

北京城建集团有限责任公司

2025 年度合并及母公司财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层邮编：100073

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816



目录

一、审计报告

二、审计报告附送

1.合并资产负债表

2.合并利润表

3.合并现金流量表

4.合并所有者权益变动表

5.母公司资产负债表

6.母公司利润表

7.母公司现金流量表

8.母公司所有者权益变动表

9.财务报表附注

三、审计报告附件

1.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件

2.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件

3.注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层

20/F, Tower B, LizeSOHO, 20LizeRoad, FengtaiDistrict, BeijingPRChina

电话（tel）：01051423818 传真（fax）：01051423816

审计报告

中兴华审字（2026）第00011773号

北京城建集团有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团公司”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城建集团公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母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





立于城建集团公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

城建集团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，城建集团公司管理层负责评估城建集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城建集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

四、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

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，就可能导致对城建集团公司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告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建集团公司不能持续经营。

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. 就城建集团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。





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

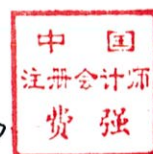
（此页无正文，为城建集团公司审计报告（中兴华审字（2026）
第 00011773 号）之签字盖章页）



中国·北京

中国注册会计师：

费强



费强

中国注册会计师：

颜新才



颜新才

二〇二六年四月二十八日



合并资产负债表

企财01表

金额单位：元

编制单位：北京城建集团有限责任公司

2025年12月31日

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、1	56,196,079,313.05	55,141,683,119.16	短期借款	八、28	12,274,151,471.49	14,181,590,495.35
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产	八、2	3,583,252,484.66	3,394,554,502.06	交易性金融负债			
★以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				★以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	八、3	151,821,797.83	203,545,931.00	应付票据	八、29	3,211,926,171.35	3,005,910,552.53
应收账款	八、4	25,189,949,269.95	22,622,596,182.33	应付账款	八、30	57,707,652,170.96	41,557,652,848.27
应收款项融资	八、5	11,753,384.98	10,825,681.80	预收款项	八、31	243,130,144.87	227,246,704.57
预付款项	八、6	6,578,529,096.81	6,071,872,474.66	合同负债	八、32	42,356,972,043.44	56,285,187,960.09
△应收保费				△卖出回购金融资产款			
△应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
△应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△代理承销证券款			
其他应收款	八、7	15,080,467,740.18	11,615,347,463.87	△预收保费			
其中：应收股利	八、7	268,322,748.48	265,704,471.00	应付职工薪酬	八、33	1,190,984,650.91	1,174,019,733.75
△买入返售金融资产				其中：应付工资	八、33	884,026,919.18	882,171,532.60
存货	八、8	120,012,542,667.69	138,189,939,978.05	应付福利费	八、33	8,530,262.91	6,662,949.15
其中：原材料	八、8	276,783,024.01	295,215,450.71	★其中：职工奖励及福利基金			
库存商品（产成品）	八、8	39,282,529,475.44	38,669,153,992.49	应交税费	八、34	2,351,559,267.58	2,506,589,956.29
合同资产	八、9	23,479,038,075.16	11,881,415,213.62	其中：应交税金	八、34	2,308,269,668.18	2,456,982,699.46
△保险合同资产				其他应付款	八、35	31,086,780,058.44	29,014,959,001.91
△分出再保险合同资产				其中：应付股利	八、35	321,835,808.32	320,542,649.54
持有待售资产	八、10	1,966,450.00		△应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	八、11	77,410,000.40	218,741,813.41	△应付分保账款			
其他流动资产	八、12	9,319,125,400.74	8,892,430,895.16	持有待售负债			
流动资产合计		259,681,935,681.45	258,242,953,255.12	一年内到期的非流动负债	八、36	23,187,472,960.91	18,746,149,407.22
非流动资产：				其他流动负债	八、37	5,723,120,866.25	7,300,647,527.00
△发放贷款和垫款				流动负债合计		179,333,749,796.20	173,999,954,186.98
债权投资	八、13	1,000,000.00	1,000,000.00	非流动负债：			
★可供出售金融资产				△保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款	八、38	51,744,246,148.29	49,606,072,891.03
★持有至到期投资				应付债券	八、39	39,218,956,554.91	42,204,886,301.53
长期应收款	八、14	30,573,098,786.97	31,681,463,665.26	其中：优先股			
长期股权投资	八、15	16,137,595,667.77	14,456,578,461.46	永续债			
其他权益工具投资	八、16	3,595,634,526.55	3,106,592,018.69	△保险合同负债			
其他非流动金融资产	八、17	2,128,810,439.36	2,248,692,046.09	△分出再保险合同负债			
投资性房地产	八、18	29,628,334,072.49	29,360,917,036.42	租赁负债	八、40	270,372,432.13	351,196,886.65
固定资产	八、19	5,536,547,800.08	5,612,685,124.13	长期应付款	八、41	2,941,292,443.20	2,998,381,665.43
其中：固定资产原价	八、19	11,413,517,453.04	11,473,749,831.22	长期应付职工薪酬	八、42	135,026,627.62	144,962,667.07
累计折旧	八、19	5,824,705,568.66	5,822,237,006.02	预计负债	八、43	127,660,248.86	103,759,969.45
固定资产减值准备	八、19	61,657,646.49	44,921,107.15	递延收益	八、44	91,465,406.62	120,742,980.88
在建工程	八、20	139,121,749.39	159,716,232.10	递延所得税负债	八、26	2,902,151,740.63	2,769,791,236.38
生产性生物资产				其他非流动负债	八、45	1,137,404,343.30	4,476,486,243.00
油气资产				其中：特准储备基金			
使用权资产	八、21	396,033,835.86	524,401,823.48	非流动负债合计		98,568,575,945.56	102,776,280,841.42
无形资产	八、22	1,507,409,329.48	1,472,010,605.75	负 债 合 计		277,902,325,741.76	276,776,235,028.40
开发支出	八、23	52,830.19	5,433,962.26	所有者权益（或股东权益）：			
商誉	八、24	359,460,505.24	359,460,505.24	实收资本（或股本）	八、46	7,572,732,760.28	7,561,729,182.87
长期待摊费用	八、25	426,408,865.84	533,356,864.03	国家资本	八、46	7,572,732,760.28	7,561,729,182.87
递延所得税资产	八、26	4,496,214,205.26	4,577,415,570.76	国有法人资本			
其他非流动资产	八、27	5,399,948,628.16	5,416,814,541.96	集体资本			
其中：特准储备物资				民营资本			
非流动资产合计		100,325,671,242.64	99,516,538,457.63	外商资本			
				#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额	八、46	7,572,732,760.28	7,561,729,182.87
				其他权益工具	八、47	13,300,000,000.00	11,000,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债	八、47	13,300,000,000.00	11,000,000,000.00
				资本公积	八、48	2,071,535,009.96	2,039,610,234.42
				减：库存股			
				其他综合收益		5,531,216,209.97	5,460,487,041.33
				其中：外币报表折算差额		-103,475,370.07	-138,303,584.26
				专项储备	八、49	13,130,192.56	8,779,704.47
				盈余公积	八、50	1,058,789,337.24	945,233,030.22
				其中：法定公积金	八、50	1,058,789,337.24	945,233,030.22
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润	八、51	13,357,435,803.23	13,484,800,420.20
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		42,904,839,313.24	40,500,639,613.51
				少数股东权益		39,200,441,869.09	40,482,617,070.84
				所有者权益（或股东权益）合计		82,105,281,182.33	80,983,256,684.35
资产总计		360,007,606,924.09	357,759,491,712.75	负债和所有者权益（或股东权益）总计		360,007,606,924.09	357,759,491,712.75

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。
企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





合并利润表

金额单位：元

附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	145,290,537,404.55	152,187,921,772.69	加：营业外收入	八、63	265,562,097.37	123,676,052.21
其中：营业收入	145,290,537,404.55	152,187,921,772.69	其中：政府补助	八、63	93,251,839.30	7,422,526.37
△利息收入			减：营业外支出	八、64	199,125,757.98	55,226,222.47
△保险服务收入			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,756,544,909.04	2,545,395,131.95
△手续费及佣金收入			减：所得税费用	八、65	1,607,342,480.38	1,126,351,710.00
二、营业成本	139,431,864,189.82	146,350,565,932.31	五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,149,202,428.66	1,419,043,421.95
其中：营业成本	127,496,683,637.45	135,093,688,952.32	（一）按所有权归属分类：			
△利息支出			归属于母公司所有者的净利润		1,249,610,774.54	2,357,861,426.82
△手续费及佣金支出			少数股东损益		-100,408,345.88	-938,818,004.87
△保险服务费用			（二）按经营持续性分类：			
△分出保额的摊回			持续经营净利润		1,149,202,428.66	1,419,043,421.95
△减：摊回保险服务费用			终止经营净利润			
△承保财产损失			六、其他综合收益的税后净额	八、66	-81,945,957.71	-87,449,538.05
△减：分出再保险财务收益			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、66	70,633,530.04	-93,757,232.77
△退保金			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	八、66	37,056,088.80	13,783,190.44
△赔付支出净额			1.重新计量设定受益计划变动额		4,683,940.40	-5,170,096.16
△提取保险责任准备金净额			2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-256,047.21	-835,673.74
△保单红利支出			3.其他权益工具投资公允价值变动		11,268,556.15	19,788,960.34
△分保费用			4.企业自身信用风险公允价值变动			
税金及附加	1,850,408,782.33	1,421,079,718.82	△5.不能转损益的保险合同金融变动			
销售费用	1,477,636,800.06	1,008,793,202.97	6.其他		21,359,639.46	
管理费用	4,275,126,363.58	4,485,873,555.12	（二）将重分类进损益的其他综合收益	八、66	33,577,441.24	-107,540,423.21
研发费用	3,786,816,744.46	3,977,844,533.28	1.权益法下可转损益的其他综合收益		-61,250.51	389,209.50
财务费用	545,191,861.94	363,285,969.80	2.其他债权投资公允价值变动			
其中：利息费用	2,175,980,923.90	2,211,052,610.69	☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
利息收入	1,702,413,299.78	1,950,376,850.71	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-7,547,944.89	5,098,032.88	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
其他			6.其他债权投资信用减值准备			
加：其他收益	61,374,258.75	87,704,186.53	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		34,808,596.26	-28,789,685.91
投资收益（损失以“-”号填列）	1,194,363,924.84	-262,403,607.99	8.外币财务报表折算差额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	872,254,549.59	-642,117,113.49	△9.可转损益的保险合同金融变动			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			△10.可转损益的分出再保险合同金融变动			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			11.其他		-1,169,904.51	-79,139,946.80
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	八、66	-152,579,487.75	6,307,694.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	200,149,621.10	484,786,132.50	七、综合收益总额		1,067,256,470.95	1,331,593,883.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-967,076,971.11	-678,029,498.16	归属于母公司所有者的综合收益总额		1,320,244,304.58	2,264,104,194.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,678,072,165.75	-3,010,201,286.31	*归属于少数股东的综合收益总额		-252,987,833.63	-932,510,310.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20,696,687.09	17,733,535.26	八、每股收益：			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,590,108,569.65	2,476,945,302.21	基本每股收益			
营业外收入			稀释每股收益			

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

企财03表

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	2025年度	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：					二、投资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		147,786,058,083.37	155,634,043,194.95		收回投资收到的现金		547,326,341.05	355,359,354.78
△客户存款和同业存放款项净增加额					取得投资收益收到的现金		402,473,800.02	402,155,217.24
△向中央银行借款净增加额					处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,458,418.61	5,322,006.37
△向其他金融机构拆入资金净增加额					处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
△收到签发及保险合同保费取得的现金					收到其他与投资活动有关的现金		1,553,832,876.71	81,660,695.01
△收到分入再保险合同的现金净额					投资活动现金流入小计		2,509,091,436.39	844,497,273.40
△收到原保险合同保费取得的现金					购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		403,107,198.61	430,954,812.57
△收到再保业务现金净额					投资支付的现金		1,928,150,618.14	3,488,118,155.83
△保户储金及投资款净增加额					▲质押贷款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额					取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		62,060.23	
△收取利息、手续费及佣金的现金					支付其他与投资活动有关的现金		1,060,970,822.17	590,851,913.75
△拆入资金净增加额					投资活动现金流出小计		3,392,290,699.15	4,509,924,882.15
△回购业务资金净增加额					投资活动产生的现金流量净额		-883,199,262.76	-3,665,427,608.75
△代理买卖证券收到的现金净额					三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还		153,761,995.51	138,483,295.62		吸收投资收到的现金		2,204,896,200.00	96,200,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		33,320,036,979.06	27,773,664,419.96		*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,189,500,000.00	85,700,000.00
经营活动现金流入小计		181,259,857,057.94	183,546,190,910.53		取得借款收到的现金		48,301,331,521.09	67,252,945,179.40
购买商品、接受劳务支付的现金		127,254,761,208.88	128,050,234,767.64		收到其他与筹资活动有关的现金		13,590,000,000.00	9,908,575,025.50
△客户贷款及垫款净增加额					筹资活动现金流入小计		64,096,227,721.09	77,257,720,204.90
△存放中央银行和同业款项净增加额					偿还债务支付的现金		49,370,049,141.62	66,143,189,668.48
△支付发放保险合同赔款的现金					分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,605,025,892.91	6,366,772,500.43
△支付分出再保险合同的现金净额					*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		214,238,914.42	341,624,472.25
△保单质押贷款净增加额					支付其他与筹资活动有关的现金		14,204,761,747.92	10,059,564,714.97
▲支付原保险合同赔付款项的现金					筹资活动现金流出小计		69,179,836,782.45	82,569,526,883.88
△拆出资金净增加额					筹资活动产生的现金流量净额		-5,083,609,061.36	-5,311,806,678.98
△支付利息、手续费及佣金的现金					四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,394,408.82	-6,688,861.33
▲支付保单红利的现金					五、现金及现金等价物净增加额		-96,860,599.93	-876,896,271.79
支付给职工及为职工支付的现金		8,886,266,014.18	9,444,655,928.72		加：期初现金及现金等价物余额		51,200,494,270.45	52,077,390,542.24
支付的各项税费		5,084,395,469.13	5,729,378,505.60		六、期末现金及现金等价物余额		51,103,633,670.52	51,200,494,270.45
支付其他与经营活动有关的现金		34,160,092,232.74	32,214,894,831.30					
经营活动现金流出小计		175,385,514,924.93	175,439,164,033.26					
经营活动产生的现金流量净额		5,874,342,133.01	8,107,026,877.27					

