。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	79.67	
其中：资金（万元）	79.67	食堂、工会采买帮扶产品
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）	0	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费帮扶	

具体说明

√适用 □不适用

公司始终紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，深入贯彻落实党的二十大和二十届相关会议精神，以及习近平总书记关于“三农”工作的重要论述，把乡村振兴有关文件纳入党委理论学习中心组学习研究。自 2024 年 7 月《北京市乡村振兴促进条例》正式实施以来，公司研究制定《2024 年京能置业助力全面推进乡村振兴工作要点》，明确目标任务，细化工作举措，建立责任清单，确保各项工作有序推进。充分发挥党组织在乡村振兴工作中的领导核心作用，以“真抓实干、埋头苦干”的务实作风，全面贯彻落实乡村振兴战略部署。通过召开党委副书记专题工作会，重点部署乡村振兴工作任务，强化责任落实，建立督导机制，有效推动帮扶工作取得实效。2024 年度提前完成消费帮扶两个 30%指标，公司重点围绕消费帮扶，以经济带动发展，助力乡村振兴建设。2024 年工会消费帮扶金额 24.1 万元，占工会职工采购福利总额的 45.5%；食堂消费帮扶金额 55.57 万元，占食堂采购总额的 33%。公司荣获北京市消费帮扶中心颁发的“践行国企担当、巩固脱贫成果、助力乡村振兴”荣誉牌匾。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京能源集团有限责任公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2024 年 1 月	是	是	是	-	-
	解决关联交易	北京能源集团有限责任公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006 年 6 月承诺，期限为长期	否	否	是	-	-

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**是否达到原盈利预测及其原因作出说明**☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**☐ 适用 ☒ 不适用**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**☐ 适用 ☒ 不适用**三、违规担保情况**☐ 适用 ☒ 不适用**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**☐ 适用 ☒ 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**☒ 适用 ☐ 不适用**① 企业会计准则解释第 17 号**

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

供应商融资安排的披露

解释第 17 号规定，对于供应商融资安排应披露：（1）供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。（2）①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。②供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；③以及相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；（3）相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。在首次执行该规定时，本公司无需披露可比期间相关信息和第（2）项下②和③所要求的期初信息。

采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行解释第 18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

上述会计政策变更影响具体可参见本报告“第十节 五、重要会计政策及会计估计\40.重要会计政策和会计估计的变更”。

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

（四）审批程序及其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	74.2
境内会计师事务所审计年限	8 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	严冰、洪涛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	严冰 2 年、洪涛 1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	22

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

经公司第十届董事会第三次临时会议及 2024 年第四次临时股东大会决议，审议通过了《公司关于聘请 2024 年年度审计机构的议案》，同意聘请致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度审计机构，为公司提供 2024 年度的以下服务：1.财务报表审计服务；2.财务报告内部控制有效性的审计服务；3.年度其他审计鉴证服务，并出具相关专业报告，本期审计费用合计 96.2

万元。详细内容见 2024 年 12 月 10 日及 2024 年 12 月 26 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

☐适用 ☒不适用

(二)公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

八、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

☒本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申 请) 方	应诉(被 申请)方	承担 连 带 责 任 方	诉讼 仲 裁 类 型	诉讼 (仲 裁) 基 本 情 况	诉讼(仲裁) 涉及金额	诉讼 (仲裁) 是否形 成预计 负债及 金额	诉讼(仲裁) 进展情况	诉讼 (仲裁) 审理结 果及影 响	诉讼 (仲裁) 判决执 行情况
大 连 阳 光 公 司	大 连 市 自 然 资 源 局、大 连 市 旅 顺 口 区 人 民 政 府	无	建 设 用 地 使 用 权 出 让 合 同 纠 纷	原 告 请 求 解 除 三 份 土 地 出 让 合	141,886.44	否	2025 年 1 月，大连阳 光公司收到 大连市中级 人民法院出 具的一审判 决，该判决	一审判 决已生 效。公 司将依 据会计 准则的 要求和	目前公 司及大 连阳光 公司与 代理律 师积极 与法院

				同，并返成本及赔偿其他损失。			确认解除三份土地出让合同，并判令被告大连市旅顺口区人民政府返还大连阳光公司土地出让金 49747 万元并赔偿自 2012 年 4 月 13 日以来的利息损失约 28,829 万元和前期开发成本损失约 360 万元等。	实际情况进行会计处理，最终损益影响以审计机构的审计确认结果为准。	沟通，督促被告履行相关付款义务，推进案件的执行工作，适时启动强制执行程序，全力维护公司合法权益。
--	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------------------------	--

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

经公司 2022 年度股东大会决议，在关联董事刘德江先生、孙力先生回避表决的情况下，通过了《公司关于与京能集团财务有限公司续签 <金融服务框架协议>的议案》，同意公司与京能财务公司续签《金融服务框架协议》，期限三年，继续与其进行金融合作、接受其提供的服务。公司已于 2022 年 5 月与京能财务签订了《金融服务框架协议》，公司 2024 年末在京能财务公司存款余额 1,820,455,314.23 元，2024 年度从京能财务公司取得的存款利息收入为 14,075,432.26 元。详细内容见 2022 年 5 月 21 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	净发生额	期末余额
京能集团财务有限公司	受同一母公司控制	132,000.00	-25,000.00	107,000.00
北京能源集团有限责任公司	母公司	325,000.00	310,000.00	635,000.00

合计		457,000.00	285,000.00	742,000.00
----	--	------------	------------	------------

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☒适用 ☐不适用

1、 存款业务

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
京能集团财务有限公司	受同一母公司控制	上一年末吸收存款余额的30%	0.1%-1.32%	381,227.82	2,697,662.94	2,896,845.23	182,045.53
合计	/	/	/	381,227.82			182,045.53

2、 贷款业务

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
京能集团财务有限公司	受同一母公司控制	132,000.00	2.54%-3.35%	132,000.00	3,793.27	30,000.00	105,793.27
合计	/	/	/	132,000.00	3,793.27	30,000.00	105,793.27

3、 授信业务或其他金融业务

☐适用 ☒不适用

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(六)其他

☒适用 ☐不适用

1. 经公司第九届董事会第二十九次临时会议决议，审议通过了《公司关于控股股东消除同业竞争事项履行延期的议案》，详细内容见 2024 年 1 月 23 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司第九届董事会第三十二次临时会议决议，审议通过了《公司关于全资子公司与北京金泰卓越物业管理有限公司签订西贤嘉苑项目售楼处物业服务合同的议案》，详细内容见 2024 年 7 月 31 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
京能置业股份有限公司	公司本部	天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司	15,840.00	2020年4月27日	债务人履行债务期限届满之日	债务人履行债务期限届满之日起二年	连带责任担保	无	否	否	-	无	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-946.27							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							1,741.20							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							0.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							0.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,741.20							
担保总额占公司净资产的比例(%)							2.55							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							0.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0.00							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							0.00							

未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	本公司为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例 15.84%提供连带保证,截至 2024 年末主债务余额 10,992.40 万元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

1.公司控股子公司大连阳光公司因与大连市自然资源局、大连市旅顺口区人民政府存在建设用地使用权出让合同纠纷，向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，一审判决胜诉并且已经生效，详细内容见 2025 年 1 月 8 日及 1 月 24 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司第十届董事会第五次临时会议及 2025 年第一次临时股东大会决议，审议通过了《公司关于申请办理权益类融资的议案》，详细内容见 2025 年 3 月 12 日以及 3 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3. 经公司第十届董事会第六次临时会议决议，审议通过了《公司关于终止 2023 年度向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案》《公司关于 2025 年度日常关联交易金额预计的议案》，详细内容见 2025 年 3 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☒适用 ☐不适用

公司发行债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）情况，详见第九节《债券相关情况》。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	17,441
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	16,596

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
北京能源集团有限 责任公司	0	204,983,64 5	45.26	0	无	0	国有法人
李卓	6,430,90 0	6,430,900	1.42	0	无	0	境内自然人
梁晓方	5,022,10 0	5,022,100	1.11	0	无	0	境内自然人
何小春	155,900	4,856,199	1.07	0	无	0	境内自然人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	3,947,63 2	4,510,783	1.00	0	无	0	其他
宫燕群	1,887,80 4	2,088,004	0.46	0	无	0	境内自然人
广东合丰私募基金 管理有限公司－合 丰稳健一号私募证 券投资基金	753,400	2,039,800	0.45	0	无	0	其他
贵州省技术改造投 资有限责任公司	0	2,030,000	0.45	0	无	0	国有法人
吴明武	414,700	1,845,546	0.41	0	无	0	境内自然人
李惠球	-1,830,00 0	1,500,000	0.33	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称		持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
			种类	数量			
北京能源集团有限责任公司		204,983,645	人民币普通股	204,983,64 5			
李卓		6,430,900	人民币普通股	6,430,900			
梁晓方		5,022,100	人民币普通股	5,022,100			
何小春		4,856,199	人民币普通股	4,856,199			
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.		4,510,783	人民币普通股	4,510,783			
宫燕群		2,088,004	人民币普通股	2,088,004			
广东合丰私募基金管理有限公 司－合丰稳健一号私募证券投 资基金		2,039,800	人民币普通股	2,039,800			
贵州省技术改造投资有限责任 公司		2,030,000	人民币普通股	2,030,000			
吴明武		1,845,546	人民币普通股	1,845,546			
李惠球		1,500,000	人民币普通股	1,500,000			
前十名股东中回购专户情况说		不适用					

明	
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☒适用 ☐不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400		-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	102,960		-	同上
3	贵州省贵阳市云侨针纺采购供应站	51,480		-	同上
4	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480		-	同上
5	罗国亮	51,480		-	同上
6	贵阳长征电器开关厂	51,480		-	同上
7	贵州省旅游投资有限公司	24		-	同上
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

☒适用 ☐不适用

名称	北京能源集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	郭明星
成立日期	2004 年 12 月 08 日
主要经营业务	能源项目投资、开发及经营管理；能源供应、管理；能源项目信息咨询；房地产开发；投资管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	京能集团持有京能置业、京能电力、昊华能源、京能清洁能源、北京能源国际、京能热力等多家上市公司股权。
其他情况说明	无

2、 自然人

☐适用 ☒不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

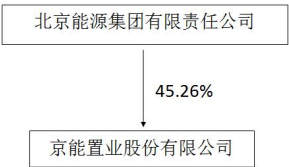
☐适用 ☒不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

☐适用 ☒不适用

2、自然人

☐适用 ☒不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

☐适用 ☒不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☐适用 ☒不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发	23 京置 01	251634.SH	2023/7/11	2023/7/11	2025/7/11	2026/7/11	3	3.24	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	招商证券、华泰联合证券、申万	招商证券	面向专业投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交和协商	否

行公司债券(第一期)(品种一)											宏源证券			成交	
京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23 京置 02	251635.SH	2023/7/11	2023/7/11	2026/7/11	2028/7/11	5	3.4	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	招商证券、华泰联合证券、申万宏源证券	招商证券	面向专业投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况
☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 京置 01	公司于 2024 年 7 月 11 日支付京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)自 2023 年 7 月 11 日至 2024 年 7 月 10 日期间的利息。按照《京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）票面利率公告》，“23 京置 01”的票面利率为 3.24%，每手“23 京置 01”面值 1,000 元派发利息为 32.40 元（含税）。
23 京置 02	公司于 2024 年 7 月 11 日支付京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)自 2023 年 7 月 11 日至 2024 年 7 月 10 日期间的利息。按照《京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）票面利率公告》，“23 京置 02”的票面利率为 3.40%，每手“23 京置 02”面值 1,000 元派发利息为 34.00 元（含税）。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼 16 层	--	倪康加、冉坤晟、彭姗姗、李坤伦、钱奕、罗宇琪	010-57783091
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层	--	吴震、孙宏昊	010-56839300
申万宏源证券有限公司	北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 6 层	--	夏刚、郑通、陈晨、杨亚飞、张颖锋、连捷、王旭晨、郑方、王赫文、侯召祥、许雁、万博宇	010-88085973
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	--	罗星驰、张超、李想	010-85679696
北京市安理律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 35-36 层	--	木煜	010-85879199
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	李力、黄月梅	黄月梅	010-85665588

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

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

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐ 适用 ☒ 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,634.42	-40,411.43	不适用	本期全资子公司结转利润较同期增加
流动比率	1.98	2.19	-9.84	本期应收账款较同期减少
速动比率	0.34	0.60	-44.00	本期新项目投入，增加存货减少货币资金
资产负债率（%）	88.35	84.21	4.91	本期亏损及偿还权益工具
EBITDA 全部债务比	0.02	-0.04	149.49	本期 EBIT 较同期扭亏 6.53 亿元

利息保障倍数	0.60	-1.22	148.96	本期 EBIT 较同 期扭亏 6.53 亿 元
现金利息保障倍数	-9.40	13.46	-169.83	本期经营活动现 金净流量较同期 减少 83.78 亿元
EBITDA 利息保障倍数	0.63	-1.19	152.56	本期 EBIT 较同 期扭亏 6.53 亿 元
贷款偿还率（%）	100%	100%	0.00	
利息偿付率（%）	100%	100%	0.00	

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

致同审字（2025）第 110A020891 号

京能置业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了京能置业股份有限公司（以下简称京能置业公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了京能置业公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司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，我们独立于京能置业公司，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