注：加△和整体项目为金融企业专用。
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

张永清

会计机构负责人：

齐永明



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2025年度															上期金额															金额单位: 人民币元																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
项 目	附注				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益				归属于母公司所有者权益			

注：1. 加入附体项目为金融企业专用，如为外商投资企业专用。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



资产负債表

金附01表
金额单位：元

编制单位：北京城建集团有限责任公司

2025年12月31日

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		25,965,437,196.86	25,288,811,941.17	短期借款		800,000,000.00	
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产		131,280,528.00	306,876,820.00	交易性金融负债			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		6,251,507.70	23,883,923.76	应付票据			
应收账款	十二、1	4,591,670,263.34	5,270,318,410.16	应付账款		15,333,021,012.30	14,330,399,728.76
应收款项融资				预收款项		53,931,388.39	47,728,035.86
预付款项		1,840,846,489.81	1,235,523,147.94	合同负债		4,928,663,563.52	5,078,495,767.79
△应收保費				△卖出回购金融资产款			
△应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
△应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△代理承销证券款			
其他应收款	十二、2	19,521,990,177.97	16,669,821,180.58	△预收保費			
其中：应收股利		100,494,210.66	88,505,623.05	应付职工薪酬		135,711,709.57	116,061,390.43
△买入返售金融资产				其中：应付工资		75,876,343.20	51,288,804.51
存货		103,802,416.22	94,791,869.96	应付福利费		546,100.00	546,100.00
其中：原材料		59,238,881.45	62,347,615.57	#其中：职工奖励及福利基金			
库存商品（产成品）				应交税费		165,146,308.24	240,937,046.58
合同资产		5,088,478,092.39	1,829,761,786.26	其中：应交税金		163,232,193.87	228,762,151.73
△保险合同资产				其他应付款		9,031,203,921.44	8,571,275,667.71
△分出再保险合同资产				其中：应付股利		128,241,178.08	124,935,890.40
持有待售资产				△应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				△应付分保账款			
其他流动资产		487,036,380.26	318,423,401.11	持有待售负债			
流动资产合计		57,736,793,052.55	51,038,212,480.94	一年内到期的非流动负债		8,328,299,000.00	1,569,552,696.20
非流动资产：				其他流动负债		96,447,755.62	149,685,324.59
△发放贷款和垫款				流动负债合计		38,872,424,659.08	30,104,135,657.92
债权投资				非流动负债：			
☆可供出售金融资产				△保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款		12,875,301,500.00	16,120,400,000.00
☆持有至到期投资				应付债券		5,500,000,000.00	5,500,000,000.00
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十二、3	20,583,919,278.40	19,680,519,788.10	永续债			
其他权益工具投资		2,966,690,271.83	2,453,801,654.86	△保险合同负债			
其他非流动金融资产		120,000,000.00		△分出再保险合同负债			
投资性房地产		5,978,263,597.58	6,001,676,582.72	租赁负债			721,234.76
固定资产		778,322,215.29	851,877,645.21	长期应付款		599,108,087.08	596,704,321.97
其中：固定资产原价		1,939,243,209.01	2,048,601,363.52	长期应付职工薪酬			
累计折旧		1,119,638,800.21	1,155,439,899.23	预计负债			
固定资产减值准备		41,283,819.08	41,283,819.08	递延收益			
在建工程				递延所得税负债		133,535,505.44	120,439,392.52
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
使用权资产		90,440.34	1,296,936.35	非流动负债合计		19,107,945,092.52	22,338,264,949.25
无形资产		112,670,741.99	115,898,046.43	负债合计		57,980,369,751.60	52,442,400,607.17
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉				实收资本（或股本）		7,572,732,760.28	7,561,729,182.87
长期待摊费用		3,124,050.00	3,335,850.00	国家资本		7,572,732,760.28	7,561,729,182.87
递延所得税资产		138,132,670.27	93,355,761.68	国有法人资本			
其他非流动资产				集体资本			
其中：特准储备物资				民营资本			
非流动资产合计		30,681,213,265.70	29,201,762,265.35	外商资本			
				#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		7,572,732,760.28	7,561,729,182.87
				其他权益工具		13,300,000,000.00	11,000,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债		13,300,000,000.00	11,000,000,000.00
				资本公积		5,311,416,865.97	5,279,492,090.43
				减：库存股			
				其他综合收益		522,234,464.92	506,389,350.53
				其中：外币报表折算差额		-505,944.23	-1,331.69
				专项储备		6,068,828.44	6,068,828.44
				盈余公积		1,058,789,337.24	945,233,030.22
				其中：法定公积金		1,058,789,337.24	945,233,030.22
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润		2,666,394,309.80	2,498,661,656.63
				所有者权益（或股东权益）合计		30,437,636,566.65	27,797,574,139.12
资产总计		88,418,006,318.25	80,239,974,746.29	负债和所有者权益（或股东权益）总计		88,418,006,318.25	80,239,974,746.29

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	十二、4	37,440,612.45	40,057,899.21	加：营业外收入		24,622,326.60	18,082,673.24
其中：营业收入	十二、4	37,440,612.45	40,057,899.21	其中：政府补助		7,688,526.80	4,420,466.00
利息收入				减：营业外支出		8,624,834.17	4,243,422.01
△利息收入				四、利润总额（亏损总额）		1,243,243.98	1,953,808.14
△已赚保费				减：所得税费用		109,131,090.97	181,265,947.05
△手续费及佣金收入				五、净利润（净亏损）		1,134,112,907.18	1,772,542,193.01
二、营业总成本	十二、4	36,395,846,857.61	38,539,333,107.59	持续经营净利润		1,134,112,907.18	1,772,542,193.01
其中：营业成本	十二、4	34,528,760,079.12	36,631,286,486.64	终止经营净利润			
△利息支出				六、其他综合收益的税后净额			
△手续费及佣金支出				（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
△保险服务费用				1.重新计量设定受益计划变动额			
△分出保费的分摊				2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
△承保财务损失				3.其他权益工具投资公允价值变动		1,150,591.37	636,747.97
△减：分出再保险财务收益				4.企业自身信用风险公允价值变动		14,601,334.19	100,460,118.76
△退保金				△5.不能转损益的保险合同金融变动			
△赔付支出净额				6.其他			
△提取保险责任准备金净额				（二）将重分类进损益的其他综合收益		-2,449.77	-1,331.69
△保单红利支出				1.权益法下可转损益的其他综合收益			
△分保费用				2.其他债权投资公允价值变动			
税金及附加		65,444,607.59	138,536,006.00	☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
销售费用		35,000,684.80		4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
管理费用		569,600,754.68	601,184,615.36	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
研发费用		1,392,230,030.88	1,420,636,470.68	6.其他债权投资信用减值准备			
财务费用		-195,189,299.46	-252,310,471.09	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
其中：利息费用		759,532,583.54	643,376,392.54	8.外币财务报表折算差额		-2,449.77	-1,331.69
利息收入		962,178,156.69	895,937,225.80	△9.可供出售金融资产的公允价值变动			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		2,537,626.11	-291,847.24	△10.可转损益的保险合同金融变动			
其他				11.其他			
加：其他收益		1,340,254.06	1,685,689.31	七、综合收益总额		1,149,862,382.97	1,873,637,728.05
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	442,455,457.56	591,631,821.32	八、每股收益：			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		63,726,957.81	119,045,096.11	基本每股收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				稀释每股收益			
△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）		22,555,401.49	-29,626,569.37				
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-297,210,863.05	-141,530,980.89				
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,100,217.23	-1,054,856.16				
资产处置收益（损失以“-”号填列）		14,440,876.46	297,678.36				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,227,246,505.72	1,939,968,888.83				

主管会计工作负责人：张永军

会计机构负责人：杨娟





现金流量表

企财03表
金额单位：元

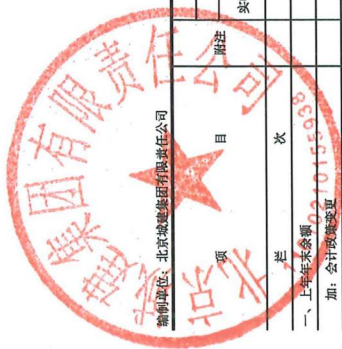
项目	附注	本期金额	上期金额	项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量				二、投资活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		39,092,571,958.26	43,185,440,737.26	收回投资收到的现金		48,450,163.00	28,715,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额				取得投资收益收到的现金		407,505,186.49	491,669,831.49
△向中央银行借款净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,511,527.50	673,895.88
△向其他金融机构拆入资金净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			8,316,025.46
△收到融资费收入				收到其他与投资活动有关的现金		853,832,876.71	81,660,695.01
△收到发行债券、转让金融资产取得的现金				投资活动现金流入小计		1,311,299,753.70	611,035,447.84
△收到分入再保险合同的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,816,768.15	32,551,724.40
△收到原保险合同赔款的现金				投资支付的现金		1,432,873,198.37	1,010,961,437.66
△收到再保业务现金净额				△质押贷款净增加额			
△保户储金及投资款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		104,540,000.00	64,090,000.00
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金		1,548,229,966.52	1,107,603,162.06
△收取利息、手续费及佣金的现金				投资活动现金流出小计		-236,930,212.82	-496,567,714.22
△拆入资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额			
△回购业务资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量			
△代理买卖证券收到的现金净额				吸收投资收到的现金		15,396,200.00	10,500,000.00
收到的税费返还		15,914,478.50	4,455,121.06	取得借款收到的现金		10,797,500,000.00	18,100,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		79,066,163,710.73	49,927,402,124.94	收到其他与筹资活动有关的现金		9,800,000,000.00	3,500,000,000.00
经营活动现金流入小计		118,174,650,147.49	93,117,297,983.26	筹资活动现金流入小计		20,612,896,200.00	21,610,500,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		38,981,427,165.23	36,808,381,500.41	偿还债务支付的现金		6,498,770,848.00	10,427,200,000.00
△客户贷款及垫款净增加额				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,423,514,205.21	1,254,062,675.68
△存放中央银行和同业款项净增加额				支付其他与筹资活动有关的现金		7,505,322,075.62	2,522,756,436.17
△支付签发保险合同赔款的现金				筹资活动现金流出小计		15,427,607,128.83	14,204,019,111.85
△支付分出再保险合同的现金净额				筹资活动产生的现金流量净额		5,185,289,071.17	7,406,480,888.15
△保户质押贷款净增加额				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,472,894.30	-4,552,466.34
△支付原保险合同赔付款项的现金				五、现金及现金等价物净增加额		635,260,119.67	5,872,935,710.25
△拆出资金净增加额				加：期初现金及现金等价物余额		24,033,374,829.30	18,160,439,119.05
△支付利息、手续费及佣金的现金				六、期末现金及现金等价物余额		24,668,634,948.97	24,033,374,829.30
△支付保单红利的现金							
支付给职工及为职工支付的现金		1,465,225,383.04	1,532,276,151.24				
支付的各项税费		599,864,713.96	921,009,641.65				
支付其他与经营活动有关的现金		81,436,758,729.64	54,888,055,687.30				
经营活动现金流出小计		122,483,275,991.87	94,149,722,980.60				
经营活动产生的现金流量净额		-4,308,625,844.38	-1,032,424,997.34				

注：加△附体项目为金融企业专用。
企业法定代表人：张 伟

主管会计工作负责人：张 伟

会计机构负责人：张 伟





所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元

2025年度

本期金额														
归属于母公司所有者权益														
项 目	实收资本（或股本）				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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	1	2	3	其他										
一、上年年末余额	7,561,729,182.87		11,000,000,000.00		5,279,492,090.43			6,068,828.44	945,233,030.22		2,498,681,656.63	27,797,574,139.12	13	27,797,574,139.12
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	7,561,729,182.87		11,000,000,000.00		5,279,492,090.43			6,068,828.44	945,233,030.22		2,498,681,656.63	27,797,574,139.12		27,797,574,139.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	11,003,577.41		2,300,000,000.00		31,924,775.54				113,556,307.02		167,732,653.17	2,640,062,427.53		2,640,062,427.53
（一）综合收益总额											1,134,112,907.18	1,149,862,382.97		1,149,862,382.97
（二）所有者投入和减少资本	11,003,577.41		2,300,000,000.00		31,924,775.54							2,342,928,352.95		2,342,928,352.95
1.所有者投入的普通股	11,003,577.41				31,924,775.54									
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额			2,300,000,000.00									42,928,352.95		42,928,352.95
4.其他												2,300,000,000.00		2,300,000,000.00
（三）专项储备提取和使用														
1.提取专项储备								648,628,500.44				648,628,500.44		648,628,500.44
2.使用专项储备								-648,628,500.44				-648,628,500.44		-648,628,500.44
（四）利润分配									113,585,870.88		-986,294,179.27	-852,728,308.39		-852,728,308.39
1.提取盈余公积									113,411,290.72		-113,411,290.72			
其中：法定公积金									113,411,290.72		-113,411,290.72			
任意公积金														
盈余公积														
企业年金基金														
净利润归还投资														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（五）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）									154,590.16		-530,518,822.30	-530,518,822.30		-530,518,822.30
2.盈余公积转增资本（或股本）									-9,563.86		-322,209,486.09	-322,209,486.09		-322,209,486.09
3.弥补亏损											-86,074.74			
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他									-9,563.86		-86,074.74			
四、本年年末余额	7,572,732,760.28		13,300,000,000.00		5,311,416,865.97			6,068,828.44	1,058,789,337.24		2,666,394,309.80	30,437,636,566.65		30,437,636,566.65