（一）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注五、16 和附注七、10。

1、事项描述

存货主要包括已完工开发产品、在建的开发成本，其整体合计金额重大，2024 年占总资产 78.71%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确认在建开发产品及拟开发产品的可变现净值时，京能置业公司管理层（以下简称管理层）需要估计达到完工状态时还需要发生的建造成本和未来净售价，并估算未来销售费用及相关销售税金，由于此类估计存在固有风险，涉及重大的管理层判断和估计，我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定主要执行了以下审计程序：

（1）评价并测试管理层编制和监督、预算及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并检查工程总预算和管理层本年末对未来工程预算的调整；

（3）评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售计划进行比较，并参考同地段房屋近期售价、最近一期销售费用占收入的比例及历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，复核管理层估计的未来净售价、未来销售费用及相关销售税金；

（4）执行存货减值测试程序，检查是否按照相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分；

（5）对于已完工开发产品，检查已经发生成本的完整性、单方结转的合理性，并查询周边业态近似水平楼盘的销售单价，了解并充分考虑各地宏观调控政策对开发产品销售的影响，检查开发产品的单方成本是否超过预期净售价；

（6）对于停滞的涉及诉讼的在建项目，与管理层沟通获取最近的诉讼进展情况，查阅相关的诉讼资料，与律师沟通判断诉讼结果的可能性，根据诉讼金额对项目计提减值情况进行分析性复核。

（二）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注五、34 和附注七、61。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占2024年度营业收入总额的99.52%，在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得购买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。鉴于房地产开发项目的收入对报表的重要性，单个项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对合并报表利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认主要执行了以下审计程序：

- (1) 评价并测试与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 检查房地产销售合同条款，以评价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) 选取样本，检查销售合同的网签情况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收入确认政策确认，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间；
- (4) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；
- (5) 获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录。

四、其他信息

京能置业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括京能置业公司2024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到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

京能置业公司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，管理层负责评估京能置业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算京能置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督京能置业公司的财务报告过程。

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工作的过程中，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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致对京能置业公司的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京能置业公司不能持续经营。

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

(6)就京能置业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 严冰
(项目合伙人)

中国注册会计师 洪涛

中国·北京

二〇二五年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,504,446,857.98	4,589,692,824.11
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	35,893,711.86	73,115,212.20
应收款项融资			
预付款项	七、8	30,963,649.30	2,277,810.32
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	9,676,811.79	49,453,870.60
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	15,553,046,259.44	14,557,708,669.55
其中：数据资源			

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	24,500,000.00	
其他流动资产	七、13	592,867,056.83	796,238,640.26
流动资产合计		18,751,394,347.20	20,068,487,027.04
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	52,728,343.51	52,734,340.53
其他权益工具投资	七、18		8,955,200.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	99,197,932.77	100,744,400.00
固定资产	七、21	15,244,506.62	16,236,022.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	5,394,181.11	14,842,011.00
无形资产	七、26	970,601.36	1,279,134.45
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	4,606,701.70	4,587,344.56
递延所得税资产	七、29	268,758,112.55	315,324,963.98
其他非流动资产	七、30	560,606,785.35	581,988,433.33
非流动资产合计		1,007,507,164.97	1,096,691,850.45
资产总计		19,758,901,512.17	21,165,178,877.49
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	2,328,539,259.52	1,934,674,572.88
预收款项	七、37	35,155,890.02	35,657,616.47
合同负债	七、38	1,625,056,586.43	5,228,990,608.14
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	13,010,740.38	13,091,901.75
应交税费	七、40	364,132,411.58	494,344,622.15
其他应付款	七、41	691,463,490.83	541,351,369.07
其中：应付利息			
应付股利		97,703,853.70	97,703,853.70

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	4,264,480,365.92	348,717,217.27
其他流动负债	七、44	174,687,565.07	563,535,428.27
流动负债合计		9,496,526,309.75	9,160,363,336.00
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	2,721,663,644.84	3,088,613,314.25
应付债券	七、46	500,000,000.00	2,225,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	104,441.04	11,616,312.01
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	25,798.46	25,798.46
递延所得税负债	七、29	19,399,350.74	21,476,907.29
其他非流动负债	七、52	4,718,877,500.00	3,316,704,375.00
非流动负债合计		7,960,070,735.08	8,663,436,707.01
负债合计		17,456,597,044.83	17,823,800,043.01
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	七、54		800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			800,000,000.00
资本公积	七、55	11,381,476.19	11,381,476.19
减：库存股			
其他综合收益	七、57	4,523,513.11	8,778,992.22
专项储备			
盈余公积	七、59	213,370,356.88	213,370,356.88
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-590,696.89	105,458,385.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		681,564,649.29	1,591,869,210.80
少数股东权益		1,620,739,818.05	1,749,509,623.68
所有者权益（或股东权益）合计		2,302,304,467.34	3,341,378,834.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,758,901,512.17	21,165,178,877.49

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
----	----	------------------	------------------

流动资产：			
货币资金		808,600,041.25	2,570,569,061.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	7,965,468.54	7,965,468.54
应收款项融资			
预付款项		2,000.00	5,000.00
其他应收款	十九、2	25,987,788.83	258,134,064.00
其中：应收利息		2,726,790.22	190,723,947.74
应收股利		20,453,800.00	20,453,800.00
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,051,397,165.19	1,085,904,748.60
其他流动资产		36,550.83	23,157.80
流动资产合计		1,893,989,014.64	3,922,601,500.08
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资		75,000,000.00	75,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	4,453,216,199.97	2,903,222,196.99
其他权益工具投资		0.00	8,955,200.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,132,982.24	1,467,450.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,657,919.77	11,233,806.61
无形资产		696,104.27	892,786.85
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		0.00	
其他非流动资产		5,697,345,717.56	3,139,506,301.19
非流动资产合计		10,232,048,923.81	6,140,277,742.43
资产总计		12,126,037,938.45	10,062,879,242.51
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		0.00	116,416.00
预收款项			

合同负债			
应付职工薪酬		1,620,881.54	1,661,822.81
应交税费		1,724,870.55	56,600,384.26
其他应付款		180,221,037.63	193,518,936.57
其中：应付利息		0.00	71,222,208.32
应付股利		1,401,847.10	1,401,847.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,209,763,275.11	1,117,695,657.82
其他流动负债		53,410,158.97	
流动负债合计		3,446,740,223.80	1,369,593,217.46
非流动负债：			
长期借款		64,800,000.00	1,261,057,179.16
应付债券		500,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			9,879,128.78
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			1,418,493.04
其他非流动负债		7,177,684,010.74	4,730,302,389.48
非流动负债合计		7,742,484,010.74	6,802,657,190.46
负债合计		11,189,224,234.54	8,172,250,407.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			800,000,000.00
资本公积		54,634,705.86	54,634,705.86
减：库存股			
其他综合收益			4,255,479.11
专项储备			
盈余公积		155,337,565.96	155,337,565.96
未分配利润		273,961,432.09	423,521,083.66
所有者权益（或股东权益）合计		936,813,703.91	1,890,628,834.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,126,037,938.45	10,062,879,242.51

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		5,458,594,505.42	4,535,104,206.81

其中：营业收入	七、61	5,458,594,505.42	4,535,104,206.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,152,730,072.83	4,776,585,601.25
其中：营业成本	七、61	4,463,735,835.54	4,203,923,016.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	46,677,280.95	31,222,066.57
销售费用	七、63	207,324,611.75	205,813,424.46
管理费用	七、64	205,612,605.44	188,271,900.42
研发费用			
财务费用	七、66	229,379,739.15	147,355,193.11
其中：利息费用		245,527,273.36	150,794,311.05
利息收入		1,625,597.38	26,281,001.63
加：其他收益	七、67	458,939.05	127,172.03
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	10,472,438.91	-8,669,460.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,997.02	-12,309.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、70	-1,546,467.23	3,573,641.80
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	5,220,840.08	4,445,642.67
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-318,449,899.40	-339,554,180.06
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	19,597.74	952.90
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,039,881.74	-581,557,625.27
加：营业外收入	七、74	3,939,749.30	30,781,003.22
减：营业外支出	七、75	95,766.87	1,452,159.57
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,883,864.17	-552,228,781.62
减：所得税费用	七、76	170,280,562.70	81,361,930.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-164,396,698.53	-633,590,712.51
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-164,396,698.53	-633,590,712.51

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-109,126,892.90	-407,033,087.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-55,269,805.63	-226,557,624.69
六、其他综合收益的税后净额			-393,720.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-393,720.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益			-393,720.00
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			-393,720.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-164,396,698.53	-633,984,432.51
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-109,126,892.90	-407,426,807.82
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-55,269,805.63	-226,557,624.69
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.24	-0.90
（二）稀释每股收益(元/股)			

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

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九、4	1,915,819.35	3,559,390.60
减：营业成本		0.00	
税金及附加		1,686,988.26	1,126,335.62
销售费用		0.00	
管理费用		91,811,302.02	94,013,832.28
研发费用		0.00	
财务费用		352,825,972.29	223,596,801.11
其中：利息费用		361,917,592.76	238,868,938.34
利息收入		9,105,879.95	17,379,359.72
加：其他收益		172,438.69	72,363.14
投资收益(损失以“—”号填列)	十九、5	290,642,132.54	327,023,060.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,997.02	-12,309.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		796,845.77	2,608,387.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			13,702.53
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-152,797,026.22	14,539,935.32
加：营业外收入		159,564.15	
减：营业外支出		0.00	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-152,637,462.07	14,539,935.32
减：所得税费用		0.00	389,873.83
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-152,637,462.07	14,150,061.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-152,637,462.07	14,150,061.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		0.00	-579,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	-579,000.00
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		625,320.00	-579,000.00

4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-152,637,462.07	13,571,061.49
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

合并现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,972,491,453.23	6,784,293,406.54
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		48,067,257.44	42,766,476.55
收到其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	1,018,975,507.41	6,245,951,002.47
经营活动现金流入小计		3,039,534,218.08	13,073,010,885.56
购买商品、接受劳务支付的现		5,466,263,512.98	1,750,767,274.72

金			
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		185,672,987.26	201,828,996.09
支付的各项税费		462,630,020.85	364,752,332.47
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	967,015,954.12	6,420,202,909.03
经营活动现金流出小计		7,081,582,475.21	8,737,551,512.31
经营活动产生的现金流量净额		-4,042,048,257.13	4,335,459,373.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,281,227.86	
取得投资收益收到的现金		9,040,363.40	2,255,620.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			44,842,618.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、78（2）		
投资活动现金流入小计		12,321,591.26	47,098,238.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		680,496.91	788,449.70
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78（2）		245,000,000.00
投资活动现金流出小计		680,496.91	245,788,449.70
投资活动产生的现金流量净额		11,641,094.35	-198,690,211.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,164,748,840.00	3,294,490,790.49
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78（3）		
筹资活动现金流入小计		4,164,748,840.00	3,294,490,790.49
偿还债务支付的现金		1,745,222,635.51	3,898,063,735.56
分配股利、利润或偿付利息支		487,948,983.93	526,828,363.54

付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		73,500,000.00	31,850,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78（3）		31,800.00
筹资活动现金流出小计		2,233,171,619.44	4,424,923,899.10
筹资活动产生的现金流量净额		1,931,577,220.56	-1,130,433,108.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,098,829,942.22	3,006,336,052.94
加：期初现金及现金等价物余额		4,560,691,401.64	1,554,355,348.70
六、期末现金及现金等价物余额		2,461,861,459.42	4,560,691,401.64

公司负责人：晁荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,367,620.80	3,062,373.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		714,075,432.81	6,121,151,236.40
经营活动现金流入小计		716,443,053.61	6,124,213,609.70
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		75,664,575.51	73,047,297.63
支付的各项税费		15,474,472.40	10,849,123.91
支付其他与经营活动有关的现金		2,611,235,307.46	6,164,537,960.82
经营活动现金流出小计		2,702,374,355.37	6,248,434,382.36
经营活动产生的现金流量净额		-1,985,931,301.76	-124,220,772.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,281,227.86	0.00
取得投资收益收到的现金		109,918,709.78	35,405,620.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	28,518.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,045,426,995.54	1,972,248,721.29
投资活动现金流入小计		2,158,626,933.18	2,007,682,859.29

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		274,816.00	459,185.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,550,000,000.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		2,258,500,000.00	297,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,808,774,816.00	297,459,185.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,650,147,882.82	1,710,223,674.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,100,000,000.00	3,742,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,100,000,000.00	3,742,900,000.00
偿还债务支付的现金		978,200,000.00	2,908,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		247,689,835.31	277,148,782.18
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,225,889,835.31	3,185,348,782.18
筹资活动产生的现金流量净额		1,874,110,164.69	557,551,217.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		2,570,569,061.14	427,014,941.69
六、期末现金及现金等价物余额			
		808,600,041.25	2,570,569,061.14

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	452,880,000.00	0	800,000,000.00	0	11,381,476.19	0	8,778,992.22	0	213,370,356.88	0	105,458,385.51	0	1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48
加：会计政策变更													0.00		0.00
前期差错更正													0.00		0.00
其他													0.00		0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	8,778,992.22	0.00	213,370,356.88	0.00	105,458,385.51	0.00	1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-4,255,479.11	0.00	0.00	0.00	-106,049,082.40	0.00	-910,304,561.51	-128,769,805.63	-1,039,074,367.14
（一）综合收益总额							0.00				-109,126,892.90		-109,126,892.90	-55,269,805.63	-164,396,698.53
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-800,000,000.00		-800,000,000.00
1．所有者投入的普通股													0.00		0.00
2．其他权益工具持有者投入资本			-800,000,000.00										-800,000,000.00		-800,000,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4．其他													0.00		0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,177,668.61	0.00	-1,177,668.61	-73,500,000.00	-74,677,668.61
1．提取盈余公积													0.00		0.00
2．提取一般风险准备													0.00		0.00
3．对所有													0.00	-73,500,000.00	-73,500,000.00