注：加入附体项目为金融类企业专用，加中为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：北京城建集团有限责任公司

2025年度

上期金额

上海亚 微															
归属于母公司所有者权益															
附注	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他											
次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	7,551,294,227.48		10,000,000,000.00		5,296,960,593.79		405,293,815.49	6,068,828.44	767,978,810.92		1,733,097,539.55	25,760,693,805.67		25,760,693,805.67	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	7,551,294,227.48		10,000,000,000.00		5,296,960,593.79		405,293,815.49	6,068,828.44	767,978,810.92		1,733,097,539.55	25,760,693,805.67		25,760,693,805.67	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	10,434,955.39		1,000,000,000.00		-17,468,493.36		101,095,535.04		177,254,219.30		765,564,117.08	2,036,880,333.45		2,036,880,333.45	
（一）综合收益总额	10,434,955.39		1,000,000,000.00		-17,468,493.36		101,095,535.04				1,772,542,193.01	1,873,637,728.05		1,873,637,728.05	
1.所有者投入和减少资本															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）专项储备提取和使用															
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
（四）利润分配															
1.提取盈余公积															
其中：法定公积金															
任意公积金															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配															
4.其他															
（五）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
二、本年年末余额	7,561,729,182.87		11,000,000,000.00		5,279,492,090.43		506,389,350.53	6,068,828.44	945,233,030.22		2,498,661,656.63	27,797,574,139.12		27,797,574,139.12	

注：如本附注项目为少数股东权益，应在“少数股东权益”项目下单独列示。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



北京城建集团有限责任公司

2025 年度合并财务报表附注

一、基本情况

（一）历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

北京城建集团有限责任公司（以下简称本集团或城建集团）创建于 1993 年 11 月 8 日，根据北京市人民政府办公厅《北京市人民政府办公厅关于组建北京建工集团、北京城建集团、北京住总集团、北京城市建设开发集团的通知》（京政办发[1992]78 号）批准，以北京城建集团总公司为核心企业，由原北京城建总公司机关和原城建开发公司等企事业单位联合组建北京城建集团，成立时名称为北京城建集团总公司。1996 年 10 月 12 日，根据北京市人民政府《关于同意北京城建集团总公司建立现代企业制度的批复》（京政函[1996]53 号）批准，公司改制为国有独资有限责任公司，名称变更为北京城建集团有限责任公司。公司注册号 110000005019473，法定代表人李伟东，总部地址为北京市海淀区北太平庄路 18 号，注册资本为 75 亿元人民币。

（二）企业的业务性质和主要经营

本集团主要从事授权国有资产经营管理，承担各类型工程建设项目总承包。本集团及合并范围内子企业主要从事工程总承包、房地产开发、设计咨询、园林绿化等行业，为大型综合性建筑企业集团。

（三）母公司以及集团总部的名称

本集团最终控制人及实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）财务报表的批准报出

本集团财务报表经本集团董事会于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。



四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

（三）记账本位币

本集团采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本集团以权责发生制为记账基础。本集团在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本集团将予以特别说明。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

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

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

2. 非同一控制下的企业合并

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

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

3. 为合并发生的相关费用

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



（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本集团所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本集团一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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



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

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

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

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

2）分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权



之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

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



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

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

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本集团库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生时当月第 1 个工作日国家外管局公布的汇率中间价折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。



（十）金融工具

本集团的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产分类和计量

本集团根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本集团分类为以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本集团对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）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

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，且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，则本集团将该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。

本集团对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。



（3）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

在初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本集团对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

（4）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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为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条件、亦不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均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。

本集团对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本集团对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

1）嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

本集团对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本集团对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权



益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本集团将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1）能够消除或显著减少会计错配。

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

本集团对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且



其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本集团与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：



1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

6. 金融工具减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

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，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该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，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

（1）信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在申请金融工具减值规定时，将本集团成为做出



不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

(3) 预期信用损失的确定

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本集团以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。



2) 对于租赁应收款项，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十一) 应收款项

1. 集团内非上市公司

(1) 应收票据

本集团应收票据类型划分为银行承兑汇票和商业承兑汇票，鉴于银行承兑汇票历史违约概率较低，银行承兑汇票的信用损失金额并非重大，暂时不对银行承兑汇票计提信用减值损失。

单独测试未减值的商业承兑汇票，按客户群体预期信用损失情况进行分组，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	集团内关联方	不计提
组合二	集团外部客户及合作方等/除上述组合以外的商业承兑汇票	0.5%/按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(2) 应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十)6.金融工具减值。



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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收集团内关联方应收账款	不计提
组合二	应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位等类别应收账款	按预期信用损失率计提
组合三	除上述组合以外的应收账款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

（3）应收款项融资

本集团对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

（4）其他应收款

本集团对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收的备用金、保证金及押金、集团关联方等款项	不计提
组合二	除上述组合以外的其他应收款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

（5）长期应收款

本集团对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

2. 集团上市公司应收款项

（1）北京城建投资发展股份有限公司

1) 应收票据

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确



定其信用损失。

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	按预期信用损失率计提
商业承兑汇票组合一	出票人为城建集团关联方及合作方等类别的商业承兑汇票	按预期信用损失率计提
商业承兑汇票组合二	除上述组合以外的商业承兑汇票	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

2) 应收账款

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

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	应收城建集团关联方、政府部门及合作方等类别的应收款项	按预期信用损失率计提
组合 2	除上述组合以外的应收账款。	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

3) 合同资产

本公司已向客户转让商品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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本集团对合同资产的信用损失的确定方法同上方“②应收账款”。

4) 其他应收款

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

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	土地投标保证金、城建集团合并范围内关联方、合作方往来、押金保证金备用金等风险较小的其他应收款。	按预期信用损失率计提
组合 2	除上述组合以外的其他应收款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提



(2) 北京城建设计发展集团股份有限公司

1) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收票据，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。公司将应收票据划分为银行承兑汇票和商业承兑汇票两个组合，对于划分为组合的应收票据，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。

对于银行承兑汇票，公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失，不计提坏账准备。

对于商业承兑汇票，公司以应收账款进行初始确认后转为商业承兑汇票结算的，按照账龄连续计算的原则以及与应收账款相同的预期信用损失率计提坏账准备。

2) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对客户发生财务困难、破产或重组等客观信用受损及恶化情形的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	未发生需要单独考虑信用损失情况的应收账款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

公司建立应收账款的预期信用损失模型，采用预期损失矩阵来计算减值损失。预期损失率一般以历史损失率作为基础，历史损失率则通过观察应收账款账龄基础下的平均迁徙率来确定。账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
6 个月以内	0.5
6 个月—1 年	4.00



1—2 年	9.3
2—3 年	16.5
3—4 年	30.00
4—5 年	50.00
5—6 年	90.00
6 年以上	100.00

3) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

4) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

对于其他应收款，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司对客户发生财务困难、破产或重组等客观信用受损及恶化情形的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
保证金组合	投标保证金、履约保证金及押金等应收业主合同约定的保证金	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
关联方组合	合并范围内的内部关联方往来	——
备用金、代垫款等组合	职工备用金、垫付职工个人款、关联方借款、代垫款及其他款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

①其他应收款中投标保证金、履约保证金及押金等应收业主合同约定的保证金，在相关保证金未逾期时，按照以下模型计提：计提减值=对业主保证金余额*0.5%，若相关保证金逾期，在没有发生客户信用风险恶化时，按照下表模型计提：

逾期账龄	保证金及押金的预期信用损失率（%）
6 个月以内	0.5
6 个月-1 年	4.00
1—2 年	9.30



2—3 年	16.5
3—4 年	30.00
4—5 年	50.00
5—6 年	90.00
6 年以上	100.0

②城建设计集团合并范围内的内部关联方往来不计提坏账准备。

③除投标保证金、履约保证金、押金及合并范围内的内部关联方往来外的其他应收款，包括职工备用金、垫付职工个人款、关联方借款、代垫款及其他款项在没有发生交易对手信用风险恶化时，按以下模型计提：

账龄	职工备用金、垫付职工个人款、关联方借款、代垫款及其他款项的预期信用损失率（%）
6 个月以内	0.5
6 个月-1 年	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	20.00
3—4 年	30.00
4—5 年	60.00
5 年以上	100.00

（3）北京京城佳业物业股份有限公司

1) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

2) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收关联方应收账款	按照 0.1%计算信用减值损失，对于部分账龄较长的关联方采用适当比例计提坏账
账龄分析组合	除关联方组合之外的应收账款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提



3) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

4) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收的备用金、保证金及押金、集团关联方等款项	不计提
组合二	除上述组合以外的其他应收款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

5) 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

(4) 北京城建智控科技股份有限公司

1) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

2) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

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

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

账龄	3 个月	3-6 月	6 个月-1 年	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
关联方	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提
非关联方	3.00%	3.00%	3.00%	8.00%	19.00%	30.00%	50.00%	100.00%



3) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

4) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

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

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

账龄	3 个月	3-6 月	6 个月-1 年	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
关联方	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提	不计提
非关联方	3.00%	3.00%	3.00%	8.00%	19.00%	30.00%	50.00%	100.00%

（十二）存货

1. 存货的分类

存货是指本集团在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

其中：房地产开发企业的存货是指本集团在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；



(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

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

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

(十三) 合同资产

本集团已向客户转让商品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的，确认为合同资产。本集团拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注十 6.金融工具减值。

(十四) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资



成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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

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

（2）权益法

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

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

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

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

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



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

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本集团控制该被投资方。

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

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

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

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

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

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

执行新企业会计准则下：原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

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



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

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

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

（2）权益法核算转公允价值计量

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

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

（3）成本法转权益法

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

（4）成本法转公允价值计量

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

5. 长期股权投资的处置

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

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

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



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

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

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

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

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

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

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。



（十五）投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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



2. 固定资产初始计量

本集团固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-40	0-5	2.38-4.75
机器设备	5-17	5	5.59-19.00
运输工具	5-15	5	6.33-19.00
电子设备	3-10	5	9.50-31.67
办公设备	3-10	5-10	9.50-31.67
酒店业家具	3-10	5	9.50-31.67
其他	25-40	0-5	2.38-4.75

（2）固定资产的后续支出

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



（3）固定资产处置

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

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十七）在建工程

1. 在建工程的类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

本集团在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。



当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本



化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十九）使用权资产

本集团对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 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；
- 3) 本集团发生的初始直接费用；
- 4) 本集团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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团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，本集团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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、计算机软件等。

1. 无形资产的初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注



册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本集团以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本集团难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分本集团内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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



内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用，是指本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。本集团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，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十二）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

（二十三）合同负债

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（二十四）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允



2. 离职后福利

本集团按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团建立企业年金，企业年金资金由本集团和个人共同缴纳。公司缴纳部分按上年度工资总额的 6%提取，从本集团的成本中列支，个人缴费部分按职工本人当年基本养老保险缴费基数的 3%缴纳，由本集团在职工工资中代扣代缴。

3. 辞退福利

辞退福利是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本集团向职工提供辞退福利的，在本集团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、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本集团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，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本集团按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本集团将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。并按上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十五）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用



摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十六）租赁负债

本集团对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3）在本集团合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4）在租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5）根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

本集团按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十七）股份支付

1. 股份支付的种类

本集团的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

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



3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

（二十八）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本集团预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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



计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十九）安全生产费

提取的安全生产费计入当期损益，同时记入专项储备，在所有者权益项下单独列示。实际使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”会计科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。提取的专项储备余额不足冲减的，直接计入当期损益。

（三十）优先股、永续债等其他金融工具

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

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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



3. 会计处理方法

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

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

（三十一）收入

1. 收入确认的一般原则

本集团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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本集团在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据本集团为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团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。

2. 特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。



本集团提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

本集团评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（4）向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；本集团履行相关履约义务。

（5）售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本集团到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

（6）向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。本集团经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

3. 各板块具体会计政策

（1）工程承包业务具体政策：

本集团与客户之间的工程承包合同收入通常包含房屋建筑建设和基础设施建设履约义务，



由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。履约进度不能合理确定时，本集团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。

（2）房地产开发业务、土地一级开发业务具体政策：

对于房屋开发项目，在开发产品已经竣工且经有关部门验收合格达到可交付状态，已签订商品房买卖合同并完成网签备案，购买方在交房通知期限内签收入住，或者购买方在约定交房期限内无正当理由拒绝接收且交房通知约定的交付期限已结束，价款已全部取得时确认销售收入的实现。

对于土地开发项目，在合同明确约定价款及付款时间等条件的，对于已履约部分分期确认收入实现；合同未约定价款及付款时间等条件的，综合土地入市成交、预收补偿款、补偿返还文件等因素后，待付款金额与时间等条件能够确定时，确认土地开发收入实现，其中对于利润无法确定的，按照已履约成本确认收入，不确认利润。对于政府提供资金的代建性质开发项目，按照代建投入金额及约定的管理费率确认代理收入。

（3）建筑服务、设计、勘察及咨询服务具体政策：

提供建筑服务及设计、勘察及咨询服务的收入随着一段时间而确认，将继续使用计量完全达成服务的进度的投入法于一段时间内予以确认，乃因本集团的业绩创造或扩大客户在资产创造或扩大时控制的资产，而客户同时收取及使用本集团提供的利益。投入法根据实际产生的成本占建筑服务满足估计总成本的比例确认收入。

向客户索赔的金额是本集团寻求向客户收取的金额，作为原始建筑合同中未包括的工程范围的成本和保证金报销。索赔为可变代价，进行会计处理并受到约束，直至很可能在随后解决与可变代价相关的不确定性时，不会发生已确认的累计收入金额的重大收入转回。本集团使用预期价值法估计索赔金额，因为该方法最能预测本集团将有权获得的可变代价金额。

（4）园林绿化施工服务具体政策：

本集团与客户之间的工程承包合同通常为园林绿化施工等履约义务，本集团将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团采用投入法，根据累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

园林板块商品销售收入确认的具体方法如下：

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让园林苗木商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、



(5) 物业服务具体政策:

一是物业基础服务,二是物业增值服务。依据本集团自身的经营模式和结算方式,各类业务销售收入确认的具体方法披露如下:

1) 物业基础服务

本集团提供物业基础服务属于在某一时段内履行的履约义务,本集团在履约义务履行的期间内,分月确认收入。

2) 物业增值服务

本集团提供物业增值服务属于在某一时段内履行的履约义务,在合同服务周期约定时,在履约义务履行的期间内分月确认收入;无合同服务周期约定时,在增值服务完成时确认收入。

4. 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,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;(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。上述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。在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后,对于上述与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)本集团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。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(1) 合同资产

合同资产,是指本集团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。有关合同资产减值的会计政策,具体参见本附注(十)6.金融工具减值。本集团拥有的无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同负债

合同负债,是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。



（三十二）合同成本

1. 合同履约成本

本集团对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的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）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十三）政府补助

1. 类型

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，本集团按照上述原则进行判断。

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



2. 政府补助的确认

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

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

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本集团将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得



税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

（三十五）租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本集团与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本集团作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

4. 本集团作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常分类为融资租赁：

1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3）资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4）在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能分类为融资租赁：



1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本集团按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

(3) 对经营租赁的会计处理

本集团在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，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。

(三十六) 公允价值计量

1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

2. 以公允价值计量的金融工具

本集团以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：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、可供出售金融资产。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三



个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

执行《关于公司法、外商投资法施行后有关财务处理问题的通知》（财资〔2025〕101 号）对本集团的影响本集团自 2025 年 6 月 27 日起执行财政部发布的《关于公司法、外商投资法施行后有关财务处理问题的通知》（财资〔2025〕101 号），对本报告期内财务报表无重大影响。

（二）会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

（三）重大前期差错更正事项

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

六、税项

本集团及子公司主要的应纳税项列示如下：

（一）企业所得税

公司名称	税率	备注
母公司	15%	注 1
北京城建房地产开发有限公司	25%	
北京城科房地产开发有限公司	25%	
北京城建建设工程有限公司	15%	注 2
北京城建一建设发展有限公司	25%	
北京城建二建设工程有限公司	25%	
北京城建五建设集团有限公司	25%	
北京城建五资产管理有限公司	25%	
北京城建七建设工程有限公司	15%	注 3
北京城建八建设发展有限责任公司	15%	注 4
北京城建十六建筑工程有限责任公司	15%	注 5



公司名称	税率	备注
北京城建亚泰建设集团有限公司	15%	注 6
北京城建安装集团有限公司	15%	注 7
北京城建精工钢结构工程有限公司	25%	
北京城建集团莫桑比克有限公司	32%	
北京市园林绿化集团有限公司	15%	注 8
北京京城佳业物业股份有限公司	25%	
北京城建新材料有限公司	25%	
城建三河物业服务有限责任公司	25%	
北京市城建职业技术学校	20%	注 9
北京长青国际老年公寓有限公司	25%	
北京城建北苑大酒店有限公司	25%	
北京城建集团国际有限公司	16.50%	
北京城建设计发展集团股份有限公司	15%	注 10
北京城建投资发展股份有限公司	25%	
北京住总集团有限责任公司	25%	
北京城建集团（厦门）工程建设有限责任公司	25%	
北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	25%	
北京城建智控科技股份有限公司	15%	注 11
青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	25%	
北京城建华晟交通建设有限公司	15%	注 12
北京城建集团装饰工程有限公司	25%	
北京城建集团投资有限公司	25%	
北京高校后勤服务有限公司	20%	注 13
北京城建祥泰置业有限公司	25%	

注 1：本集团 2025 年取得高新技术企业认定资格，享受 15%企业所得税优惠税率。2025 证书编号 GR202511003521，发证时间 2025 年 12 月 2 日，有效期为三年。

注 2：北京城建建设工程有限公司 2024 年 10 月 29 日经批准为高新技术企业，享受 15%企业所得税优惠税率，证书编号 GR202411000528，有效期为三年。

注 3：北京城建七建设工程有限公司 2018 年取得高新技术企业认定资格，享受 15%企业所得税优惠税率。2021 年再次取得高新认证，2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202111000030，有效期为三年。

注 4：北京城建八建设发展有限责任公司 2020 年取得高新技术企业认定资格，享受 15%企业所得税优惠税率。2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202011009464，有效期为三年。

注 5：北京城建十六建筑工程有限责任公司 2020 年 10 月取得高新技术企业认定资格，享受 15%企业所得税优惠税率。2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202011002195，有效期



注 6：北京城建亚泰建设集团有限公司自 2015 年起取得高新技术企业证书，享受 15% 企业所得税优惠税率。2024 年 10 月 29 日再次取得高新技术企业证书，证书编号 GR202411001503，有效期为三年。

注 7：北京城建安装集团有限公司 2019 年 12 月经批准成为高新技术企业，享受 15% 企业所得税优惠税率。2025 年 12 月取再次取得高新技术企业证书，证书编号 GR202511004423，有效期为三年。

注 8：北京市园林绿化集团有限公司 2020 年取得高新技术企业认证资格，享受 15% 企业所得税优惠税率，2023 年再次取得高新认证，证书编号 GR202011000518，有效期为三年。

注 9：北京市城建职业技术学校根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。”

注 10：北京城建设计发展集团股份有限公司 2025 年 10 月 28 日本集团经高新复审后再次取得高新技术企业证书有效期 3 年，自 2025 年度企业所得税减按 15% 的税率征收，证书编号 GR202511000727。本集团于每年汇算清缴期间向西城区地方税务局进行减免税备案。

注 11：北京城建智控科技股份有限公司 2019 年度取得高新技术企业认证，执行 15% 的所得税税率缴纳所得税，2025 年再次取得高新技术企业认证，证书编号 GR202511005354，发证时间 2025 年 12 月 30 日，有效期为三年。

注 12：北京城建华晟交通建设有限公司 2024 年 10 月 29 日经批准为高新技术企业，享受 15% 企业所得税优惠税率，证书编号 GR202411002881，有效期为三年。

注 13：北京高校后勤服务有限公司《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，可以享受税收优惠，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

（二）流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务；代开电费；进口货物	13%	
	建筑服务；提供交通运输、邮政、基础电信、不动产租赁服务；销售不动产；转让土地使用权；提供非居民供暖	10%、9%	
	理财利息收入；服务费收入	6%	



税种	计税依据	税率	备注
	简易计税方法	5%、3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
土地增值税	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%	注

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



七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额 (万元)	取得方式
1	北京城建一建设发展有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	21,300.00	100.00	100.00	21,300.00	1
2	北京城建二建设工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
3	北京城建五建设集团有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
4	北京城建七建设工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
5	北京城建八建设发展有限责任公司	2	1	北京	北京	建筑工程	15,000.00	100.00	100.00	15,000.00	1
6	北京城建十六建筑工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	17,000.00	100.00	100.00	17,000.00	1
7	北京城建亚泰建设集团有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	29.01	29.01	8,703.00	1
8	北京住总集团有限责任公司	2	1	北京	北京	住宅房屋建筑	175,643.12	100.00	100.00	175,643.12	2
9	北京城建建设工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
10	北京城建安装集团有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	10,600.00	27.04	27.04	2,865.72	1
11	北京城建精工钢结构工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑工程	2,000.00	51.00	51.00	1,020.00	1
12	北京城建国际有限公司	2	3	香港	香港	建筑工程	1,388.62	100.00	100.00	1,388.62	1
13	北京城建集团莫桑比克有限公司	2	3	莫桑比克	莫桑比克	建筑工程	204.05	100.00	100.00	204.05	1
14	北京城建投资发展股份有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	207,574.35	45.51	45.51	94,458.66	1
15	北京城建房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	230,000.00	100.00	100.00	230,000.00	1
16	北京城科房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	1,500.00	100.00	100.00	1,500.00	1
17	北京城建设计发展集团股份有限公司	2	1	北京	北京	工程勘察设计	134,867.00	42.34	42.34	57,103.11	1
18	北京市园林绿化集团有限公司	2	1	北京	北京	园林绿化	21,468.01	100.00	100.00	21,468.01	1
19	城建三河物业服务有限责任公司	2	1	河北省	河北省	物业服务	300.00	100.00	100.00	300.00	1



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额 (万元)	取得方式
20	北京城建北苑大酒店有限公司	2	1	北京	北京	住宿餐饮	320.00	100.00	100.00	320.00	1
21	北京城建五资产管理有限公	2	1	北京	北京	资产管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
22	北京市城建职业技术学校	2	1	北京	北京	教育培训	675.00	100.00	100.00	675.00	1
23	北京长青国际老年公寓有限公司	2	1	北京	北京	养护服务	2,999.90	100.00	100.00	2,999.90	1
24	北京城建新材料有限公司	2	1	北京	北京	建材批发	800.00	100.00	100.00	800.00	1
25	北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	2	1	北京	北京	建筑工程		100.00	100.00		1
26	北京城建佳业物业股份有限公司	2	1	北京	北京	物业服务	14,666.72	55.91	55.91	8,021.20	1
27	北京城建集团（厦门）工程建设有 限责任公司	2	1	厦门	厦门	建筑工程		100.00	100.00		3
28	北京城建智控科技股份有限公司	2	1	北京	北京	科技推广服 务	13,624.35	61.85	61.85	12,493.53	1
29	青岛西海岸市民中心投资建设有限公 司	2	1	青岛	青岛	资产管理服 务	32,855.00	80.00	80.00	26,284.00	1
30	北京城建华晨交通建设有限公司	2	1	北京	北京	道路桥梁工 程	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	3
31	北京城建集团装饰工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑装饰和 装修	4,000.00	100.00	100.00	4,000.00	2
32	北京城建集团投资有限公司	2	1	北京	北京	投资与资产 管理	4,000.00	100.00	100.00	4,000.00	1
33	北京高校后勤服务有限公司	2	1	北京	北京	单位后勤管 理服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
34	北京城建祥泰置业有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发 经营	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00	1
35	北京城建（海南）有限责任公司	2	1	海南	海南	其他房屋建 筑业	100.00	100.00	100.00	100.00	1
36	北京城建京怀建筑工程有限公司	2	1	北京	北京	建筑业	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	3
37	北京城建集团（安徽）有限责任公司	2	1	安徽	安徽	房屋建筑		100.00	100.00		1
38	北京城建集团蚌埠工程有限公司	2	1	安徽	安徽	其他建筑安 装		100.00	100.00		1



企业类型：1、境内非金融子企业；2、境内金融子企业；3、境外子企业；4、事业单位；5、基建单位；
取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围原因
1	北京城建设计发展集团股份有限公司	42.34	42.34	134,867.00	57,103.11	2	第一大股东,其他股权高度分散
2	北京城建投资发展股份有限公司	45.51	45.51	207,574.35	94,458.66	2	第一大股东,其他股权高度分散
3	北京城建亚泰建设集团有限公司	29.01	29.01	30,000.00	8,703.00	2	第一大股东,其他股权高度分散
4	北京城建安装集团有限公司	27.04	27.04	10,600.00	2,544.00	2	第一大股东,其他股权高度分散

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	北京安宁庄三合加油站有限公司	55.00	55.00	50.00	27.50	4	根据准则判断公司无实际控制权
2	北京祥业万科房地产开发有限公司	50.00	50.00	117,200.00	58,600.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
3	北京首开住总房地产开发有限公司	50.00	50.00	90,000.00	45,000.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
4	北京住总万科房地产开发有限公司	50.00	50.00	55,000.00	27,500.00	4	根据准则判断公司无实际控制权
5	云南京建轨道交通投资建设有限公司	78.28	78.28	10,000.00	163,432.67	3	地方政府 PPP 项目, 无法形成控制

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京城建智控科技股份有限公司	38.15	-64,901,254.84	4,445,772.34	365,005,841.50
2	北京京城佳业物业股份有限公司	44.09	10,262,547.36	5,505,063.58	437,546,792.66
3	北京城建设计发展集团股份有限公司	57.66	374,352,642.46	83,751,707.59	4,976,216,040.10