京能置业股份有限公司2024 年年度报告

(或股东)的分配															
4. 其他											-1,177,668.61		-1,177,668.61		-1,177,668.61
(四)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,255,479.11	0.00	0.00	0.00	4,255,479.11	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益							-4,255,479.11				4,255,479.11		0.00		0.00
6. 其他													0.00		0.00
(五)专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
(六)其他													0.00		0.00
四、本期末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	11,381,476.19	0.00	4,523,513.11	0.00	213,370,356.88	0.00	-590,696.89	0.00	681,564,649.29	1,620,739,818.05	2,302,304,467.34

项目	2023 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	452,880,000.00		2,300,000,000.00		11,381,476.19		9,172,712.22		211,955,350.73		644,109,532.63		3,629,499,071.77	2,105,917,248.37	5,735,416,320.14	
加：会计政策变更													0.00		0.00	
前期差错更正													0.00		0.00	
其他													0.00		0.00	
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	2,300,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	9,172,712.22	0.00	211,955,350.73	0.00	644,109,532.63	0.00	3,629,499,071.77	2,105,917,248.37	5,735,416,320.14	
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）	0.00	0.00	-1,500,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-393,720.00	0.00	1,415,006.15	0.00	-538,651,147.12	0.00	-2,037,629,860.97	-356,407,624.69	-2,394,037,485.66	
（一）综合收益总额							-393,720.00				-407,033,087.82		-407,426,807.82	-226,557,624.69	-633,984,432.51	
（二）所有者投入和减	0.00	0.00	-1,500,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,500,000,000.00		-1,500,000,000.00	

少资本															
1. 所有者投入的普通股													0.00		0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,500,000,000.00										-1,500,000,000.00		-1,500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4. 其他													0.00		0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,415,006.15	0.00	-131,618,059.30	0.00	-130,203,053.15	-129,850,000.00	-260,053,053.15	
1. 提取盈余公积								1,415,006.15		-1,415,006.15		0.00			0.00
2. 提取一般风险准备												0.00			0.00
3. 对所有者（或股东）的分配										-5,434,560.00		-5,434,560.00	-129,850,000.00	-135,284,560.00	
4. 其他										-124,768,493.15		-124,768,493.15			-124,768,493.15
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）												0.00			0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）												0.00			0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00			0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												0.00			0.00
5. 其他综合收益结转留存收益												0.00			0.00
6. 其他												0.00			0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取												0.00			0.00
2. 本期使用												0.00			0.00
（六）其他												0.00			0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	11,381,476.19	0.00	8,778,992.22	0.00	213,370,356.88	0.00	105,458,385.51	0.00	1,591,869,210.80	1,749,509,623.68	3,341,378,834.48

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,255,479.11	0.00	155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00

京能置业股份有限公司2024 年年度报告

二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,255,479.11	0.00	155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-4,255,479.11	0.00	0.00	-149,559,651.57	-953,815,130.68
（一）综合收益总额							0.00			-152,637,462.07	-152,637,462.07
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	-800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-800,000,000.00
1．所有者投入的普通股											0.00
2．其他权益工具持有者投入资本			-800,000,000.00								-800,000,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额											0.00
4．其他											0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,177,668.61	-1,177,668.61
1．提取盈余公积											0.00
2．对所有者（或股东）的分配											0.00
3．其他										-1,177,668.61	-1,177,668.61
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,255,479.11	0.00	0.00	4,255,479.11	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）											0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）											0.00
3．盈余公积弥补亏损											0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益											0.00
5．其他综合收益结转留存收益							-4,255,479.11			4,255,479.11	0.00
6．其他											0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取											0.00
2．本期使用											0.00
（六）其他											0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	0.00	0.00	54,634,705.86	0.00	0.00	0.00	155,337,565.96	273,961,432.09	936,813,703.91

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	452,880,000.00		2,300,000,000.00		54,634,705.86		4,649,199.11		153,922,559.81	540,989,081.47	3,507,075,546.25
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00
二、本年期初余额	452,880,000.00	0.00	2,300,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,649,199.11	0.00	153,922,559.81	540,989,081.47	3,507,075,546.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	-1,500,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-393,720.00	0.00	1,415,006.15	-117,467,997.81	-1,616,446,711.66
（一）综合收益总额							-393,720.00			14,150,061.49	13,756,341.49

京能置业股份有限公司2024 年年度报告

（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	-1,500,000.00 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,500,000.00 0.00
1. 所有者投入的普通股											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,500,000.00 0.00								-1,500,000.00 0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											0.00
4. 其他											0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,415,006.15	-131,618,059.30	-130,203,053.15
1. 提取盈余公积									1,415,006.15	-1,415,006.15	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-5,434,560.00	-5,434,560.00
3. 其他										-124,768,493.15	-124,768,493.15
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）											0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）											0.00
3. 盈余公积弥补亏损											0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											0.00
5. 其他综合收益结转留存收益											0.00
6. 其他											0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取											0.00
2. 本期使用											0.00
（六）其他											0.00
四、本期期末余额	452,880,000.00	0.00	800,000,000.00	0.00	54,634,705.86	0.00	4,255,479.11	0.00	155,337,565.96	423,521,083.66	1,890,628,834.59

公司负责人：咎荣师 主管会计工作负责人：张捷 会计机构负责人：丁敏

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（公司）股份有限公司”，1993 年 6 月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114 号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997 年 1 月 21 日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21 号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005 号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行 1,000 万股 A 股股票，并于同年 1 月 30 日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。

1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999 年 6 月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签订股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股 2,599.8 万股，占贵华旅业总股本的 26.26%；1999 年 7 月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股 330 万股；至此，天创公司总计持有本公司股份 2,929.8 万股，占公司总股本 29.59%，成为本公司第一大股东。

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共 9 家）和非控股公司（共 4 家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司 87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003 年 3 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以未分配利润按每 10 股送 2 股的比例派送红股，同时以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为 12,870 万元。

2004 年 2 月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004 年 7 月，公司法定代表人变更为王琪。

2005 年 2 月，公司由贵阳市迁至北京市，在北京市工商行政管理局注册登记，营业执照号为 1100001797774，公司住所为北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 8 层。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股 3,379.74 万股和 2,084.407 万股划转给北京能源投资(集团)有限公司（现更名为北京能源集团有限责任公司，以下简称“京能集团”）。划转后，京能集团持有 5,464.147 万股本公司股份（占总股本的 42.46%）。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006年2月，公司完成股权分置改革，按照每10股流通股可以获得非流通股股东3股支付对价，即非流通股股东向流通股股东共支付1,287万股对价，公司总股本不变。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准，公司于2007年3月向京能集团、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份，每股面值1元，认购价格7.00元/股，其中京能集团认购3,900万股，其他机构投资者认购2,100万股，共募集资金42,000万元，本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

2007年4月，公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案，该方案于2007年5月底实施完毕，公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月，经公司2007年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

2016年4月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续，公司营业执照统一社会信用代码为91110000214406620R。本公司最高权力机构为股东大会，依法设立董事会、监事会。董事会设有战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专业委员会。目前本公司设置党委办公室(公司办公室)、党委组织部(人力资源部)、党群工作部、纪检室、证券与资本运营部(董事会办公室)、财务部、企业管理部、法律合规部、市场开发中心、规划设计中心、安全与工程管理中心、合约预算中心、营销中心。

2018年1月，公司法定代表人变更为李育海。

2018年12月，公司法定代表人变更为周建裕。

2021年4月，公司法定代表人变更为咎荣师。

本公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

本公司通讯地址：北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营，具备一级开发资质，经营范围还包括房地产信息咨询；房屋销售；房屋租赁；投资顾问；高科技项目投资。

本公司拥有15家子公司，包括：北京京能海赋置业有限公司、北京京石融宁房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、京能置业(天津)有限公司、京能宁夏房地产开发有限公司、北京京能云泰房地产开发有限公司、北京九樾房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司、北京丽富房地产开发有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、北京京能京西房地产开发有限公司、北京育兴房地产开发有限公司、北京京珑置业有限公司、大连京能阳光房地产开发有限公司、北京丰璟房地产开发有限公司等。

本公司的母公司为北京能源集团有限责任公司，最终控制方为北京能源集团有限责任公司。

本公司营业期限自1997年04月01日至无固定期限。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第一次会议于2025年4月28日批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称：“企业会计准则”)编制。此外，本公司还按照中国证监会《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(2023年修订)》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报告以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定存货以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、16、附注五、34。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☐ 适用 ☒ 不适用

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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。

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

☐ 适用 ☒ 不适用

11、金融工具

☒ 适用 ☐ 不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- 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。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资

产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

应收票据组合1：银行承兑汇票

应收票据组合2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合1：应收账款特征客户

应收账款组合2：应收关联方特征客户

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：往来款
- 其他应收款组合 2：保证金、押金
- 其他应收款组合 3：代收代垫费用
- 其他应收款组合 4：其他

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

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

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

（1）存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

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

（3）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒适用 ☐不适用

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐适用 ☒不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

17、合同资产

☒适用 ☐不适用

合同资产的确认方法及标准

☒适用 ☐不适用

见附注五、34

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

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

上述非流动资产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、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒适用 ☐不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分

投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。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列报。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

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。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的投资成本进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权于转换日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转入改按权益法核算的当期损益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、18。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、27

20、 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。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，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，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。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
其他	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

22、 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、27。

23、借款费用

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

（2）借款费用资本化期间

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

24、生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

25、油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

26、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形

资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注五、27。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

27、长期资产减值

☒适用 ☐不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

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

29、合同负债

☒适用 ☐不适用

详见附注五、34

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，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一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

31、预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

32、股份支付

☐适用 ☒不适用

33、优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

34、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

(1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
 - ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
 - ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。
- 对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。
- 对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：
- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
 - ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
 - ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
 - ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
 - ⑤客户已接受该商品或服务。
 - ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、11）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

① 房地产销售业务

房地产销售在房产完工并验收合格，达到可交付状态，并且客户取得相关商品或者服务控制权时点，确认销售收入的实现。

② 出租物业收入确认方法

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③ 其他业务收入确认方法

公司在将服务的控制权转移给客户的时点获得的金额确认收入。

（2）. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐ 适用 ☒ 不适用

35、 合同成本

☒ 适用 ☐ 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

36、 政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

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

38、租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、27。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）适用财会〔2022〕13号文件规定情形的租金减让

本公司对于适用财会〔2022〕13号文件规定情形的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

39、其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。流动负债与非流动负债的划分 解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。 负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。 本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。 采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。 供应商融资安排的披露 解释第 17 号规定，对于供应商融资安排应披露：（1）供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。 （2）①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。②供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；③以及相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；（3）相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。 企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。	本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。在首次执行该规定时，本公司无需披露可比期间相关信息和第（2）项下②和③所要求的期初信息。 采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。	/

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。 不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理 解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。	本公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。 执行解释第 18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。	/
---	--	---

其他说明：
无

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况
☐适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3、5、6、9、13
土地增值税	土地增值税	超率累进税率 30-60
城市维护建设税	应纳流转税额	7
房产税	房产计税原值或租金收入	1.2 或 12
企业所得税	应纳税所得额	25
其他	按国家具体规定缴纳。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明
☐适用 ☒不适用

2、 税收优惠

☐适用 ☒不适用

3、 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	683,991,543.75	777,414,669.90
其他货币资金		
存放财务公司存款	1,820,455,314.23	3,812,278,154.21
合计	2,504,446,857.98	4,589,692,824.11
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期末，本公司不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项，期末银行存款中受限资金42,585,398.56元。参见附注七、31。

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：
☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	23,584,949.17	18,261,067.89
1 年以内小计	23,584,949.17	18,261,067.89
1 至 2 年	1,410.00	27,610,850.28
2 至 3 年	11,765,535.00	30,963,372.00
3 年以上		
3 至 4 年	249.00	592,991.09
4 至 5 年	592,742.09	
5 年以上	1,960,957.68	1,960,957.68
合计	37,905,842.94	79,389,238.94

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,516,354.32	33.02	467,985.43	3.74	12,048,368.89	77,279,090.06	97.34	4,729,943.34	6.12	72,549,146.72
按组合计提坏账准备	25,389,488.62	66.98	1,544,145.65	6.08	23,845,342.97	2,110,148.88	2.66	1,544,083.40	73.17	566,065.48
其中：										
应 收 账 龄 特 征 客 户	25,389,488.62	66.98	1,544,145.65	6.08	23,845,342.97	2,110,148.88	2.66	1,544,083.40	73.17	566,065.48
应 收 关 联 方 客 户										
合 计	37,905,842.94	100.00	2,012,131.08	5.31	35,893,711.86	79,389,238.94	100.00	6,274,026.74	7.90	73,115,212.20