4	北京城建投资发展股份有限公司	54.49	492,864,252.54	56,554,012.30	15,953,444,212.77
5	北京城建亚泰建设集团有限公司	70.99	-191,083,410.48		770,521,837.51
6	北京城建安装集团有限公司	72.96	-4,040,733.41		69,734,510.29

2. 主要财务信息

项目	期末金额/本期数				
	北京城建亚泰建设集团有限公司	北京城建安装集团有限公司	北京城建投资发展股份有限公司	北京城建设计发展集团股份有限公司	北京城建佳业物业股份有限公司
流动资产	5,414,353,054.28	654,863,832.32	83,823,299,985.00	13,200,056,336.39	2,044,340,562.56
非流动资产	1,182,223,238.79	419,540,708.42	19,311,580,231.77	10,987,056,628.70	512,583,040.31
资产合计	6,596,576,293.07	1,074,404,540.74	103,134,880,216.77	24,187,112,965.09	2,556,923,602.87
流动负债	5,049,994,100.04	893,493,812.89	42,381,101,149.64	10,491,507,152.32	1,533,082,962.69
非流动负债	548,595,712.68	27,042,699.26	35,889,954,451.28	5,477,935,129.39	104,712,411.94
负债合计	5,598,589,812.72	920,536,512.15	78,271,055,600.92	15,969,442,281.71	1,637,795,374.63
营业收入	5,845,794,744.04	425,309,700.94	30,280,876,718.57	7,527,306,503.62	2,292,046,281.87
净利润	21,311,234.00	-8,827,045.71	-663,325,264.59	535,716,170.29	51,596,129.44
综合收益总额	21,311,199.92	-17,700,859.11	-664,133,796.03	422,468,479.82	42,361,408.14
经营活动现金流量	17,300,424.37	27,483,303.71	622,962,833.01	307,663,040.24	76,156,839.50

续：

项目	期初金额/上年数			
	北京城建亚泰建设集团有限公司	北京城建安装集团有限公司	北京城建投资发展股份有限公司	北京城建设计发展集团股份有限公司
流动资产	5,549,595,879.65	731,482,485.42	103,061,663,314.08	13,230,996,750.32
				2,089,497,589.07
				5,274,843,337.06



项目	期初金额/上年数				
	北京城建亚泰建设 集团有限公司	北京城建安装集团有 限公司	北京城建投资发展股份有 限公司	北京城建设计发展集团 股份有限公司	北京城建佳业物业股 份有限公司
非流动资产	1,084,041,066.43	345,413,555.24	19,167,438,940.03	11,310,928,503.47	451,948,049.69
资产合计	6,633,636,936.08	1,076,896,040.66	122,229,102,254.11	24,541,925,253.79	2,541,445,638.76
流动负债	4,956,295,873.92	865,621,953.70	62,428,466,285.93	11,061,007,358.63	1,517,115,473.90
非流动负债	608,684,176.65	39,705,199.26	35,380,543,186.54	5,547,513,352.51	124,821,582.97
负债合计	5,564,980,050.57	905,327,152.96	97,809,009,472.47	16,608,520,711.14	1,641,937,056.87
营业收入	6,681,032,501.11	1,532,091,807.48	25,442,187,511.01	8,671,691,256.13	1,983,610,667.27
净利润	65,679,724.08	12,571,686.55	-1,876,289,250.11	528,284,858.29	84,628,710.12
综合收益总额	65,679,647.17	22,626,623.76	-1,878,876,803.61	537,275,847.93	74,962,116.08
经营活动现金流量	-186,493,880.66	-11,467,982.66	5,574,859,521.00	683,877,818.69	230,828,091.95
					-675,436,377.27



(五) 合并范围内主体存在会计期间不一致情况时的特殊编制说明

无。

(六) 本期不再纳入合并范围的原子公司

无。

(七) 本期新纳入合并范围的主体

名称	期末所有者权益	本期净利润	纳入合并范围的原因
北京城建（海南）有限责任公司	1,000,000.00		投资设立
北京城建京怀建筑工程有限公司	100,068,479.58	6,971.97	非同一控制下的企业合并
北京城建集团（安徽）有限责任公司	6,395.51	6,395.51	投资设立
北京城建集团蚌埠工程有限公司			投资设立

(八) 本期发生的同一控制下企业合并情况

无。

(九) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉		购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
			金额	确定方法		金额	确定方法		
北京城建京怀建筑工程有限公司	2025 年 1 月 1 日	61,507.61	62,060.23	评估报告	62,060.23			1,509,433.96	6,971.97

(十) 本期发生的反向购买

无。

(十一) 本期发生的吸收合并

无。

(十二) 子公司使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

(十四) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。



八、合并财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2025 年 1 月 1 日，期末余额为 2025 年 12 月 31 日，上期发生额为 2024 年度，本期发生额为 2025 年度。）

注释 1.货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	10,651,219.15	12,373,270.65
银行存款	51,856,324,969.47	51,440,532,785.25
其他货币资金	4,329,103,124.43	3,688,777,063.26
其中：未到期应收利息		
合计	56,196,079,313.05	55,141,683,119.16
其中：存放在境外的款项总额	621,511,283.89	523,649,323.85

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	742,458,829.11	684,440,182.58
信用证保证金		
履约保证金	97,059,880.67	147,220,482.20
用于担保的定期存款或通知存款	1,824,665.19	1,995,854.11
冻结存款	2,755,660,713.21	2,273,591,520.94
房屋维修基金	12,970,196.85	12,787,043.07
共管户存款	47,519,485.94	61,562,957.96
监管资金	317,670,615.09	185,245,891.88
银行保函存款	1,000,000.00	1,000,000.00
其他保证金	616,281,256.47	173,344,915.97
原到期日超过 3 个月的定期存款	500,000,000.00	400,000,000.00
合计	5,092,445,642.53	3,941,188,848.71

注释 2.交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,583,252,484.66	3,394,554,502.06
其中：债务工具投资		
权益工具投资	3,383,252,484.66	2,974,554,502.06
其他	200,000,000.00	420,000,000.00
合计	3,583,252,484.66	3,394,554,502.06



注释 3.应收票据

1. 应收票据分类

种类	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
商业承兑汇票	113,943,298.46	683,713.20	113,259,585.26	131,411,254.56	685,097.41	130,726,157.15
银行承兑汇票	38,629,927.16	67,714.59	38,562,212.57	72,826,134.79	6,360.94	72,819,773.85
合计	152,573,225.62	751,427.79	151,821,797.83	204,237,389.35	691,458.35	203,545,931.00

2. 应收票据坏账准备

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	152,573,225.62	100.00	751,427.79	0.49	151,821,797.83
合计	152,573,225.62	100.00	751,427.79	0.49	151,821,797.83

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	204,237,389.35	100.00	691,458.35	0.34	203,545,931.00
合计	204,237,389.35	100.00	691,458.35	0.34	203,545,931.00

（1）按组合计提坏账准备的应收票据

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
组合一（集团合作方）	68,188,009.04	343,472.40	0.50
组合二（其他）	45,755,289.42	340,240.80	0.74
商业承兑汇票小计	113,943,298.46	683,713.20	0.60
银行票承兑汇票	38,629,927.16	67,714.59	0.18
银行承兑汇票小计	38,629,927.16	67,714.59	0.18
合计	152,573,225.62	751,427.79	0.49

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据						



类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收票据	691,458.35	203,233.80	143,264.36			751,427.79
其中：商业承兑汇票	685,097.41	141,880.15	143,264.36			683,713.20
银行承兑汇票	6,360.94	61,353.65				67,714.59
合计	691,458.35	203,233.80	143,264.36			751,427.79

3. 本期转回或收回金额重要的应收票据坏账准备

承兑人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	转回原因	备注
北京金通远建筑工程有限公司	13,965.00	转让以及到期承兑	金额已付	
临沭县朱村柳韵文化旅游开发有限公司	129,299.36	转让以及到期承兑	金额已付	
合计	143,264.36			

4. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	10,046,658.10	
商业承兑汇票		60,094,948.68
合计	10,046,658.10	60,094,948.68

注释 4. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	13,061,826,519.75	205,845,595.81	13,133,700,542.76	98,486,816.86
1 至 2 年	6,237,296,469.05	318,560,483.91	3,355,678,773.77	169,326,041.01
2 至 3 年	3,041,237,891.45	452,965,868.97	3,170,883,101.27	400,859,762.33
3 年以上	6,759,717,625.22	2,932,757,286.83	6,319,399,658.22	2,688,393,273.49
合计	29,100,078,505.47	3,910,129,235.52	25,979,662,076.02	3,357,065,893.69

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,406,846,040.43	4.83	1,015,665,562.72	72.19	391,180,477.71
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,693,232,465.04	95.17	2,894,463,672.80	10.45	24,798,768,792.24
其中：组合一政府部门、	17,054,893,730.51	61.59	2,512,991,883.80	14.73	14,541,901,846.71



种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
事业单位及平台公司及中央企业、国有企业					
组合二集团合并范围外关联方	216,307,067.39	0.78	14,268,795.04	6.60	202,038,272.35
组合三其他	10,422,031,667.14	37.63	367,202,993.96	3.52	10,054,828,673.18
合计	29,100,078,505.47	—	3,910,129,235.52	13.44	25,189,949,269.95

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,317,893,028.93	5.07	921,259,646.20	69.90	396,633,382.73
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,661,769,047.09	94.93	2,435,806,247.49	9.88	22,225,962,799.60
其中：组合一政府部门、事业单位及平台公司及中央企业、国有企业	18,057,477,842.00	73.22	2,252,953,131.99	12.48	15,804,524,710.01
组合二集团合并范围外关联方	651,793,954.99	2.64	25,950,752.91	3.98	625,843,202.08
组合三其他	5,952,497,250.10	24.14	156,902,362.59	2.64	5,795,594,887.51
合计	25,979,662,076.02	100.00	3,357,065,893.69	12.92	22,622,596,182.33

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
德令哈文化旅游发展有限公司	171,408,859.09	85,496,400.29	49.88	预计无法收回
北京市轨道交通建设管理有限公司	5,720,123.45	5,720,123.45	100.00	预计无法收回
中基机场建设有限公司	3,960,268.49	3,960,268.49	100.00	预计无法收回
北京市地铁运营有限公司	3,128,301.87	3,128,301.87	100.00	预计无法收回
中基国际建设有限公司	1,634,813.98	1,634,813.98	100.00	预计无法收回
北京高亿房地产开发有限公司	603,773.58	603,773.58	100.00	预计无法收回
北京市土地整理储备中心朝阳分中心规划市场部	587,948.01	587,948.01	100.00	预计无法收回
中国华西工程设计建设有限公司北京工程建设分公司	477,037.74	477,037.74	100.00	预计无法收回
北京东直门机场快速轨道有限公司	415,866.98	415,866.98	100.00	预计无法收回
北京市基础设施投资有限公司	275,849.06	275,849.06	100.00	预计无法收回
深圳市地铁三号线投资有限公司	244,311.65	244,311.65	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京市土地整理储备中心朝阳分中心	125,829.89	125,829.89	100.00	预计无法收回
中铁五局集团有限公司	94,339.62	94,339.62	100.00	预计无法收回
长春市地铁有限责任公司	26,796.23	26,796.23	100.00	预计无法收回
北京市土地整理储备中心商务区分中心	775.64	775.64	100.00	预计无法收回
哈尔滨好民居建设投资发展有限责任公司	2,683,037.43	2,683,037.43	100.00	预计无法收回
北京恒泰基业开发公司	2,621,717.53	2,621,717.53	100.00	预计无法收回
薄涛制衣公司	45,069,900.00	45,069,900.00	100.00	预计无法收回
首元开发公司	13,411,060.36	13,411,060.36	100.00	预计无法收回
新乡市宏图实业有限公司	1,583,500.00	1,583,500.00	100.00	预计无法收回
西安博纳置业有限责任公司	279,028.40	279,028.40	100.00	预计无法收回
青岛富宁房地产公司	39,756,649.29	39,756,649.29	100.00	预计无法收回
成基开发公司	3,550,000.00	3,550,000.00	100.00	预计无法收回
杭锦旗云开热电厂	3,322,172.00	3,322,172.00	100.00	预计无法收回
东方极天	13,799,986.00	13,799,986.00	100.00	预计无法收回
建威房地产公司	399,983.00	399,983.00	100.00	预计无法收回
西安黄河装饰有限公司	1,999,861.37	1,999,861.37	100.00	预计无法收回
天津科亨置业投资有限公司	108,372,448.48	82,000,000.00	75.66	预计无法收回
北京碧兴源房地产开发有限责任公司	41,001,343.96	20,500,671.97	50.00	预计无法收回
北京天海兆业房地产开发有限公司(石景雅居)	31,687,576.49	15,843,788.25	50.00	预计无法收回
北京金政房地产开发有限责任公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
云南琦幻谷旅游开发有限公司	30,486,196.00	14,986,196.00	49.16	预计无法收回
海阳市纬达置业有限公司	34,211,029.33	34,211,029.33	100.00	预计无法收回
佛山华远房地产有限公司	10,970,094.92	10,970,094.92	100.00	预计无法收回
宁夏华尊立达房地产开发集团有限公司	9,073,759.82	9,073,759.82	100.00	预计无法收回
天津丽智置业有限公司	1,645,842.08	1,645,842.08	100.00	预计无法收回
张义龙	617,936.03	617,936.03	100.00	预计无法收回
大连高登置业有限公司	382,385.00	382,385.00	100.00	预计无法收回
北京中祥跃达商贸有限公司	218,761.06	218,761.06	100.00	预计无法收回
北京治强新业建筑劳务有限公司	72,591.88	72,591.88	100.00	预计无法收回
五环四期九标	68,358.33	68,358.33	100.00	预计无法收回
江苏苏中建设集团	51,540.00	51,540.00	100.00	预计无法收回



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京城建九建设工程有限公司	1,565,027.13	517,147.51	33.04	预计无法收回
北京城建混凝土有限公司	637,100.67	477,462.77	74.94	预计无法收回
北京城建建材工业有限公司（原构件厂）	478,812.22	44,529.53	9.30	预计无法收回
北京城建中南土木建筑集团有限公司	1,626,849.42	563,718.67	34.65	预计无法收回
北京城建五维建设有限公司	814,393.28	269,954.06	33.15	预计无法收回
北京中地房地产开发公司	347,679,758.24	173,839,879.12	50.00	预计无法收回
北京市祺洋房地产开发有限责任公司	79,793,744.33	39,896,872.17	50.00	预计无法收回
北京成远房地产开发有限公司	16,526,143.05	16,526,143.05	100.00	预计无法收回
北京新荣房地产开发有限公司	3,827,314.00	3,827,314.00	100.00	预计无法收回
陕西宇利置业发展有限公司	21,610,909.59	21,610,909.59	100.00	预计无法收回
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回
柏森智慧空间科技集团有限公司	8,617,755.88	8,617,755.88	100.00	预计无法收回
北京互通文化发展有限公司	5,193,368.00	5,193,368.00	100.00	预计无法收回
高晟财富控股集团有限公司	1,837,336.20	1,837,336.20	100.00	预计无法收回
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
北京越秀清友洗衣店	236,408.33	236,408.33	100.00	预计无法收回
北京播乐精英教育科技有限公司	101,665.94	101,665.94	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚	87,960.00	87,960.00	100.00	预计无法收回
于波	22,265.00	22,265.00	100.00	预计无法收回
魏巍	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
高翔	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
王晓君	1,672.00	1,672.00	100.00	预计无法收回
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	30,429,359.65	30,429,359.65	100.00	预计无法收回
刚果布大工委（刚果布黑角省规划处建设工程）	21,265,840.70	21,265,840.70	100.00	预计无法收回
刚果布大工委（刚果布马丁古社会保障房项目）	12,253,857.96	12,253,857.96	100.00	预计无法收回
北京地铁京通发展有限责任公司	18,310,847.00	18,310,847.00	100.00	预计无法收回
汝州市建设投资发展公司	137,277,557.27	137,277,557.27	100.00	预计无法收回
中化方兴置业（北京）有限公司	160,684.45	160,684.45	100.00	预计无法收回
北京英赫世纪置业有限公司	1,183,558.58	1,183,558.58	100.00	预计无法收回
北京首开天成房地产开发有限公司	661,067.95	661,067.95	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
邯郸市正大房地产开发有限公司	13,056,685.56	13,056,685.56	100.00	预计无法收回
宣城市住房和城乡建设委员会	213,828.82	213,828.82	100.00	预计无法收回
重庆东原宝境置业有限公司	1,730,923.20	1,730,923.20	100.00	预计无法收回
龙岗油气田开发公路工程建设指挥部	4,827,619.28	4,827,619.28	100.00	预计无法收回
四川华电杂谷脑水电开发有限责任公司	4,572,032.00	4,572,032.00	100.00	预计无法收回
广元市凤凰山公园	3,567,942.00	3,567,942.00	100.00	预计无法收回
重庆市大学中专招生委员会办公室	375,957.23	375,957.23	100.00	预计无法收回
中华人民共和国商务部	7,228,984.94			不计提，已结算开票且次月已收款
其他单位及个人散户	62,496,817.84	59,660,814.04	95.46	预计无法收回
合计	1,406,846,040.43	1,015,665,562.72	72.19	——

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	12,867,681,052.53	46.83	58,013,522.90	13,059,623,241.42	54.39	51,677,978.25
1 至 2 年（含 2 年）	5,954,189,718.92	21.67	316,687,979.13	3,121,721,371.03	13.00	164,440,618.86
2 至 3 年（含 3 年）	2,601,668,113.97	9.47	170,349,767.13	2,807,393,520.06	11.69	184,394,823.08
3 年以上	6,053,386,512.23	22.03	2,335,143,608.60	5,021,236,959.59	20.91	2,009,342,074.39
合计	27,476,925,397.65	100.00	2,880,194,877.76	24,009,975,092.10	100.00	2,409,855,494.58

(2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
集团外关联方	216,307,067.39	6.60	14,268,795.04	651,793,954.99	3.98	25,950,752.91
合计	216,307,067.39	6.60	14,268,795.04	651,793,954.99	3.98	25,950,752.91

5. 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
北京中地房地产开发有限公司	22,102,541.00	190,391,149.62	以房抵债
北方工业大学饮食服务中心	356.75	356.75	应收账款收回，银行转账



债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金 额	转回或收回原因、方式
北方工业大学	170.24	170.24	应收账款收回，银行转账
其他	1,031.13	1,031.13	应收账款收回，银行转账
北京联合大学	2,458.64	2,458.64	收回销货款
首都经济贸易大学	48.45	48.45	收回旧欠款
西典门诊部	212,568.18	212,568.18	收回清算款
物资学院	6,370.71	6,370.71	收回旧欠款
工业大学	63.43	63.43	收回旧欠款
收回供暖费	6,059.85	6,059.85	收回旧欠款
农学院幼儿园	182.82	182.82	收回旧欠
柬埔寨公共工程和交通部（柬埔寨诗梳风污水处理及排水工程项目）	1,740.95	1,740.95	本期收到账款
澳门国际机场专营股份有限公司（CAM）（澳门国际机场客运大楼南面贵宾区及相应室外区域装修及改造项目）	27,445.93	27,445.93	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited （马尔代夫维拉纳国际机场改扩建项目经理部（机场））	12,790.79	12,790.79	本期收到账款
柬埔寨机场投资有限公司（柬埔寨金边新国际机场地勘项目）	14,808.46	14,808.46	本期收到账款
CAMBODIAAIRPORTINVESTMENTCO., LTD （柬埔寨马德望废水处理项目-金边地勘）	1,092,303.08	1,092,303.08	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited （新货运站道路项目）	30,591.66	30,591.66	本期收到账款
阿尔及利亚 AADL（阿尔及利亚 3000 套住房项目）	87,919.34	87,919.34	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited （胡鲁马累住房公寓楼项目）	2,965.44	2,965.44	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited （马尔代夫维拉纳国际机场改扩建项目经理部（水飞））	29,647.18	29,647.18	本期收到账款
阿尔及利亚 AADL（阿尔及利亚 1033 套住房项目）	765.64	765.64	本期收到账款



债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金 额	转回或收回原因、方式
柬埔寨工业与科技创新部（柬埔寨磅 湛污水及排水项目）	884.05	884.05	本期收到账款
塞拉利昂滨图玛尼酒店散客	31,238.75	31,238.75	本期收到账款
合计	23,664,952.47	191,953,561.09	——

6. 本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款 性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因 关联交 易产生
运城林峰房地产开发 有限公司	工程款	5,718,933.06	无法收回	董事会决议、 法律意见	否
北京聚豪伟业房地 产开发有限公司	工程款	24,000,000.00	无法收回	董事会决议、 法律意见	否
银川阅海湾投资开 发有限责任公司	工程款	56,374,051.00	无法收回	会议纪要、核 销报告	否
北京西典门诊部有 限公司	房租、电 费、空调制 冷	6,779,997.82	债务人破产清算	债务人被依 法宣告破产	否
北京金环房地产开发 有限公司	工程款	6,433,149.00	历史遗留问题，清理挂账	董事会 26 年 第 1 次	否
北京宇称物流有限 责任公司	工程款	4,405,010.64	历史遗留问题，清理挂账	董事会 26 年 第 1 次	否
北京金脉房地产开发 有限公司	工程款	3,902,618.41	历史遗留问题，清理挂账	董事会 26 年 第 1 次	否
刘景田	货款	4,000.00	已无法收回	公司会议	否
霸州鼎兴园区建设 发展有限公司	工程款	658,680.00	债权人子公司注销	董事会审批	否
菏泽凌上置业有限 公司	工程款	191,100.00	债权人子公司注销	董事会审批	否
北京经济技术开发区 基建办公室	工程款	115,440.00	债权人子公司注销	董事会审批	否
合计	——	108,582,979.93	——	——	——

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例（%）	坏账准备
北京通建泰利特智能系统工程有限公司	1,179,802,042.09	4.05	57,885,164.42
北京万界数据科技有限责任公司	692,349,397.00	2.38	55,387,951.76
北京市轨道交通建设管理有限公司	510,800,376.49	1.76	111,725,728.72
太原太航科技有限公司	422,662,094.27	1.45	12,679,862.83



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
青岛市黄岛区文化和旅游局	404,445,442.66	1.39	7,001,021.25
合计	3,210,059,352.51	11.03	244,679,728.98

注释 5.应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
应收票据	11,753,384.98	10,825,681.80
合计	11,753,384.98	10,825,681.80

注释 6.预付账款

1.预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	4,401,146,987.92	66.65	4,042,710,461.35	66.58
1 至 2 年 (含 2 年)	640,188,279.13	9.70	449,412,507.03	7.40
2 至 3 年 (含 3 年)	356,496,963.13	5.40	169,409,714.42	2.79
3 年以上	1,205,242,980.63	18.25	1,410,339,791.86	23.23
小计	6,603,075,210.81	—	6,071,872,474.66	—
减值准备	24,546,114.00	—		—
合计	6,578,529,096.81	100.00	6,071,872,474.66	100.00

2.账龄超过一年的大额预付款项

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
北京住总房地产开发有限责任公司	天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	3 年以上	未到结算时点
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京首创华业房地产开发有限公司	409,360,149.00	3 年以上	购置的安置房未交付
北京住总科贸控股集团有限公司	江苏瑞昕金属制品科技有限公司	317,047,055.13	1-2 年	未到结算时点
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市东城区财政局	100,000,000.00	2 至 3 年	未最终结算
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京佳源投资经营有限责任公司	64,386,360.00	3 年以上	未最终结算
北京城建房地产开发有限公司	北京城建道桥建设集团有限公司	59,059,632.08	1-2 年	项目开发建设期, 未完工
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市东城区人民政府房屋征收办公室	32,134,158.25	1 至 2 年、2 至 3 年	未结算的拆迁补偿款
北京住总科贸控股集团有限公司	HONGKONGPAPERSOURCECO., LIMITED	23,642,864.04	3 年以上	未到结算时点
北京城建智控科技股份	上海洪利金属材料有限公	20,119,196.39	1-5 年	未到结算时间



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
有限公司	司			
北京住总科贸控股集团 有限公司	湖南新美星投资有限公司	13,341,748.15	2-3 年	未到结算时点
天津住建混凝土有限公 司	天津懿全建筑材料销售有 限公司	12,155,204.65	1-2 年	业务未完成
北京城建集团有限责任 公司工程总承包部	河钢集团有限公司	11,930,306.34	2-3 年	未到结算时点
北京城建集团有限公司 新机场线项目部	安徽省兴旺建筑劳务有限 责任公司	11,564,779.01	3-4 年	未到结算时点
北京住总科贸控股集团 有限公司	国港纸业(北京)有限公司	10,998,444.56	3 年以上	未到结算时点
天津住建混凝土有限公 司	天津市胜利腾飞商贸有限 公司	10,983,333.34	1-2 年	业务未完成
北京城建兴瑞置业开发 有限公司	北京燕华投资有限责任公 司	9,902,559.67	3 年以上	未最终结算
北京天地建设砼制品有 限公司	北京润镁商贸有限公司	8,280,975.84	2-3 年	手续不完善
北京城建集团有限责任 公司工程总承包部	深圳海外装饰工程有限公司	8,150,091.55	2-3 年	未到结算时点
北京城建集团有限责任 公司工程总承包部	北京大唐远东商贸有限公 司	6,285,098.97	1-2 年	未到结算时点
北京城建七建设工程有 限公司	泸州市泸茂建筑劳务有限 公司	4,820,138.16	1-2 年	工程未结算
北京城建智控科技股份 有限公司	中交远大(北京)建设工程 有限公司	4,688,751.60	1-3 年	未到结算时间
北京城建亚泰集团(沧 州)科工有限公司	沧州金聚佳景商贸有限公 司	4,293,800.00	2-3 年	设备暂未安装 完成
北京城建七建设工程有 限公司	河北合创建筑节能科技有 限责任公司	3,432,790.63	2-3 年	工程未结算
北京城建智控科技股份 有限公司	深圳市南方银通科技有限 公司	3,417,251.99	3 年以上	未到结算时间
北京城建轨道交通建设 工程有限公司	南京长青钢铁有限公司	3,329,206.86	1-2 年	项目未完成结 算
北京城建智控科技股份 有限公司	天津津航计算技术研究所	3,244,923.92	1-2 年	未到结算时间
北京城建七建设工程有 限公司	北京昱华九州电梯有限公 司	3,213,550.95	1-2 年	工程未结算
北京城建七建设工程有 限公司	天津丰桥筑工住宅工业有 限公司	3,117,951.65	1-2 年	工程未结算
北京城建集团有限公司	天津海畅未来科技有限公	2,894,828.88	3-4 年	未到结算时点