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32	32,660.64	4.35	资金归还信用风险
北京金凤顺祥商贸有限公司	6,120,510.00	226,458.87	3.70	资金归还信用风险
北京泓彤物业管理有限公司	5,645,025.00	208,865.92	3.70	资金归还信用风险
合计	12,516,354.32	467,985.43	3.74	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收账款龄特征客户

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	23,584,949.17		
1 至 2 年	1,410.00		
2 至 3 年			
3 至 4 年	249.00		
4 至 5 年	275,382.25	16,647.45	6.05
5 年以上	1,527,498.20	1,527,498.20	100.00
合计	25,389,488.62	1,544,145.65	6.08

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,729,943.34		4,261,957.91			467,985.43
按组合计提坏账准备	1,544,083.40	62.25				1,544,145.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						0.00
合计	6,274,026.74	62.25	4,261,957.91	0.00	0.00	2,012,131.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
北京正元金泰商业管	3,011,381.45	对方结算	货币资金	资金占用风险

理有限公司				
北京优达汇众医院管理有限公司	585,111.20	对方结算	货币资金	资金占用风险
北京沐沐桐企业管理有限公司	293,152.82	对方结算	货币资金	资金占用风险
北京强益恒丰商贸有限公司	66,277.19	对方结算	货币资金	资金占用风险
北京汇景行企业管理有限公司	306,035.25	对方结算	货币资金	资金占用风险
合计	4,261,957.91	/	/	/

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

应收账款核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	23,000,000.00		23,000,000.00	60.68	
北京金凤顺祥商贸有限公司	6,120,510.00		6,120,510.00	16.15	226,458.87
北京泓彤物业管理有限公司	5,645,025.00		5,645,025.00	14.89	208,865.92
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32		750,819.32	1.98	32,660.64
个人客户 1	617,683.01		617,683.01	1.63	617,683.01
合计	36,134,037.33	0	36,134,037.33	95.33	1,085,668.44

其他说明：

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 36,134,037.33 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 95.33%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,085,668.44 元。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	30,815,955.36	99.52	2,272,561.75	99.77
1 至 2 年	147,693.94	0.48	5,248.57	0.23
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	30,963,649.30	100.00	2,277,810.32	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	减值准备
北京链家高策房地产经纪有限公司	137,793.94	0.45	
合 计	137,793.94	0.45	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京门供电力工程有限公司	8,560,577.52	27.65
北京百环园林绿化工程有限公司	2,211,147.71	7.14
北京链家高策房地产经纪有限公司	2,000,000.00	6.46
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	1,987,191.00	6.42
北京麦田锦都房地产经纪有限公司	1,000,000.00	3.23
合计	15,758,916.23	50.90

其他说明：

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 15,758,916.23 元，占预付款项期末余额合计数的比例 50.90%。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,676,811.79	49,453,870.60
合计	9,676,811.79	49,453,870.60

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	5,463,516.25	34,270,403.31
1 年以内小计	5,463,516.25	34,270,403.31
1 至 2 年	3,336,331.93	15,364,233.88
2 至 3 年	221,203.38	989,757.69
3 年以上		
3 至 4 年	3,763,965.20	2,896,625.11
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	12,785,016.76	53,521,019.99

(14). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,557,498.34	3,435,671.97
保证金、押金	8,281,444.36	47,918,196.33
代收代垫款	1,906,630.26	2,121,473.10
其他	39,443.80	45,678.59
合计	12,785,016.76	53,521,019.99

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	1,300,104.75		2,767,044.64	4,067,149.39
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,533.16			6,533.16
本期转回	963,009.48		2,468.10	965,477.58
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	343,628.43		2,764,576.54	3,108,204.97

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	10,020,440.22	3.43	343,628.43	9,676,811.79
往来款	1,111,528.32	0.16	1,734.47	1,109,793.85
保证金、押金	8,281,444.36	0.82	67,513.35	8,213,931.01
代收代垫款	590,023.74	46.50	274,380.61	315,643.13
其他	37,443.80			37,443.80
合 计	10,020,440.22	3.43	343,628.43	9,676,811.79

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息和其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	2,068,336.26	--	2,068,336.26	
采暖费	758,833.83	100.00	758,833.83	
往来款（个人）	713,169.49	100.00	713,169.49	
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	
煤业公司-刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	
宁夏电力公司银川供电局	123,279.53	100.00	123,279.53	
按组合计提坏账准备	696,240.28	100.00	696,240.28	
往来款	136,467.59	100.00	136,467.59	
代收代垫款	557,772.69	100.00	557,772.69	
其他	2,000.00	100.00	2,000.00	
合 计	2,764,576.54	--	2,764,576.54	

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

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

(16). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
往来款	1,445,970.02	1,734.47				1,447,704.49
保证金、押金	866,093.59	3,808.69	802,388.93			67,513.35
代收代垫款	1,753,085.78	990.00	163,088.65			1,590,987.13
其他	2,000.00					2,000.00
合计	4,067,149.39	6,533.16	965,477.58			3,108,204.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
北京市土地整理储备中心	395,489.75	款项已收回	货币资金	整个存续期预期信用损失
中原信托有限公司	406,172.11	款项已收回	货币资金	整个存续期预期信用损失

代收代垫费用	2,468.10	款项已收回	货币资金	整个存续期预期信用损失
一期业主	450.00	结转费用	结转费用	整个存续期预期信用损失
住房维修基金	160,170.55	部分收回, 测算转回	货币资金	整个存续期预期信用损失
合计	964,750.51	/	/	/

其他说明:

无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他应收款核销说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京金丰万晟置业有限公司	1,854,952.44	14.51	押金	1-2 年	27,675.00
北京才智邦讯酒店管理有限公司	1,722,800.00	13.48	押金	1 年以内	
天津贝壳房地产经纪有限公司	1,362,873.07	10.66	保证金	1 年以内	
北京链家高策房地产经纪有限公司	921,911.82	7.21	保证金	1-2 年	
天津金胜家房地产经纪有限公司	882,773.18	6.90	保证金	1 年以内	
合计	6,745,310.51	52.76	/	/	27,675.00

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	8,255,730,230.47	123,706,522.71	8,132,023,707.76	11,704,219,586.40	294,796,970.16	11,409,422,616.24
开发产品	8,140,994,437.16	719,971,885.48	7,421,022,551.68	3,406,155,559.60	257,869,506.29	3,148,286,053.31
合计	16,396,724,667.63	843,678,408.19	15,553,046,259.44	15,110,375,146.00	552,666,476.45	14,557,708,669.55

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	294,796,970.16				171,090,447.45	123,706,522.71
开发产品	257,869,506.29	318,449,899.40	171,090,447.45	27,437,967.66		719,971,885.48
合计	552,666,476.45	318,449,899.40	171,090,447.45	27,437,967.66	171,090,447.45	843,678,408.19

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用 ☐不适用

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
开发成本	评估值	
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	随存货结转成本而转销

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期资本化利息
京能·天下川二期	1,195,375.03
京能·天下川三期南区	2,185,836.74
京能·天下川三期北区	1,320,329.68
京能·海语城一期	12,578,336.23
京能·海语城二期	91,993,929.31
京能·海语城三、四期	198,001,066.38
京能·阳光港湾（琥珀湾项目）	111,415,243.21
京能·雍清丽苑一期	2,702,347.56
京能·雍清丽苑二期	39,435,160.98
京能·电建·洺悦湾	82,867,412.32
京能·丽墅项目	24,041,554.60
京能·西山印	521,633,541.16
丽富嘉园一至三期	993,653.10
丽富嘉园四期	1,614,698.52
丽富嘉园五期	146,485.59
京能·云璟壹号	30,940,221.55
京能·龙湖·熙上	35,975,289.87
北京城建·京能·樾园项目	59,644,261.75
京能·西贤府	254,061.56
合计	1,218,938,805.14

(5). 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
京能·海语城三、四期	2025 年	2028 年	17.36 亿	619,562,516.24	619,311,755.94	-
京能·西山印	2021 年	2025 年	60.40 亿	2,632,683,514.04	4,352,198,639.28	-
京能·云璟壹号	2020 年	2024 年	24.77 亿		2,120,442,207.43	
京能·龙湖·熙上	2022 年	2023 年	31.27 亿		2,748,675,914.23	
北京城建·京能·樾园项目	2022 年	2025 年	20.16 亿	172,907,804.04	1,193,142,646.81	
京能·西贤府	2024 年	2026 年	58.22 亿	4,160,028,273.44		
京能·阳光港湾	停建	停建	/	670,548,122.71	670,448,422.71	123,706,522.71
合计	--	--	--	8,255,730,230.47	11,704,219,586.40	123,706,522.71

(6). 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
京能·海语城一	2017 年	142,204,355.43		11,966,279.06	130,238,076.37	47,569,343.54

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
期						
京能·海语城二期	2022年	626,990,877.48		71,883,833.81	555,107,043.67	203,061,161.30
京能·天下川二期	2013年	23,865,961.11		4,821,218.35	19,044,742.76	12,698,601.20
京能·天下川三期南区	2018年	38,344,243.15		1,412,177.56	36,932,065.59	568,366.28
京能·天下川三期北区	2022年	78,229,570.67		1,760,832.32	76,468,738.35	17,424.86
京能·四合上院	2013年	8,216,351.93		4,390,441.47	3,825,910.46	
国典华园	2006年	5,075,337.85			5,075,337.85	
丽富嘉园一至三期	2015年	8,475,640.92		597,808.19	7,877,832.73	
京能·雍清丽苑项目一期	2021年	178,527,649.52		78,263,200.48	100,264,449.04	
京能·雍清丽苑项目二期	2022年	1,575,467,653.58		314,547,469.57	1,260,920,184.01	
京能·丽墅	2022年	400,336,238.65		154,455,066.65	245,881,172.00	
丽富嘉园四期、五期	2023年	65,850,018.62	74,450,270.78	81,134,776.59	59,165,512.81	
京能 电建·洛悦湾	2023年	254,571,660.69		57,084,029.83	197,487,630.86	
北京城建·京能·樾园项目	2024年		1,464,794,017.35	254,585,207.37	1,210,208,809.98	
京能·西山印	2024年		3,055,375,612.34	1,458,358,488.23	1,597,017,124.11	
京能·云	2024年		2,210,340,076.60	6,504,244.97	2,203,835,831.63	456,056,988.30

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
璟壹号						
京能龙湖·熙上	2024 年		2,748,675,914.23	2,317,031,939.29	431,643,974.94	
合 计	--	3,406,155,559.60	9,553,635,891.30	4,818,797,013.74	8,140,994,437.16	719,971,885.48

(7). 合同履行成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、 一年内到期的非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
1 年内到期的其他非流动资产	24,500,000.00	
合计	24,500,000.00	0.00

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

期末一年内到期的非流动资产为控股子公司北京京珑置业有限公司向少数股东中国电建地产集团有限公司提供借款重分类至一年内到期科目。

13、 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	195,337,656.80	252,222,030.08
预缴企业所得税	377,994.01	2,189.83
待认证进项税额	10,034,151.25	1,193,381.17

预缴增值税	117,893,261.23	240,007,445.70
预缴土地增值税	242,866,984.02	254,913,621.77
预缴城建税	2,308,980.06	4,179,667.00
预缴教育费附加	1,790,887.90	3,127,092.91
合同取得成本	21,552,413.18	37,413,376.89
预缴其他税费	704,728.38	3,179,834.91
合计	592,867,056.83	796,238,640.26

其他说明：

无

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

15、 其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、 长期应收款**(1). 长期应收款情况**

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
天津京能蓝光房地产 开发有限责任公司	15,759,737.00			-3,835.73						15,755,901.27	
天津京能世茂房地产 开发有限责任公司	36,974,603.53			-2,161.29						36,972,442.24	
小计	52,734,340.53			-5,997.02						52,728,343.51	
合计	52,734,340.53			-5,997.02						52,728,343.51	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确认的 股利收入	累计计入 其他综合 收益的利 得	累计计入 其他综合 收益的损 失	指定为以 公允价值 计量且其 变动计入 其他综合 收益的原 因
		追加投资	减少投资	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	其他					
光大银行	8,955,200.00		8,955,200.00				0.00	534,224.00			公司出于 战略目的 而计划长 期持有
合计	8,955,200.00		8,955,200.00				0.00	534,224.00			/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
光大银行	8,024,659.82		股票出售
合计	8,024,659.82		/

其他说明：
□ 适用 √ 不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	100,744,400.00	100,744,400.00
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	-1,546,467.23	-1,546,467.23
三、期末余额	99,197,932.77	99,197,932.77

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,244,506.62	16,236,022.60
固定资产清理		
合计	15,244,506.62	16,236,022.60

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	16,686,799.36	5,252,531.90	8,427.43	6,599,329.73	1,080,863.47	29,627,951.89
2.本期增加金额		29,911.50		448,787.48	1,980.00	480,678.98
(1) 购置		29,911.50		448,787.48	1,980.00	480,678.98
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		827,757.00				827,757.00
(1) 处置或报废		827,757.00				827,757.00
4.期末余额	16,686,799.36	4,454,686.40	8,427.43	7,048,117.21	1,082,843.47	29,280,873.87
二、累计折旧						
1.期初余额	3,567,596.39	4,669,280.41	2,334.84	4,139,662.10	1,013,055.55	13,391,929.29
2.本期增加金额	449,151.86	58,742.23	2,334.90	915,591.59	21,541.67	1,447,362.25
(1) 计提	449,151.86	58,742.23	2,334.90	915,591.59	21,541.67	1,447,362.25
3.本期减少金额		802,924.29				802,924.29
(1) 处置或报废		802,924.29				802,924.29
4.期末余额	4,016,748.25	3,925,098.35	4,669.74	5,055,253.69	1,034,597.22	14,036,367.25
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	12,670,051.11	529,588.05	3,757.69	1,992,863.52	48,246.25	15,244,506.62
2.期初账面价值	13,119,202.97	583,251.49	6,092.59	2,459,667.63	67,807.92	16,236,022.60