债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
新机场线项目部	司			
北京城建集团有限公司 新机场线项目部	阜阳市嘉安建筑劳务有限 公司	2,192,791.79	3-4 年	未到结算时点
北京城建集团有限公司 新机场线项目部	西安天幕实业有限公司北 京分公司	2,111,873.48	3-4 年	未到结算时点
北京城建智控科技股份 有限公司	四川智月祥建设工程有限 公司	2,000,000.00	3 年以上	未到结算时间
北京市轨道交通设计研 究院有限公司	中国建筑标准设计研究院 有限公司	1,874,088.38	3 年以上	项目未完成结 算
北京市轨道交通设计研 究院有限公司	北京鑫中昊科技股份有限 公司	1,862,965.68	3 年以上	项目未完成结 算
北京城建集团有限责任 公司工程总承包部	深圳广田集团股份有限公 司	1,284,570.75	1-2 年	未到结算时点
北京城建轨道交通建设 工程有限公司	北京市电话工程有限公司	1,100,917.43	1-2 年	项目未完成结 算
合计	——	1,678,222,359.12	——	——

3.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款 项合计的 比例 (%)	坏账准备
JingongSteelInternationalCo., Limited	570,198,218.14	8.64	
天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	7.57	
北京首创华业房地产开发有限公司	409,360,149.00	6.20	
北京安阳钢铁销售有限公司	328,891,589.96	4.98	
北京华卫天佑科贸有限公司	292,393,689.03	4.43	
合计	2,100,843,646.13	31.82	——

注释 7.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	547,911,612.32	293,620,191.41
应收股利	268,322,748.48	265,704,471.00
其他应收款项	14,264,233,379.38	11,056,022,801.46
合计	15,080,467,740.18	11,615,347,463.87

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	201,993,073.35	100,316,904.06
委托贷款		



项目	期末余额	期初余额
债券投资		
其他	345,918,538.97	193,303,287.35
合计	547,911,612.32	293,620,191.41

(二) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	24,970,830.00	136,541,230.89		
国信证券股份有限公司	24,970,830.00		已宣告未发放	否
北京城建远东建设投资集团有限公司		1,000,000.00	已宣告未发放	否
北京建远万誉房地产开发有限公司		50,059,878.37	已宣告未发放	
北京中广广播电视工程有限公司		36,000.00	已宣告未发放	否
北京城建锅炉管道安装有限公司		32,552.52	已宣告未发放	否
云南京建轨道交通投资建设有限公司		85,400,800.00	已宣告未发放	否
北京城建欣世安装工程有限公司		12,000.00	已宣告未发放	否
账龄一年以上的应收股利	243,351,918.48	129,163,240.11		
云南京建轨道交通投资建设有限公司	85,400,800.00		尚未支付	否
国奥投资发展有限公司	112,199,590.11	112,199,590.11	尚未支付	是
北京城市开发集团有限责任公司	468,650.00	468,650.00	尚未支付	否
北京城建道桥建设集团有限公司	16,070,000.00	16,070,000.00	尚未支付	否
北京城建纵横文化传媒有限公司		25,000.00		是
北京中广广播电视工程有限公司	36,000.00		尚未支付	否
北京建远万誉房地产开发有限公司	27,764,878.37		尚未支付	否
北京玉泉新城房地产开发有限公司	400,000.00	400,000.00	尚未支付	否
北京城建欣世安装工程有限公司	12,000.00		尚未支付	
北京城建远东建设投资集团有限公司	1,000,000.00		尚未支付	
合计	268,322,748.48	265,704,471.00	——	——

(三) 其他应收款项

1. 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	7,882,544,772.08	153,258,614.17	8,087,578,667.08	45,892,357.10
1 至 2 年	4,563,487,762.68	31,628,082.96	1,187,368,939.27	9,013,503.97
2 至 3 年	1,008,751,353.04	13,455,915.55	1,205,759,313.16	148,956,253.79
3 年以上	3,185,766,222.60	2,177,974,118.34	2,688,276,848.01	1,909,098,851.20
合计	16,640,550,110.40	2,376,316,731.02	13,168,983,767.52	2,112,960,966.06



2. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	2,047,748,096.41	12.34	2,035,877,164.91	96.99	63,107,057.71
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	14,592,802,013.99	87.66	340,439,566.11	2.34	14,201,126,321.67
合计	16,640,550,110.40	100.00	2,376,316,731.02	14.28	14,264,233,379.38

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	1,941,001,249.91	14.74	1,887,488,826.84	97.24	53,512,423.07
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	11,227,982,517.61	85.26	225,472,139.22	2.01	11,002,510,378.39
合计	13,168,983,767.52	100.00	2,112,960,966.06	16.04	11,056,022,801.46

3. 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
恒泰物业	2,772,597.90	2,772,597.90	100.00	预计不能收回
成荣公司	146,000.00	146,000.00	100.00	预计不能收回
海南分院	1,790,416.55	1,790,416.55	100.00	预计不能收回
北京勘察设计管理处	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计不能收回
北京机械施工公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计不能收回
三产职工养老金	591,102.60	591,102.60	100.00	预计不能收回
三产职工补充储蓄养老金	346,490.11	346,490.11	100.00	预计不能收回
上海市城乡建设和管理委员会行政服务中心	20,000.00	20,000.00	100.00	预计不能收回
南京地铁肖行车辆基地扩建生产辅助设施初步设计施工图设计	20,000.00	20,000.00	100.00	预计不能收回
济南建设工程交易中心	100,000.00	100,000.00	100.00	预计不能收回
杭州东胜置业有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	预计不能收回
山东忠诚信工程咨询有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计不能收回
江苏交通工程投资咨询有限公司浙江分公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预计不能收回
北京数圣工程造价咨询有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00	预计不能收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
大连瀚霖项目管理咨询有限公司	16,000.00	16,000.00	100.00	预计不能收回
合肥市政府采购中心	300,000.00	300,000.00	100.00	预计不能收回
兰州市轨道交通有限公司	491,000.00	491,000.00	100.00	预计不能收回
任丘市财政支付中心	20,000.00	20,000.00	100.00	预计不能收回
成都金融城投资发展有限责任公司	106,400.00	106,400.00	100.00	预计不能收回
迁安市海安投资有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预计不能收回
中国铁路设计集团有限公司	1,022,000.00	1,022,000.00	100.00	预计不能收回
固安京御幸福房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预计不能收回
德令哈市市政设施养护队	20,000.00	20,000.00	100.00	预计不能收回
兰州市轨道交通有限公司	95,000.00	95,000.00	100.00	预计不能收回
中泰国际高新技术有限公司	239,539.85	239,539.85	100.00	预计不能收回
黄山报业集团有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	预计不能收回
北京鼎福恒房地产开发有限公司	39,706,562.47	39,706,562.47	100.00	预计不能收回
应收个人住院押金	372,268.99	372,268.99	100.00	预计不能收回
北京港桥金属结构制品厂	3,250,506.40	1,625,253.20	50.00	预计无法收回
三门宏福置业有限公司	13,726,235.68	6,863,117.84	50.00	预计无法收回
皇城家园项目	9,565,601.11	9,565,601.11	100.00	预计无法收回
张家口崇礼亚龙湾房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
城建工会	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
计划用电	130,049.92	130,049.92	100.00	预计无法收回
赵桂荣	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
北京城建混凝土有限公司	19,106.66	19,106.66	100.00	预计无法收回
华核汉鼎(陕西)产业发展有限公司	11,000,000.00	9,900,000.00	90.00	预计无法收回
北京大学首钢医院	8,526.99	8,526.99	100.00	预计无法收回
北京博爱医院	463,566.36	463,566.36	100.00	预计无法收回
北京首卫康勤医院管理有限公司	160,740.00	160,740.00	100.00	预计无法收回
曾翼祥	104,130.00	104,130.00	100.00	预计无法收回
会计服务费	300.00	300.00	100.00	预计无法收回
水桶押金	750.00	750.00	100.00	预计无法收回
水费	1,539.20	1,539.20	100.00	预计无法收回
北京起重工具厂	3,135,000.00	3,135,000.00	100.00	预计无法收回
首都经济贸易大学	14,674.00	14,674.00	100.00	预计无法收回
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
兴隆县泰然五金建材商店	4,117.00	4,117.00	100.00	该企业已注销
兴隆县新喜五金建材商店	5,100.00	5,100.00	100.00	该企业已注销
兴隆县亿合商贸有限公司	4,550.00	4,550.00	100.00	该企业已注销
北京华运达房地产开发有限公司	67,431,516.88	67,431,516.88	100.00	预计无法收回
北京市住总第五开发公司通县物资公司	60,816,112.05	60,816,112.05	100.00	预计无法收回
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	52,926,475.71	52,926,475.71	100.00	预计无法收回
毛里求斯天利建设有限公司（毛里求斯经理部）	31,284,662.17	31,284,662.17	100.00	对方单位已进入破产清算程序
圭亚那柏杉林林业开发有限公司	14,938,270.33	14,938,270.33	100.00	预计无法收回
白俄英国合资企业尤尼松公司	14,807,287.76	14,807,287.76	100.00	预计无法收回
北京新粤顺装饰工程有限公司	5,899,985.22	5,899,985.22	100.00	预计无法收回
北京凯恒房地产有限公司	5,250,000.00	5,250,000.00	100.00	预计无法收回
长沙燕城	17,440,025.94	17,440,025.94	100.00	预计无法收回
北京普龙涂料有限公司	136,300.00	136,300.00	100.00	预计无法收回
职工送温暖	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
国础咨询公司	600,000.00	600,000.00	100.00	预计无法收回
北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	1,124,266,954.30	1,124,266,954.30	100.00	预计无法收回
租赁公司	21,225,001.12	21,225,001.12	100.00	预计无法收回
北京城建新望工程有限责任公司	173,495,138.95	173,495,138.95	100.00	预计无法收回
北京城建新隆工程有限责任公司	242,633,985.87	242,633,985.87	100.00	预计无法收回
普龙公司	597,687.73	597,687.73	100.00	预计无法收回
琳和机械厂	4,323,121.50	4,323,121.50	100.00	预计无法收回
长沙法制日报社有限公司	14,483,114.19	14,483,114.19	100.00	预计无法收回
湖南中法大厦物业有限公司	14,321,965.00	14,321,965.00	100.00	预计无法收回
北京六彩不锈钢有限公司	1,083,400.00	1,083,400.00	100.00	预计无法收回
天宁科技亏损款	2,396,265.58	2,396,265.58	100.00	预计无法收回
深圳市东润建设控股有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京三杰国际钢结构有限公司	13,614,383.42	13,614,383.42	100.00	预计无法收回
江苏广贤泰信息科技有限公司	13,999,645.00	12,160,504.54	86.86	预计无法收回
其他	41,062,442.90	40,619,022.90	98.92	预计无法收回
合计	2,047,748,096.41	2,035,877,164.91	99.42	——



4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	994,769,831.89	43.22	6,771,901.59	1,555,381,910.37	60.09	5,960,350.90
1 至 2 年 (含 2 年)	576,340,409.73	25.04	25,061,442.15	308,046,012.17	11.90	7,949,314.26
2 至 3 年 (含 3 年)	212,548,890.76	9.23	11,753,842.05	214,116,264.62	8.27	18,172,274.32
3 年以上	518,001,309.44	22.51	292,899,106.46	511,013,830.87	19.74	185,038,431.00
合计	2,301,660,441.82	100.00	336,486,292.25	2,588,558,018.03	100.00	217,120,370.48

(2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收的备用金、保证金及押金、城建集团关联方等	12,291,141,572.17	0.03	3,953,273.86	8,639,424,499.58	0.10	8,351,768.74
合计	12,291,141,572.17	0.03	3,953,273.86	8,639,424,499.58	0.10	8,351,768.74

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	-2,233,846.17	312,147,286.39	1,803,047,525.84	2,112,960,966.06
期初余额在本期		8,100.00	1,019,106.66	1,027,206.66
转入第二阶段				
转入第三阶段		-544,539.85	544,539.85	
转回第二阶段				
转回第一阶段	90,835,640.98	-90,835,640.98		
本期计提	81,378,977.64	69,546,209.08	137,095,073.38	288,020,260.10
本期转回	-379,819.63	-131,625.30	-22,959.00	-534,403.93
本期转销				
本期核销	-30,685.00	-20,175,000.00	-7,140,758.90	-27,346,443.90
其他变动	-68,903.15		3,285,255.84	3,216,352.69
期末余额	169,501,364.67	270,006,689.34	1,936,808,677.01	2,376,316,731.02



5. 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或收回 原因、方式
成都高新建设开发有限公司	200,000.00	200,000.00	到期正常收回
常州市轨道交通发展有限公司	36,000.00	36,000.00	到期正常收回
上海市建筑建材业受理服务中心	20,000.00	20,000.00	到期正常收回
北京康顺通工程项目管理有限公司	40,000.00	40,000.00	到期正常收回
华春建设工程项目管理有限责任公司内蒙古分公司	10,000.00	10,000.00	到期正常收回
北京建筑大学	2,173.66	2,173.66	到期正常收回
厦门翔业集团有限公司	171,657.25	171,657.25	到期正常收回
回购小业主	53,329.72	53,329.72	到期正常收回
北京东方泰洋装饰工程有限公司	1,243.30	1,243.30	到期正常收回
合计	534,403.93	534,403.93	——

6. 本报告期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款 性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生
运城市林苑房地产开发有限公司	保证金	6,000,000.00	无法收回	董事会决议、 法律意见	否
运城林峰房地产开发有限公司	保证金	12,000,000.00	无法收回	董事会决议、 法律意见	否
陕西益丰置业发展有限公司	保证金	2,175,000.00	无法收回	董事会决议、 法律意见	否
任玉树	往来款	7,140,758.90	无法收回	会议纪要、核 销报告	否
北京西典门诊部有限公司	案件受理费	30,685.00	债务人破产 清算	债务人被依 法宣告破产	否
合计	——	27,346,443.90	——	——	——