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□ 适用 √ 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、 在建工程

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	30,148,488.37	30,148,488.37
2.本期增加金额	207,488.66	207,488.66
(1) 租入	207,488.66	207,488.66
3.本期减少金额		
4.期末余额	30,355,977.03	30,355,977.03
二、累计折旧		
1.期初余额	15,306,477.37	15,306,477.37
2.本期增加金额		
(1) 计提	9,655,318.55	9,655,318.55
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	24,961,795.92	24,961,795.92
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	5,394,181.11	5,394,181.11
2.期初账面价值	14,842,011.00	14,842,011.00

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,406,263.22	3,406,263.22
2. 本期增加金额	23,714.15	23,714.15
(1) 购置	23,714.15	23,714.15
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	3,429,977.37	3,429,977.37
二、累计摊销		
1. 期初余额	2,127,128.77	2,127,128.77
2. 本期增加金额	332,247.24	332,247.24
(1) 计提	332,247.24	332,247.24
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,459,376.01	2,459,376.01
三、减值准备		
1. 期初余额		

2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	970,601.36	970,601.36
2. 期初账面价值	1,279,134.45	1,279,134.45

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(1) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、 长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
售楼处样板间装修费	2,595,987.03		1,426,987.38	57.13	1,168,942.52
使用权资产改良及维护支出	919,627.43	3,579,463.83	1,485,798.38		3,013,292.88
投资性房地产装修改造费	552,130.10	4,839.00	132,502.80		424,466.30
人防车位租金	519,600.00		519,600.00		
合计	4,587,344.56	3,584,302.83	3,564,888.56	57.13	4,606,701.70

其他说明：

无

29、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,868,503.66	467,125.92	7,429,548.39	1,857,387.10
存货跌价准备			13,764,593.63	3,441,148.41
预收账款预计利润	913,337,208.04	228,334,302.01	1,080,278,975.41	270,069,743.85
预提土地增值税	159,826,738.48	39,956,684.62	159,826,738.46	39,956,684.62
合计	1,075,032,450.18	268,758,112.55	1,261,299,855.89	315,324,963.98

(2). 未经抵销的递延所得税负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
产权车位毛利	30,801,215.40	7,700,303.85	33,001,302.24	8,250,325.56
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动			5,673,972.14	1,418,493.04
投资性房地产公允价值变动	46,790,937.53	11,697,734.39	47,227,104.76	11,806,776.19
其他	5,250.00	1,312.50	5,250.00	1,312.50
合计	77,597,402.93	19,399,350.74	85,907,629.14	21,476,907.29

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	470,604,565.68	548,536,811.15
可抵扣亏损	978,331,849.23	835,477,966.00
合计	1,448,936,414.91	1,384,014,777.15

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年	—	173,033,498.30	
2025 年	173,033,498.30	102,826,579.87	
2026 年	102,826,579.87	103,407,610.35	
2027 年	176,086,747.77	276,273,282.09	
2028 年	338,214,238.97	179,936,995.39	
2029 年	188,170,784.32	—	
合计	978,331,849.23	835,477,966.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付土地出让金	310,151,810.00		310,151,810.00	310,151,810.00		310,151,810.00
借款	250,454,975.35		250,454,975.35	269,550,208.23		269,550,208.23
合同取得成本				2,286,415.10		2,286,415.10
合计	560,606,785.35		560,606,785.35	581,988,433.33		581,988,433.33

其他说明：

无

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	42,585,398.56	42,585,398.56		按揭保证金、售房监管资金	29,001,422.47	29,001,422.47		按揭保证金、售房监管资金
存货	12,201,521,782.65	12,201,521,782.65		抵押土地使用权	8,412,048,862.02	8,412,048,862.02		抵押土地使用权
合计	12,244,107,181.21	12,244,107,181.21	/	/	8,441,050,284.49	8,441,050,284.49	/	/

其他说明：

受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金、财产保全冻结；子公司京能置业（天津）有限公司向京能集团财务有限公司借款抵押的雍清丽苑项目二期在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权；子公司北京九樾房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司北京宣武支行借款抵押的樾园项目地块的土地使用权；子公司北京京能云泰房地产开发有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款抵押的云璟壹号项目地块的土地使用权及在建工程；子公司北京京能京西房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的西山印项目地块土地使用权；子公司北京丰璟房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司北京石景山支行和京能集团财务有限公司借款抵押的西贤府项目地块土地使用权。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

☐适用 ☒不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

33、交易性金融负债

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

34、衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

☐适用 ☒不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,299,383,200.45	1,895,364,322.52
服务费	22,873,393.49	33,525,284.95
其他	6,282,665.58	5,784,965.41
合计	2,328,539,259.52	1,934,674,572.88

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京建工集团有限责任公司	197,843,165.99	尚未结算
北京京能建设集团有限公司	143,184,621.78	尚未结算
中建三局集团有限公司	139,493,589.89	尚未结算

天津住宅集团建设工程总承包有限公司	23,230,321.84	尚未结算
江苏南通二建集团有限公司	21,810,514.86	尚未结算
合计	525,562,214.36	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	35,155,890.02	35,657,616.47
合计	35,155,890.02	35,657,616.47

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
库房租赁款	28,352,884.82	按 20 年结转
合计	28,352,884.82	/

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	1,625,056,586.43	5,227,929,393.33
收取的代建管理费		1,061,214.81
合计	1,625,056,586.43	5,228,990,608.14

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,066,213.12	169,539,263.59	169,593,539.80	10,011,936.91
二、离职后福利-设定提存计划	3,025,688.63	22,225,659.01	22,252,544.17	2,998,803.47
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	13,091,901.75	191,764,922.60	191,846,083.97	13,010,740.38

(2). 短期薪酬列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		126,138,673.13	126,138,673.13	
二、职工福利费		13,140,135.32	7,883,726.57	5,256,408.75
三、社会保险费	6,373,769.61	4,662,048.59	10,117,888.12	917,930.08
其中：医疗保险费	6,309,699.72	4,284,418.42	9,739,490.35	854,627.79
工伤保险费	59,507.24	377,630.17	378,397.77	58,739.64
生育保险费	4,562.65			4,562.65
四、住房公积金	-8,803.00	11,885,140.92	11,873,221.92	3,116.00
五、工会经费和职工教育经费	3,671,590.72	3,287,511.48	3,154,275.91	3,804,826.29
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	29,655.79	10,425,754.15	10,425,754.15	29,655.79
合计	10,066,213.12	169,539,263.59	169,593,539.80	10,011,936.91

(3). 设定提存计划列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,156,059.66	15,783,457.92	15,811,296.47	2,128,221.11
2、失业保险费	41,173.65	493,288.34	493,973.73	40,488.26
3、企业年金缴费	828,455.32	5,948,912.75	5,947,273.97	830,094.10
合计	3,025,688.63	22,225,659.01	22,252,544.17	2,998,803.47

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

40、 应交税费

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	86,060,810.26	114,312,589.14
企业所得税	104,520,240.95	72,972,412.02
城市维护建设税	279,181.05	208,778.48
房产税	5,710,577.74	6,197,182.61
土地增值税	163,148,887.13	297,145,996.17
土地使用税	200,863.76	203,403.15
个人所得税	3,986,714.42	3,062,788.45
印花税	107.00	
教育费附加	209,353.20	160,254.11
其他税费	15,676.07	81,218.02
合计	364,132,411.58	494,344,622.15

其他说明：

无

41、 其他应付款**(1). 项目列示**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	97,703,853.70	97,703,853.70
其他应付款	593,759,637.13	443,647,515.37
合计	691,463,490.83	541,351,369.07

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(2). 应付利息

分类列示

□ 适用 √ 不适用

逾期的重要应付利息：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(3). 应付股利

分类列示

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
有限售条件的流通股份	1,401,847.10	1,401,847.10
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
合计	97,703,853.70	97,703,853.70

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东名称	应付股利金额	未支付原因
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	待结算
合计	96,302,006.60	

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	378,479,993.14	139,008,994.84
保证金、认购金、押金	186,221,048.93	268,733,784.17
代收代付款	17,046,739.11	18,501,247.40
其他	12,011,855.95	17,403,488.96
合计	593,759,637.13	443,647,515.37

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	待结算
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	32,306,968.25	待结算
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	待结算
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	6,762,908.68	待结算
北京城建十六建筑工程有限责任公司	4,034,718.41	待结算
合计	101,368,752.30	/

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

42、 持有待售负债

□ 适用 √ 不适用

43、 1 年内到期的非流动负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	540,697,980.88	5,073,640.78
1 年内到期的应付债券	1,756,773,458.83	31,700,253.43
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	3,884,815.16	1,732,042.19

1 年内到期的其他非流动负债	1,963,124,111.05	310,211,280.87
合计	4,264,480,365.92	348,717,217.27

其他说明：

（1）一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款	497,143,620.88	
保证借款	43,554,360.00	5,073,640.78
信用借款		
合 计	540,697,980.88	5,073,640.78

（2）一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
招商-京能置业安置 ABS	100 元	2022 年 11 月 25 日	2.3 年	1,425,000,000.00
23 京置 01	100 元	2023 年 7 月 11 日	2 年	300,000,000.00
小 计	--	--	--	1,725,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期转入一年内到期	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
招商-京能置业安置 ABS	18,962,500.02	1,425,000,000.00	56,424,999.96		56,425,000.00	1,443,962,499.98
23 京置 01	4,633,643.83	300,000,000.00	9,746,630.12		9,720,000.00	304,660,273.95
23 京置 02	8,104,109.58		17,046,575.32		17,000,000.00	8,150,684.90
合计	31,700,253.43	1,725,000,000.00	83,218,205.40	--	83,145,000.00	1,756,773,458.83

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	174,687,565.07	563,535,428.27
合计	174,687,565.07	563,535,428.27

短期应付债券的增减变动：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	3,154,007,265.72	2,938,861,100.38
保证借款	108,354,360.00	151,200,000.00
信用借款		3,625,854.65
小计	3,262,361,625.72	3,093,686,955.03
减：一年内到期的长期借款	540,697,980.88	5,073,640.78
合计	2,721,663,644.84	3,088,613,314.25

长期借款分类的说明：

公司以其拥有的北京市门头沟区龙泉镇门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6011 地块国有建设用地使用权作为抵押财产，2022 年 2 月与京能集团财务有限公司签订《借款合同》；公司以其拥有的北京市门头沟区龙泉镇门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 地块、MC00-0005-6003 地块、MC00-0005-6010 地块国有建设用地使用权作为抵押财产，2022 年 3 月与中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行签订《房地产开发贷款借款合同》；公司以其拥有的北京市密云区鼓楼街道阳光街南侧项目地块的土地使用权和在建工程作为抵押财产，2024 年 1 月与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签订借款协议；公司以其拥有的天津市武清区京能·雍清丽苑项目二期部分在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权作为抵押财产，2022 年 11 月与京能集团财务有限公司签订借款协议；公司以其拥有的北京市平谷区北京城建 京能·樾园地块的土地使用权作为抵押财产，2022 年 12 月与中国工商银行股份有限公司北京宣武支行签订借款协议。公司以其拥有的北京市丰台区京能·西贤府地块的土地使用权作为抵押财产，2024 年 8 月与京能财务公司和中国建设银行股份有限公司北京石景山支行签订借款协议。

其他说明：
☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

23 京置 01		300,000,000.00
23 京置 02	500,000,000.00	500,000,000.00
招商-京能置业安置 ABS		1,425,000,000.00

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
23 京置 01	100	3.24%	2023 年 7 月 11 日	2 年	300,000,000.00	304,633,643.83		9,746,630.12		9,720,000.00	304,660,273.95	否
23 京置 02	100	3.40%	2023 年 7 月 11 日	3 年	500,000,000.00	508,104,109.58		17,046,575.32		17,000,000.00	508,150,684.90	否
招商-京能置业安置 ABS	100	3.50%	2022 年 11 月 25 日	2.3 年	1,425,000,000.00	1,443,962,500.02		56,424,999.96		56,425,000.00	1,443,962,499.98	否
小计						2,256,700,253.43		83,218,205.40		83,145,000.00	2,256,773,458.83	
减：一年内到期的应付债券						31,700,253.43					1,756,773,458.83	
合计	/	/	/	/		2,225,000,000.00		83,218,205.40		83,145,000.00	500,000,000.00	/

(3). 可转换公司债券的说明

□ 适用 √ 不适用

转股权会计处理及判断依据

□ 适用 √ 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□ 适用 √ 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□ 适用 √ 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、 租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	4,040,602.90	13,782,418.64
小计	4,040,602.90	13,782,418.64
减：未确认的融资费用	51,346.70	434,064.44
一年内到期的租赁负债	3,884,815.16	1,732,042.19
合计	104,441.04	11,616,312.01

其他说明：

2024 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 39.57 万元，计入到财务费用-利息支出 39.57 万元。

48、 长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、 长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

☐适用 ☒不适用

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值:

☐适用 ☒不适用

计划资产:

☐适用 ☒不适用

设定受益计划净负债（净资产）

☐适用 ☒不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明:

☐适用 ☒不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

50、 预计负债

☐适用 ☒不适用

51、 递延收益

递延收益情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
绿色建筑标识奖励金	25,798.46			25,798.46	
合计	25,798.46			25,798.46	/

其他说明:

☐适用 ☒不适用

52、 其他非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期借款	6,682,001,611.05	3,626,915,655.87
长期项目预收资金		
减：一年内到期其他非流动负债	1,963,124,111.05	310,211,280.87
合计	4,718,877,500.00	3,316,704,375.00

其他说明:

无

53、 股本

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份	566,304.00						566,304.00
无限售条件股份	452,313,696.00						452,313,696.00
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00

其他说明：

无

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□ 适用 √ 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
中原财富-成长1260 期-京能股份（第 2 期）集合资金信托计划		800,000,000.00				800,000,000.00		0.00
合计		800,000,000.00				800,000,000.00		0.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√ 适用 □ 不适用

本期减少为归还永续债本金。

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

55、 资本公积

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	11,381,476.19			11,381,476.19
合计	11,381,476.19			11,381,476.19

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、 库存股

☐适用 ☒不适用

57、 其他综合收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	4,255,479.11			4,255,479.11		-4,255,479.11		0.00
其他权益工具投资公允价值变动	4,255,479.11			4,255,479.11		-4,255,479.11		0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,523,513.11							4,523,513.11
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	4,523,513.11							4,523,513.11
其他综合收益合计	8,778,992.22			4,255,479.11		-4,255,479.11		4,523,513.11

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
其他综合收益的税后净额本期发生额为-4,255,479.11。其中，归属于母公司股东其他综合收益的税后净额本期发生额为-4,255,479.11。

58、 专项储备

☐适用 ☒不适用

59、 盈余公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

法定盈余公积	200,598,311.85			200,598,311.85
任意盈余公积	12,772,045.03			12,772,045.03
合计	213,370,356.88			213,370,356.88

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	105,458,385.51	644,109,532.63
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	105,458,385.51	644,109,532.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-109,126,892.90	-407,033,087.82
出售其他权益工具投资转入	8,024,659.82	
减：提取法定盈余公积		1,415,006.15
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		5,434,560.00
转作股本的普通股股利		
支付永续债利息	4,946,849.32	124,768,493.15
期末未分配利润	-590,696.89	105,458,385.51

调整期初未分配利润明细：

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

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,433,057,625.75	4,458,060,383.85	4,455,000,888.14	4,138,371,699.60
其他业务	25,536,879.67	5,675,451.69	80,103,318.67	65,551,317.09
合计	5,458,594,505.42	4,463,735,835.54	4,535,104,206.81	4,203,923,016.69

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	545,859.45		453,510.42	
营业收入扣除项目合计金额	70.6		4,919.32	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.01%	/	1.08%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	70.6	主要是提供劳务服务费 32.03 万元,电费 28.24 万元,供暖费及与主营业务无关的业务收入 10.33 万元。	4,919.32	主要是投资房地产转让收入 4,461.61 万元,提供劳务服务费 342.94 万元,电费 111.20 万元,供暖费及与主营业务无关的业务收入 3.57 万元。
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	70.60		4,919.32	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	545,788.85		448,591.10	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
住宅收入	5,326,129,487.04	4,383,804,954.68
商业收入	7,973,334.28	4,821,218.35
储藏间收入	35,728,898.53	28,967,770.98
车库收入	63,225,905.90	40,466,439.84
租金收入	8,072,759.21	652,102.80
管理费收入	15,934,894.63	4,716,981.13
电费收入	282,402.44	282,402.46
其他	1,246,823.39	23,965.30
按经营地区分类		
北京地区	5,001,525,650.76	4,065,644,429.75
宁夏银川地区	11,264,762.25	7,659,494.26
天津地区	445,804,092.41	390,431,911.53
合计	5,458,594,505.42	4,463,735,835.54

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(4). 履约义务的说明

□ 适用 √ 不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□ 适用 √ 不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

无

62、 税金及附加

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,228,767.63	4,661,490.05
教育费附加	6,606,319.79	6,352,325.77
土地增值税	28,230,986.31	13,942,664.13
房产税	1,187,511.60	1,408,371.38
土地使用税	1,268,548.55	1,214,360.13
印花税	2,727,954.54	2,690,043.69

车船使用税	17,005.00	8,205.00
其他	410,187.53	944,606.42
合计	46,677,280.95	31,222,066.57

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,308,591.87	11,928,800.35
物业费	17,817,291.22	27,127,768.94
销售代理费	67,309,471.43	76,502,377.23
广告、业务宣传费	44,698,943.44	32,123,277.70
办公费	525,568.57	868,724.96
租赁费	10,016,622.77	2,584,081.29
使用权资产折旧	1,148,355.37	4,595,686.50
长期待摊费用摊销	2,962,887.04	7,755,851.54
中介服务费	1,165,710.20	2,391,198.81
制作服务费		3,633,350.07
外包服务费	13,521,944.78	4,998,678.86
综合服务费	31,247,812.92	17,823,198.04
技术服务费	1,626,091.15	1,722,249.12
热力能源费	299,341.30	2,899,226.60
其他	10,675,979.69	8,858,954.45
合 计	207,324,611.75	205,813,424.46

其他说明：

无

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	153,338,539.74	134,675,806.04
中介机构服务费	22,239,501.69	17,348,348.36
交通费	20,084.85	23,047.26
水电及物业管理费	3,096,226.04	2,630,802.33
折旧及摊销费	1,970,170.56	2,262,874.60
差旅费	397,523.00	397,780.02
办公费	2,009,756.37	1,602,342.04
业务招待费	241,620.80	280,894.66
租赁费	9,771,782.80	9,119,293.73
诉讼费	386,687.46	7,163,343.88
技术服务费	3,255,905.65	7,603,391.57
管理信息系统维护费	1,990,331.68	481,163.42

其他	6,894,474.80	4,682,812.51
合计	205,612,605.44	188,271,900.42

其他说明：

无

65、 研发费用

☐ 适用 ☒ 不适用

66、 财务费用

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	419,698,675.62	328,068,724.91
减：利息资本化	174,171,402.26	177,274,413.86
利息收入	16,255,971.38	26,281,001.63
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	108,437.17	22,841,883.69
合计	229,379,739.15	147,355,193.11

其他说明：

无

67、 其他收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
个税返还手续费	206,325.05	127,172.03
稳岗补贴	2,614.00	
企业综合发展奖励款	250,000.00	
合计	458,939.05	127,172.03

其他说明：

无

68、 投资收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,997.02	-12,309.12
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	534,224.00	586,720.00
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	4,845,375.00	1,668,900.00
其他	5,098,836.93	-10,912,771.05
合计	10,472,438.91	-8,669,460.17

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-1,546,467.23	3,573,641.80
合计	-1,546,467.23	3,573,641.80

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	4,261,895.66	1,966,703.37
其他应收款坏账损失	958,944.42	2,478,939.30
合计	5,220,840.08	4,445,642.67

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-318,449,899.40	-339,554,180.06
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-318,449,899.40	-339,554,180.06

其他说明：

无

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	19,597.74	952.90
合计	19,597.74	952.90

其他说明：

无

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		388.35	
无法支付的应付款项		29,104,616.00	
违约金	3,927,612.99	902,771.63	3,927,612.99
其他	12,136.31	773,227.24	12,136.31
合计	3,939,749.30	30,781,003.22	3,939,749.30

其他说明：

□适用 √不适用

75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		6,114.59	
行政性罚款、滞纳金		58,287.15	
赔偿款	90,000.00	672,927.60	90,000.00
其他	5,766.87	714,830.23	5,766.87
合计	95,766.87	1,452,159.57	95,766.87

其他说明：

无

76、 所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	71,567,126.49	157,235,317.85

递延所得税费用	98,713,436.21	-75,873,386.96
合计	170,280,562.70	81,361,930.89

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	5,883,864.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,470,966.04
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	96,648.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	168,706,951.30
权益法核算的合营企业和联营企业损益	5,997.02
所得税费用	170,280,562.70

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	282,838,072.57	160,718,199.97
利息收入	31,920,716.03	26,576,768.74
保证金、押金、定金等	677,905,481.19	5,950,774,054.23
代收代垫款	6,634,899.06	81,719,812.12
退还多预缴所得税		2,894.33
收政府补助	205,619.15	
其他	19,470,719.41	26,159,273.08
合计	1,018,975,507.41	6,245,951,002.47

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	39,902,445.58	181,581,498.05
期间费用支出	210,466,817.86	6,092,321,187.92
保证金、押金支出	663,518,390.00	68,976,566.45
代缴代付款	44,962,356.46	73,129,648.54
其他	8,165,944.22	4,194,008.07
合计	967,015,954.12	6,420,202,909.03

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
小股东借款		245,000,000.00
合计	0.00	245,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资留购价款		31,800.00
合计	0.00	31,800.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	3,093,686,955.03	1,064,748,840.00	103,210,636.69	999,284,806.00		3,262,361,625.72
应付债券	2,256,700,253.43		83,218,205.40	83,145,000.00		2,256,773,458.83
租赁负债	13,348,354.20		496,654.89	9,855,752.89		3,989,256.20
合计	5,363,735,562.66	1,064,748,840.00	186,925,496.98	1,092,285,558.89	0.00	5,523,124,340.75

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-164,396,698.53	-633,590,712.51
加：资产减值准备	318,449,899.40	339,554,180.06
信用减值损失	-5,220,840.08	-4,445,642.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,447,362.25	1,463,406.53
使用权资产摊销	9,655,318.55	8,700,324.37
无形资产摊销	332,247.24	368,901.67
长期待摊费用摊销	3,564,888.56	15,347,467.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-19,597.74	-952.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		5,726.24
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,546,467.23	956,273.17
财务费用（收益以“-”号填列）	245,527,273.36	150,794,311.05
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,472,438.91	8,669,460.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	46,566,851.43	-75,171,500.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,077,556.55	-701,886.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,286,349,521.63	2,070,919,365.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	256,905,143.68	218,655,347.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,457,507,055.39	2,233,935,305.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,042,048,257.13	4,335,459,373.25
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		
新增使用权资产	207,488.66	15,027,780.76
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
减：现金的期初余额	4,560,691,401.64	1,554,355,348.70
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	-2,098,829,942.22	3,006,336,052.94

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,461,861,459.42	4,560,691,401.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
中国建设银行-宁夏分行保证金户	5,515,712.98	5,506,139.91	按揭保证金
中国建设银行-银川东城支行保证金户	7,639,073.43	7,625,815.06	按揭保证金
上海浦东发展银行-银川分行保证金户		1,000,000.00	按揭保证金
华夏银行-银川分行保证金户	1,000,000.00	1,000,000.00	按揭保证金
交通银行-宁夏分行保证金户	5,794,159.86	5,784,103.58	按揭保证金

民生银行-银川分行保证金户	989,712.71	1,009,201.32	按揭保证金
中国工商银行-云璟壹号小区预售资金监管账户		6,841,684.53	预售资金监管账户
上海浦东发展银行-云璟壹号小区预售资金监管账户	18,687,393.12		预售资金监管账户
华夏银行	2,631,546.00		财产保全冻结
中国银行股份有限公司-大连旅顺支行		113,768.17	账户冻结
广发银行股份有限公司-北京安贞支行	327,800.46	120,709.90	贷款监管户资金
合计	42,585,398.56	29,001,422.47	/

其他说明：
☐适用 ☒不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：
☐适用 ☒不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额
☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额
短期租赁费用	18,171,036.36
合 计	18,171,036.36

售后租回交易及判断依据
☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额18,171,036.36(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变 租赁付款额相关的收入
租赁收入	8,072,759.21	
其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入		
合计	8,072,759.21	

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	6,047,297.45	8,375,000.00
第二年	5,999,452.65	8,375,000.00
第三年	6,004,452.65	8,385,000.00
第四年	5,964,452.65	8,390,000.00
第五年	5,964,452.65	8,350,000.00
五年后未折现租赁收款额总额	5,964,452.65	8,350,000.00

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明：

无

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

□适用 √不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

☒适用 ☐不适用

本期新设子公司：北京丰璟房地产开发有限公司，注册资本 155,000.00 万元，主要从事房地产开发；销售自行开发的商品房，营业期限自 2024 年 1 月 24 日至 2044 年 1 月 23 日，本公司持股 100.00%。

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京丽富房地产开发有限公司	北京市	20,000.00	北京市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
北京京能育兴房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	100.00		投资设立
北京京能京西房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	100.00		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	北京市	6,000.00	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	40,000.00	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	6,000.00	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
天津海航东海岸发展有限公司	天津市	5,000.00	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
京能置业（天津）有限公司	天津市	120,000.00	天津市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京石融宁房地产开发有限公司	北京市	1,000.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京珑置业有限公司	北京市	50,000.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京能云泰房地产开发有限公司	北京市	174,500.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	10,000.00	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京能海赋置业有限公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
北京九樾房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市	房地产开发	50.00		投资设立
北京丰璟房地产开发有限公司	北京市	155,000.00	北京市	房地产开发	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有北京九樾房地产开发有限公司 50%股权，根据合作协议持有 66.67%表决权。

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

2022年5月20日，本公司作为甲方与北京城谷恒泰房地产开发有限公司签订合作协议书：项目公司设董事会，董事会对股东会负责，依法行使相应职权。董事会由3名董事组成，其中甲方有权提名2名董事，乙方有权提名1名董事。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数 股东 持股 比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东权 益余额
北京国电房地产开发有限公司	10.00	160,706.99		14,492,337.66
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	8,551,808.92		270,492,199.34
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	3,610,754.65		90,011,048.30
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-49,641,843.13		-209,374,667.12
京能置业（天津）有限公司	49.00	594,247.44		595,883,938.64
北京京石融宁房地产开发有限公司	49.00	1,379,635.57		14,528,998.72
北京京珑置业有限公司	49.00	69,147,773.43	73,500,000.00	285,534,533.15
北京京能云泰房地产开发有限公司	49.00	-163,715,148.11		591,727,860.17
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00	-20,179,030.92		-225,240,174.59
北京京能海赋置业有限公司	49.00	140,201.84		102,320,573.80
北京九樾房地产开发有限公司	50.00	21,181,087.70		63,297,876.97

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京国电房地产开发有限公司	19,638.89	9,568.71	29,207.60	13,545.49	1,169.77	14,715.26	19,540.10	9,614.30	29,154.40	13,642.09	1,180.68	14,822.77
宁夏京能房地产开发有限公司	19,017.07	74,113.57	93,130.64	2,966.58	-	2,966.58	18,635.20	86,188.03	104,823.23	17,509.77	-	17,509.77
北京天创世缘房地产开发有限公司	7,207.90	36,017.58	43,225.48	18,768.33	770.03	19,538.36	8,163.64	34,998.35	43,161.99	19,600.04	825.03	20,425.07
天津海航东海岸发展有限公司	115,188.71	31,445.58	146,634.29	67,108.71	131,869.25	198,977.96	122,952.52	31,556.30	154,508.82	20,852.02	173,590.00	194,442.02
京能置业（天津）有限公司	164,299.05	23,562.66	187,861.71	59,252.74	7,000.00	66,252.74	204,876.21	23,071.87	227,948.08	44,407.78	62,052.61	106,460.39
北京京石融宁房地产开发有限公司	4,565.02	2.61	4,567.63	1,602.53	-	1,602.53	6,125.32	5.63	6,130.95	3,447.41	-	3,447.41
北京京珑置业有限公司	53,901.69	53,451.46	107,353.15	49,080.79	-	49,080.79	311,025.11	57,408.92	368,434.03	324,240.99	32.47	324,273.46
北京京能云泰房地产开发有限公司	189,500.35	326.55	189,826.90	12,663.68	56,402.43	69,066.11	207,658.69	150.01	207,808.70	5,921.26	47,715.39	53,636.65
大连京能阳光房地产开发有限公司	54,853.32	4.60	54,857.92	34,724.01	66,101.29	100,825.30	54,732.47	6.21	54,738.68	56,425.11	40,162.78	96,587.89
北京京能海赋置业有限公司	50,526.96	3,331.64	53,858.60	32,976.85	-	32,976.85	57,164.60	8,344.87	65,509.47	44,656.34	-	44,656.34
北京九樾房地产开发有限公司	166,539.18	600.74	167,139.92	117,635.33	36,845.01	154,480.34	133,101.28	267.28	133,368.56	98,406.19	26,539.01	124,945.20

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
北京国电房地产开发有限公司	2,787.56	160.71	160.71	200.49	7,451.35	267.44	267.44	1,028.21
宁夏京能房地产开发有限公司	1,126.48	2,850.60	2,850.60	-12,257.11	2,627.05	-2,604.56	-2,604.56	-3,641.08
北京天创世缘房地产开发有限公司	1,948.20	950.20	950.20	-513.04	620.70	3,388.48	3,388.48	-633.93
天津海航东海岸发展有限公司	6,352.01	-12,410.46	-12,410.46	-3,053.48	5,994.99	-30,818.26	-30,818.26	-3,289.31
京能置业（天津）有限公司	38,228.40	121.27	121.27	29,996.21	55,672.75	-2,064.60	-2,064.60	45,923.99
北京京石融宁房地产开发有限公司	1,394.31	281.56	281.56	-3,832.58	2,122.43	336.06	336.06	5,616.45
北京京珑置业有限公司	262,711.21	29,111.79	29,111.79	4,918.49	-	-4,160.00	-4,160.00	161,750.75
北京京能云泰房地产开发有限公司	491.22	-33,411.25	-33,411.25	-7,081.99	-	-18,756.98	-18,756.98	-16,146.72
大连京能阳光房地产开发有限公司	-	-4,118.17	-4,118.17	-177.74	-	-4,900.30	-4,900.30	-996.04
北京京能海赋置业有限公司	6,731.77	28.61	28.61	-5,912.20	192,334.28	8,325.26	8,325.26	7,137.30
北京九樾房地产开发有限公司	32,664.86	4,236.22	4,236.22	19,072.39	-	-926.76	-926.76	-2,641.04

其他说明：
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

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	
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	48.00		
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	40.00		

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津京能世茂房地产开发有限责任公司
流动资产	17,382,024.41	92,529,356.08	31,323,300.47	92,534,759.30
非流动资产	33,000,000.00		33,000,000.00	
资产合计	50,382,024.41	92,529,356.08	64,323,300.47	92,534,759.30

流动负债	17,557,230.08	98,250.45	31,490,514.96	98,250.45
非流动负债				
负债合计	17,557,230.08	98,250.45	31,490,514.96	98,250.45
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	32,824,794.33	92,431,105.63	32,832,785.51	92,436,508.85
按持股比例计算的净资产份额	15,755,901.27	36,972,442.24	15,759,737.00	36,974,603.53
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	15,755,901.27	36,972,442.24	15,759,737.00	36,974,603.53
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入			0.00	0.00
净利润	-7,991.10	-5,403.22	-18,914.08	-8,075.89
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,991.10	-5,403.22	-18,914.08	-8,075.89
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐ 适用 ☒ 不适用

4、重要的共同经营

☐ 适用 ☒ 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	252,614.00	
合计	252,614.00	0.00

其他说明：

本期计入当期损益的政府补助为稳岗补贴 2,614.00 元，企业综合发展奖励款 250,000.00 元。

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、债权投资、其他债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、交易性金融负债、一年内到期的非流动负债、委托存款、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这

些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款，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、信用记录及其他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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

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的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 94.84%（2023 年：87.03%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 52.76%（2023 年：89.88%）。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时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。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

项 目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	232,853.93				232,853.93
应付股利				9,770.39	9,770.39
其他应付款	59,375.96				59,375.96
一年内到期的非流动负债	426,112.16				426,112.16
长期借款		11,320.00	253,259.83	7,586.54	272,166.36
应付债券		50,000.00			50,000.00
其他非流动负债		91,887.75	230,000.00	150,000.00	471,887.75
金融负债和或有负债合计	718,342.05	153,207.75	483,259.83	167,356.93	1,522,166.55

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

项 目	上年年末余额
-----	--------

	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	195,067.08				195,067.08
应付股利				9,770.39	9,770.39
其他应付款	44,364.75				44,364.75
一年内到期的非流动负债	34,871.72				34,871.72
长期借款		95,715.39	40,539.02	172,606.93	308,861.33
应付债券		172,500.00	50,000.00		222,500.00
其他非流动负债		176,670.44	85,000.00	70,000.00	331,670.44
金融负债和或有负债合计	274,303.55	444,885.83	175,539.02	252,377.32	1,147,105.71

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

(3) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	1,220,166.27	895,453.49
其中：短期借款		
合 计	1,220,166.27	895,453.49

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以降低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 88.35%（上年年末：84.21%）。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				

2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			99,197,932.77	99,197,932.77
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			99,197,932.77	99,197,932.77
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			99,197,932.77	99,197,932.77
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

√适用 □不适用

直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

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

√适用 □不适用

资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

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

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☒适用 ☐不适用

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

		单位：万元 币种：人民币			
母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京能源集团有限责任公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	2,208,172.00	45.26%	45.26%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京能源集团有限责任公司

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1

☐适用 ☒不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、 其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	联营企业
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	联营企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司
保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京昊泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京金泰恒业国际旅游有限公司	同一控制下企业
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	同一控制下企业
北京金泰物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司京西金泰丽湾分公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	同一控制下企业
北京京煤集团总医院	同一控制下企业
北京京能地质工程有限公司	同一控制下企业
北京京能建设集团有限公司	同一控制下企业
北京京能酒店管理有限公司	同一控制下企业
北京京能能源技术研究有限责任公司	同一控制下企业
北京京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京能信息技术有限公司	同一控制下企业
北京京能招标集采中心有限责任公司	同一控制下企业
北京能源集团有限责任公司	同一控制下企业
北京市天创房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京智慧互联能源有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	同一控制下企业
京能服务管理有限公司北京分公司	同一控制下企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
深圳京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
天津津浦伟业地产有限公司	同一控制下企业
金泰丽城(天津)置业投资有限公司假日酒店分公司	同一控制下企业
北京金泰恒业国际旅游有限公司金泰海博大酒店	同一控制下企业
北京市热力集团有限责任公司	同一控制下企业
辽宁金泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	子公司少数股东企业
北京龙湖中佰置业有限公司	子公司少数股东企业

大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东企业
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东企业
康因投资控股有限公司	子公司少数股东企业
天津通合投资有限公司	子公司少数股东企业
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	子公司少数股东企业的子公司

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京能集团财务有限公司	借款利息	37,560,752.98	45,495,305.52
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	借款利息	15,409,944.42	21,771,213.30
北京京能建设集团有限公司	工程款	238,469,516.39	538,991,008.46
北京能源集团有限责任公司	借款利息	214,946,527.76	103,449,305.54
京能服务管理有限公司北京分公司	服务费	5,987,297.75	2,505,499.87
北京京能信息技术有限公司	服务费	3,864,528.28	5,891,886.80
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	物业服务	3,514,347.40	7,640,316.25
大连阳光世界发展有限公司	借款利息	2,173,125.00	2,167,187.50
北京京能地质工程有限公司	工程款	1,877,905.60	9,677,163.90
北京金泰卓越物业管理有限公司	服务费	1,336,058.26	368,542.47
北京京能信息技术有限公司	办公费	400,943.39	316,037.74
北京京能能源技术研究有限责任公司	咨询服务	377,358.50	235,849.06
北京京能酒店管理有限公司	代订服务	252,811.60	36,460.11
康因投资控股有限公司	咨询费	168,773.52	168,773.58
北京京能建设集团有限公司	其他管理费用	149,108.15	230,188.68
天津通合投资有限公司	咨询费	139,702.92	139,702.97
北京金泰卓越物业管理有限公司京西金泰丽湾分公司	物业服务	98,600.13	
北京京能招标集采中心有限责任公司	工程咨询	94,339.62	47,169.81
北京市天创房地产开发有限公司	委托管理费	68,393.01	26,721.60
北京京煤集团总医院	体检费	48,700.00	593,532.14
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	服务费	4,126.42	
北京金泰恒业国际旅游有限公司	办公费		28,301.89
北京金泰恒业国际旅游有限公司金泰海博大酒店	服务费		9,266.03
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	车辆修理		15,941.59
北京金泰物业管理有限公司	物业管理费		343,962.30
北京京能融资租赁有限公司	融资租赁借款利息		9,796,214.64

北京龙湖中佰置业有限公司	借款利息		58,405,599.26
北京市热力集团有限责任公司	物业管理费		79,031.65
北京智慧互联能源有限公司	车辆费用		663.72
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	人员服务		1,706,419.01
深圳京能融资租赁有限公司	融资借款利息		7,855,108.76

出售商品/提供劳务情况表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京能集团财务有限公司	存款利息收入	14,075,432.26	23,416,764.53
北京龙湖中佰置业有限公司	利息收入	5,098,836.93	47,366.24
天津津浦伟业地产有限公司	服务费	320,323.38	15,898.08
保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	服务费		587,871.48
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	提供劳务		1,471,698.12

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☒ 适用 ☐ 不适用

上述交易均为市场价

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐ 适用 ☒ 不适用

关联托管/承包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

关联管理/出包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为承租方：
☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		支付的租金	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京金泰房地产开发有限责任公司	车辆租赁		148,672.58		148,672.58
北京京能地质工程有限公司	房屋租赁	371,280.00	485,800.25	371,280.00	485,800.25
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	房屋租赁	497,130.00	497,130.00	497,130.00	497,130.00

关联租赁情况说明
☒适用 ☐不适用
以上交易均为市场价

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	1,741.20	债务人履行债务期限届满之日	债务人履行债务期限届满之日起二年	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京能源集团有限责任公司	240,800.00	实际放款日起	被担保借款到期日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本公司作为担保方：

1、2020年5月9日，本公司为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例15.84%提供连带保证，借款合同为：《固定资产暨项目融资借款合同》（TJGS 壹固 2020001），主债权种类为房地产开发贷款，贷款金额为：1,000,000,000.00元。保证期间为主合同借款合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。因主合同延长贷款期限，2023年4月27日签订保证变更协议，截止到2024年12月31日担保金额为1,741.20万元。

本公司作为被担保方

1、2022年6月，公司与交通银行股份有限公司签订《借款合同》（编号为10210032），合同约定交通银行向公司提供总金额不超过2.16亿元借款，利率3.8%，用于并购目标企业北京丽富房地产开发有限公司直接交易价款及置换已支付并购交易价款。交通银行与京能集团签订《保证合同》（编号为10210032）为借款人提供连带责任保证担保。2023年6月21日，该笔借款利率调整为3.55%。截止到2024年12月31日被担保金额为1.08亿元。

2、2022年8月，京能集团签订《招商-京能置业朝阳东坝安置房资产支持专项计划差额补足承诺函》，承诺函约定京能集团为本公司发行招商-京能置业朝阳东坝安置房资产支持专项计划（简称ABS）提供差额补足承诺，2022年11月公司收到ABS总金额共15亿元，截止到2024年12月31日被担保金额为15亿元。

3、2023年6月，京能置业在上海证券交易所注册非公开发行公司债总额20亿元，于2023年7月11日“京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”发行成功，首期规模8亿元，其中品种一3.00亿元，期限2+1年，发行利率3.24%；品种二5.00亿元，期限3+2年，发行利率3.4%。京能集团为京能置业发行的公司债券提供连带责任保证担保，截止到2024年12月31日被担保金额为8亿元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				

大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	2022-12-31	2025-12-31	年利率 4.75%
北京能源集团有限责任公司	700,000,000.00	2022-7-20	2025-7-19	固定年利率 4.00%
北京能源集团有限责任公司	1,000,000,000.00	2022-10-28	2025-10-27	固定年利率 4.00%
北京能源集团有限责任公司	850,000,000.00	2023-1-4	2026-1-3	固定年利率 4.00%
北京能源集团有限责任公司	700,000,000.00	2023-12-27	2028-12-26	固定年利率 3.25%
北京能源集团有限责任公司	800,000,000.00	2024-1-26	2029-1-25	固定年利率 3.25%
北京能源集团有限责任公司	2,300,000,000.00	2024-4-11	2027-4-11	固定年利率 3.75%
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00	2022-6-8	2025-6-7	借款年利率为 6.50%， 2023 年 10 月年利率调整 为 5.15%；已还款 13,600.00 万元，展期 一年
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	12,000,000.00	2022-6-30	2025-6-29	
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	177,536,075.00	2022-7-8	2025-7-7	
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	142,563,925.00	2022-7-26	2025-7-25	
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	23,900,000.00	2022-8-9	2025-8-8	
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2025-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2026-3-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2026-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-2-16	2027-2-16	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2025-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2026-3-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2026-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022-2-17	2027-2-17	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	12,900,515.27	2024-9-26	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	1,027,171.82	2024-10-28	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	2,752,845.71	2024-11-14	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	7,193,513.46	2024-11-27	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	14,058,649.65	2024-12-25	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022-11-29	2025-11-28	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	50,000,000.00	2022-12-22	2025-12-22	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	140,000,000.00	2023-6-8	2026-6-7	年利率 3.35%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00	2023-07-18	2025-07-17	年利率 0%
北京龙湖中佰置业有限公司	245,000,000.00	2023-12-28	2026-12-27	年利率 2.2%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	705.76	883.30

本公司本期关键管理人员 11 人，上期关键管理人员 10 人。

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

本公司与京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允

价格。本公司 2024 年末在京能财务公司存款余额 1,820,455,314.23 元，2024 年度从京能财务公司取得的存款利息收入为 14,075,432.26 元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	京能集团财务有限公司	1,820,455,314.23		3,812,278,154.21	
其他非流动资产	中国电建地产集团有限公司			24,500,000.00	
其他非流动资产	北京龙湖中佰置业有限公司	250,454,975.35		245,050,208.22	
一年以内到期的非流动资产	中国电建地产集团有限公司	24,500,000.00			
其他应收款	北京京能地质工程有限公司	82,875.00		82,885.00	
其他应收款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司			128,902.50	
应收账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	275,382.25	16,522.95	275,382.25	16,522.95
预付账款	北京京能建设集团有限公司	12,421,014.69			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	68,877,500.00	66,704,375.00
其他非流动负债	北京能源集团有限责任公司	4,650,000,000.00	3,250,000,000.00
其他应付款	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司		13,153,284.80
其他应付款	天津京能世茂房地产开发有限责任公司		32,306,968.25
其他应付款	康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
其他应付款	天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
其他应付款	北京能源集团有限责任公司	4,149.00	4,149.00

其他应付款	北京金泰卓越物业管理有限公司	90,125.10	90,125.10
其他应付款	保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	88,958.68	
其他应付款	北京京能招标集采中心有限责任公司	30,000.00	
其他应付款-应付股利	北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
一年内到期的非流动负债	北京能源集团有限责任公司	1,707,241,666.62	3,432,638.85
一年内到期的非流动负债	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	255,882,444.43	310,009,786.67
一年内到期的非流动负债	京能集团财务有限公司	425,994,694.43	
应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	31,187,263.95	
应付账款	北京昊泰房地产开发有限责任公司	8,000.00	8,000.00
应付账款	北京金泰房地产开发有限责任公司		8,000.00
应付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	1,693,508.01	2,675,962.04
应付账款	北京京能建设集团有限公司	245,483,283.15	227,087,178.18
应付账款	北京京能能源技术研究有限责任公司		125,000.00
应付账款	北京京能信息技术有限公司	182,000.00	455,000.00
应付账款	京能服务管理有限公司北京分公司	254,960.93	219,545.31
应付账款	北京京能地质工程有限公司	282,492.68	282,492.68
长期借款	京能集团财务有限公司	632,932,695.90	1,321,297,694.41

(3). 其他项目

□适用 √ 不适用

7、 关联方承诺

□适用 √ 不适用

8、 其他

□适用 √ 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 195,390.73 万元，具体为本公司之子公司天津海航东海岸发展有限公司 3,400.64 万元、京能置业（天津）有限公司 20,339.91 万元、北京京能海赋置业有限公司 6,703.95 万元、北京京能珑置业有限公司 7,016.00 万元、宁夏京能房地产开发有限公司 2,143.89 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 7,929.56 万元、北京京能京西房地产开发有限公司 45,526.51 万元、北京京能育兴房地产开发有限公司 2,721.28 万元、北京丽富房地产开发有限公司 10,167.03 万元、北京九樾房地产开发有限公司 12,325.77 万元、北京丰璟房地产开发有限公司 77,116.19 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

(1) 对外担保

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为 14,607.74 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行管存之日止提供阶段性连带责任保证。

(2) 关联担保

详见附注十四、5 (4) 关联担保情况。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

建设用地使用权出让合同纠纷：2024年12月31日，辽宁省大连市中级人民法院做出民事判决（（2023）辽02民初477号《民事判决书》），判决被告大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内返还土地出让金4.9747亿元；被告大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内向原告大连京能阳光房地产开发有限公司支付利息损失（以4.9747亿元为基数，自2012年4月13日起至2019年8月19日止，以中国人民银行公布的同期一年期贷款利率计算；自2019年8月20日起至本判决确定的给付之日止，以全国银行间同业拆借中心公布的同期一年期贷款市场报价利率计算）；被告大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内支付前期开发成本损失360.13万元。目前没有明确赔偿方案，双方正在协商。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为 4 个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以企业经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。
分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币						
项目	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入	497,686.50	1,113.71		44,505.55		543,305.76
主营业务成本	407,978.93	765.95		39,045.27	1,984.11	445,806.04
资产总额	3,008,368.26	93,130.64	54,857.92	334,496.00	-1,514,962.67	1,975,890.15
负债总额	2,443,379.59	2,966.58	100,825.30	265,230.70	-1,066,742.47	1,745,659.70

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

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计		
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		653,000.00
4 至 5 年	653,000.00	450,000.00
5 年以上	7,627,777.78	7,177,777.78
合计	8,280,777.78	8,280,777.78

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54

准备										
其中：										
应收关联方特征客户	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54
合计	8,280,777.78	/	315,309.24	/	7,965,468.54	8,280,777.78	100	315,309.24	3.81	7,965,468.54

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：应收关联方特征客户

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年	653,000.00	1,044.80	0.16
5 年以上	7,627,777.78	314,264.44	4.12
合计	8,280,777.78	315,309.24	3.81

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收关联方	315,309.24					315,309.24

特征客户						
合计	315,309.24					315,309.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币					
单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	8,280,777.78		8,280,777.78	100.00	315,309.24
合计	8,280,777.78		8,280,777.78	100.00	315,309.24

其他说明：

本期按欠款方归集的期末余额大额应收账款汇总金额 8,280,777.78 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 315,309.24 元。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、 其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币		
项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,726,790.22	190,723,947.74
应收股利	20,453,800.00	20,453,800.00
其他应收款	2,807,198.61	46,956,316.26
合计	25,987,788.83	258,134,064.00

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		125,300,523.57
债券投资		
内部借款	2,726,790.22	65,423,424.17
合计	2,726,790.22	190,723,947.74

(2). 重要逾期利息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
北京京能云泰房地产开发有限公司	288,200.00	1 个月以内	未结算	否
大连京能阳光房地产开发有限公司	727,354.11	1 个月以内	未结算	否
北京京能育兴房地产开发有限公司	610,777.78	18 个月	未结算	否
北京京能育兴房地产开发有限公司	1,100,458.33	16 个月	未结算	否
合计	2,726,790.22		/	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京天创世缘房地产开发有限公司	20,453,800.00	20,453,800.00
合计	20,453,800.00	20,453,800.00

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	406,596.83	32,767,717.85
1 年以内小计	406,596.83	32,767,717.85
1 至 2 年	2,435,157.60	15,000,000.00
2 至 3 年		20,000.00
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		

5 年以上	473, 053. 41	473, 053. 41
合计	3,314,807.84	48,260,771.26

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	303,191.60	249,092.22
其他往来款	788,080.86	790,418.66
押金及保证金	2,223,535.38	47,221,260.38
合计	3,314,807.84	48,260,771.26

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	831,401.59		473,053.41	1,304,455.00
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,543.16			5,543.16
本期转回	802,388.93			802,388.93
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	34,555.82		473,053.41	507,609.23

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
 期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
合并范围内关联方往来	303,191.60			303,191.60	收回可能性
其他往来款	315,027.45	0.55	1,734.47	313,292.98	收回可能性
押金及保证金	2,223,535.38	1.48	32,821.35	2,190,714.03	收回可能性
合计	2,841,754.43	1.22	34,555.82	2,807,198.61	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。
 期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
煤业公司—刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01		收回可能性
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40		收回可能性
合计	473,053.41	100.00	473,053.41		

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

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

(16). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	473,053.41					473,053.41
押金及保证金	831,401.59	5,543.16	802,388.93			34,555.82
合计	1,304,455.00	5,543.16	802,388.93			507,609.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
 无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项 的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
北京金丰万晟置业有限公司	1,854,952.44	55.96	押金	1-2 年	27,675.00
深圳德诚物业服务有限公司北京分公司	331,112.94	9.99	押金	1-2 年	4,940.05
大连京能阳光房地产开发有限公司	303,191.60	9.15	往来款	1 年以 内、1-2 年	
深圳德诚物业服务有限公司北京分公司	275,927.45	8.32	往来款	1 年以 内	1,519.20
进出口公司	238,033.40	7.18	往来款	5 年以 上	238,033.40
合计	3,003,217.83	90.60	/	/	272,167.65

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	4,400,487,856.46		4,400,487,856.46	2,850,487,856.46		2,850,487,856.46
对联营、合营企业投资	52,728,343.51		52,728,343.51	52,734,340.53		52,734,340.53
合计	4,453,216,199.97		4,453,216,199.97			2,903,222,196.99

(1). 对子公司投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
北京丽富房地产开发有限公司	306,414,939.08			306,414,939.08		

北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84			43,714,622.84		
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54			76,308,294.54		
宁夏京能房地产开发有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00		
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京京能云泰房地产开发有限公司	889,950,000.00			889,950,000.00		
京能置业（天津）有限公司	612,000,000.00			612,000,000.00		
北京京能海赋置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京京石融宁房地产开发有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京京能育兴房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京京能京西房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京京珑置业有限公司	255,000,000.00			255,000,000.00		
北京九樾房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京丰璟房地产开发有限公司		1,550,000,000.00		1,550,000,000.00		
合计	2,850,487,856.46	1,550,000,000.00		4,400,487,856.46		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	15,759,737.00			-3,835.73						15,755,901.27	
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	36,974,603.53			-2,161.29						36,972,442.24	
小计	52,734,340.53			-5,997.02						52,728,343.51	
合计	52,734,340.53			-5,997.02						52,728,343.51	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,915,819.35		3,559,390.60	
合计	1,915,819.35		3,559,390.60	

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	76,500,000.00	135,150,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-5,997.02	-12,309.12
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	534,224.00	586,720.00
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	4,845,375.00	1,668,900.00
其他（委托贷款）	208,768,530.56	189,629,749.59
合计	290,642,132.54	327,023,060.47

其他说明：

无

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	19,597.74	本年处置奥迪车、帕萨特车、捷达车、瑞风商务汽车四辆
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,614.00	本年计入当期损益的稳岗补贴
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,098,836.91	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,261,957.91	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,546,467.23	本年度采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,843,982.43	本年度收到违约金、滞纳金
其他符合非经常性损益定义的损益项目	250,000.00	收到企业综合发展奖励款
减：所得税影响额	3,119,609.00	
少数股东权益影响额（税后）	1,593,645.81	
合计	7,217,266.95	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-13.66%	-0.2410	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.57%	-0.2569	

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：咎荣师

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用