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款项合 计的比例 (%)	坏账准备
北京城建四建设工程有限公司	往来借款	1,124,266,954.30	3 年以上	6.76	1,124,266,954.30
北京环汇置业有限公司	股东借款	893,934,050.41	1-5 年	5.37	0.00
厦门益悦置业有限公司	往来借款	749,997,000.00	1 至 4 年	4.51	749,997.00
北京首都开发股份有限公司	往来借款	716,085,928.18	1-3 年以上	4.30	0.00
北京万科东方置业有限公司	往来借款	661,569,577.16	1 年以内, 3 年 以上	3.98	0.00
合计	——	4,145,853,510.05	——	24.92	1,125,016,951.30



注释 8. 存货

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
原材料	276,783,024.01		276,783,024.01	295,215,450.71		295,215,450.71
自制半成品及在产品	80,267,064,719.17	1,806,539,929.03	78,460,524,790.14	100,012,956,122.13	1,412,087,477.21	98,600,868,644.92
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	80,182,350,302.16	1,806,539,929.03	78,375,810,373.13	99,485,712,565.52	1,412,087,477.21	98,073,625,088.31
库存商品（产成品）	45,117,155,078.88	5,834,625,603.44	39,282,529,475.44	42,126,147,461.71	3,456,993,469.22	38,669,153,992.49
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	44,314,194,153.18	5,746,713,229.63	38,567,480,923.55	41,324,381,215.67	3,369,081,095.41	37,955,300,120.26
周转材料（包装物、低值易耗品等）	112,616,759.17		112,616,759.17	145,273,241.68		145,273,241.68
合同履约成本	1,237,638,313.61		1,237,638,313.61	319,947,855.22		319,947,855.22
消耗性生物资产	124,260,167.34		124,260,167.34	116,448,904.21		116,448,904.21
数据资源						
其他	518,190,137.98		518,190,137.98	43,031,888.82		43,031,888.82
其中：尚未开发的土地储备（房地产开发企业）						
合计	127,653,708,200.16	7,641,165,532.47	120,012,542,667.69	143,059,020,924.48	4,869,080,946.43	138,189,939,978.05



注释 9. 合同资产

1. 合同资产情况

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
已完工未结算	9,784,403,733.35	749,657,652.87	9,034,746,080.48	6,301,082,408.57	613,056,014.15	5,688,026,394.42
未到期质保金	2,087,471,778.67	1,427,037.72	2,086,044,740.95	1,644,846,916.66	1,550,668.98	1,643,296,247.68
合同房款和土地开发	1,720,476,769.50	3,242,954.08	1,717,233,815.42	813,220,802.61	1,664,766.98	811,556,035.63
在施工程	6,298,991,404.75	135,165,618.01	6,163,825,786.74	2,452,068,012.40	51,983,841.86	2,400,084,170.54
其他	4,483,775,544.97	6,587,893.40	4,477,187,651.57	1,342,738,917.45	4,286,552.10	1,338,452,365.35
合计	24,375,119,231.24	896,081,156.08	23,479,038,075.16	12,553,957,057.69	672,541,844.07	11,881,415,213.62

2. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	期末余额	原因
已完工未结算	613,056,014.15	136,605,356.01	3,779.33		62.04	749,657,652.87	
未到期质保金	1,550,668.98	-123,631.26				1,427,037.72	
合同房款和土地开发	1,664,766.98	1,578,187.10				3,242,954.08	
在施工程	51,983,841.86	83,258,726.31	76,950.16			135,165,618.01	
其他	4,286,552.10	2,301,341.30				6,587,893.40	
合计	672,541,844.07	223,619,979.46	80,729.49		62.04	896,081,156.08	——



注释 10.持有待售资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
搬迁腾退资产处置	1,966,450.00	1,966,450.00		1 年以内
合计	1,966,450.00	1,966,450.00		—

注释 11.一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	77,203,400.84	83,535,213.85
一年内到期的债权投资		135,000,000.00
一年内到期的长期待摊	206,599.56	206,599.56
合计	77,410,000.40	218,741,813.41

注释 12.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	3,953,818,998.96	3,770,140,660.79
预缴税金	4,270,659,873.78	3,920,732,793.99
疏解整治补偿	796,852,710.77	870,440,869.89
合同取得成本	252,803,281.92	308,803,319.62
待摊费用	4,454,987.63	1,530,081.90
其他	40,535,547.68	20,783,168.97
合计	9,319,125,400.74	8,892,430,895.16

注释 13.债权投资

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
25 联易盛 ABNA001 次级	1,000,000.00		1,000,000.00			
22 京住总 ABN001 次级				1,000,000.00		1,000,000.00
合计	1,000,000.00	—	1,000,000.00	1,000,000.00	—	1,000,000.00



注释 14. 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间(%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	369,634.74		369,634.74	369,634.74		369,634.74	4.75
其中：未实现融资收益	43,106.33		43,106.33	369,634.74		369,634.74	4.75
分期收款销售商品	6,339,453,788.82		6,339,453,788.82	7,888,434,200.68		7,888,434,200.68	6.20
分期收款提供劳务	3,120,125,723.87	185,576.87	3,119,940,147.00	3,027,075,048.91	914,102.19	3,026,160,946.72	3-3.3
其他	21,113,335,216.41		21,113,335,216.41	20,766,498,883.12		20,766,498,883.12	无
合计	30,573,284,363.84	185,576.87	30,573,098,786.97	31,682,377,767.45	914,102.19	31,681,463,665.26	—

注释 15. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	3,945,629,524.67	25,447,567.57	5,490,000.00	3,965,587,092.24
对联营企业投资	10,610,193,615.02	2,258,514,457.28	597,454,818.54	12,271,253,253.76
小计	14,555,823,139.69	2,283,962,024.85	602,944,818.54	16,236,840,346.00
减：长期股权投资减值准备	99,244,678.23			99,244,678.23
合计	14,456,578,461.46	2,283,962,024.85	602,944,818.54	16,137,595,667.77



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	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
合计	11,451,968,757.04	14,555,823,139.69	1,310,628,000.00	326,441,496.53	778,876,499.44	36,515.37	294,357.80	276,503,322.01		194,126,652.24	16,236,840,346.00	99,244,678.23
合营企业	3,243,521,096.24	3,945,629,524.67	5,880,000.00	5,000,000.00	28,562,997.30			490,000.00		-8,995,429.73	3,965,587,092.24	
北京玉泉新城房地产开发有限公司	72,000,000.00	147,560,732.76			-5,726,013.45						141,834,719.31	
黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	12,000,000.00	10,395,674.81			24,595.80						10,420,270.61	
云南京建轨道交通投资建设有限公司	1,570,249,200.00	2,061,713,373.02			43,402,249.91						2,105,115,622.93	
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	40,000,000.00	13,942,171.65			1,369,246.97			490,000.00			14,821,418.62	
北京住总万科房地产开发有限公司	275,000,000.00	368,005,225.90			207,347.91						368,212,573.81	
北京首开住总房地产开发有限公司	450,000,000.00	466,644,447.97			1,213,175.84						467,857,623.81	
北京万瑞房地产开发有限公司	5,000,000.00	13,975,600.19		5,000,000.00	19,829.54					-8,995,429.73		
北京祥业万科房地产开发有限公司	558,941,896.24	547,716,153.98			-26,767,298.80						520,948,855.18	
北京晟通置业发展有限公司	2,450,000.00	35,127,265.78			-410,603.97						34,716,661.81	



被投资单位	投资成本	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		
北京城谷置业发展有限公司	250,000,000.00	278,543,920.70			9,038,980.07					287,582,900.77	
北京海城兴泰置业发展有限公司	4,900,000.00		4,900,000.00		6,189,660.88					11,089,660.88	
三亚城市建设工程有限公司	980,000.00		980,000.00							980,000.00	
重庆天韵城工程管理服务有限公司	2,000,000.00	2,004,957.91			1,826.60					2,006,784.51	
联营企业	8,208,447,660.80	10,610,193,615.02	1,304,748,000.00	321,441,496.53	750,313,502.14	36,515.37	294,357.80	276,013,322.01	203,122,081.97	12,271,253,253.76	99,244,676.23
奎屯得洋亚泰房地产开发有限公司	7,140,000.00	6,744,528.30		7,140,000.00	395,471.70						
北京住宏建筑装饰工程有限公司	4,000,000.00	2,427,238.22		4,000,000.00	1,572,761.78						
北京善长典当有限责任公司	8,000,000.00	8,637,609.22								8,637,609.22	
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	36,101,661.00	50,629,235.07		36,101,700.00	-4,876,150.12			2,915,300.00		6,736,084.95	
北京怀柔科学城物业服务有限公司	3,600,000.00	4,261,411.62			1,023,416.48					5,284,828.10	
绍兴京越地铁有限公司	598,689,000.00	471,116,430.25	138,924,000.00		-20,220,442.82					589,819,987.43	
中勘三佳工程咨询（北京）有限公司	900,000.00	6,730,840.10			679,783.38			2,794,579.35		4,616,044.13	
湖南轨道交通工程有限公司	14,700,000.00	13,367,316.64			-2,088,315.21					11,279,001.43	



被投资单位	投资成本	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	
浙江京杭绿能科技股份有限公司	4,500,000.00	3,163,246.62			-1,371,067.52						1,792,179.10
温州幸福轨道数智科技有限公司	4,000,000.00	3,236,994.85			154,076.45						3,391,071.30
广西星河智能科技有限公司	1,005,000.00	1,080,733.13			329,164.03		294,357.80				1,704,254.96
重庆市渝西快线建设运营有限公司	804,724,104.00	933,789,387.52			40,079,706.52						973,869,094.04
北京乘美乡居文化旅游发展有限公司	3,500,000.00	2,867,813.41			-203,675.83						2,664,137.58
城轨创新网络中心有限公司	15,000,000.00	13,364,143.51			-330,896.46						13,033,247.05
黄山东部开发投资有限公司	1,200,000.00	1,363,358.90			-9,179.89						1,354,179.01
北京顺捷智慧图文设计制作有限公司	100,000.00	2,182,370.14			133,095.00			26,000.00			2,289,465.14
北京越昌贝城置业有限公司	375,000,000.00		375,000,000.00		-3,021,058.43					-912,869.06	371,066,072.51
海南农垦城市建设开发有限公司		19,868,212.29			-5,132,620.81						14,735,591.48
北京城秀房地产开发有限公司		1,888,715,744.15			436,291,102.42					-12,949,356.87	2,312,057,489.70
北京城安辉泰置业有限公司		93,839,485.99			-12,672,268.65			72,034,350.24			9,132,867.10
北京碧桂园文化发展有限公司		9,159,916.54			-64,379.40						9,095,537.14
北京丰台站前开	8,000,000.00		8,000,000.00		-5,742,978.73						2,257,021.27



被投资单位	投资成本	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		
发建建设有限公司											
北京景晟乾通置业有限公司	4,000,000.00				32,192,086.99					-32,192,086.99	
北京矿融城置业有限公司	10,000,000.00				-105,086,319.11					105,086,319.11	
北京双城通达房地产开发有限公司	49,000,000.00				157,074,254.52					-99,535,701.23	57,538,553.29
北京建远万誉房地产开发有限公司	49,000,000.00	69,736,646.15			46,321,651.96						116,058,298.11
北京双城置业开发有限公司	20,400,000.00	7,049,245.92			-3,153,491.51						3,895,754.41
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000.00		2,940,000.00		-641,358.06					-2,298,641.94	
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	8,000,000.00	10,743,270.79			6,587,084.21						17,330,355.00
北京骏泰置业有限公司	24,000,000.00		24,000,000.00	24,641,043.92	641,043.92						
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	33,902,336.30			33,321,909.84						67,224,246.14
深圳市中科招商创业投资有限公司	121,918,223.27	950,001,887.04			169,555,848.74	-1,114,076.00		69,000,000.00			1,049,443,659.78
北京科技园建设（集团）股份有限公司	280,000,000.00	295,127,327.03		249,558,752.61	-45,568,574.42						
北京云和房地产	240,000,000.00									233,549,079.50	233,549,079.50



被投资单位	投资成本	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		
开发有限公司											
北京 安 宁 庄 三 合 加油站有限公司	275,000.00	275,000.00								275,000.00	
北京 金 宇 宏 物 业 管理有限公司	300,000.00	950,488.46			167,973.95					1,118,462.41	
北京 首 开 住 总 安 泰置业有限公司	200,000,000.00	279,547,160.27			1,779,048.92			73,600,000.00		207,726,209.19	
北京 北 控 住 总 河 西 水 环 境 治 理 有 限 责任 公司	16,200,000.00	16,065,302.66								16,065,302.66	
北京 住 通 建 设 有 限 公司	9,825,416.31	15,927,275.19			20,417.42			621.36		15,947,071.25	
北京 兴 佰 君 泰 房 地 产 开 发 有 限 公 司	19,800,000.00	54,498,872.69			2,444,239.89					56,943,112.58	
北京 毓 秀 置 业 有 限 公司	200,000,000.00	250,734,444.51			-2,995,876.88					247,738,567.63	
北京 怡 城 置 业 有 限 公司	875,000,000.00	1,003,496,432.19			481,731.34					1,003,978,163.53	
北京 诺 德 兴 泰 置 业 有 限 公司	475,094,650.00	469,494,279.54			-1,900,264.99					467,594,014.55	
北京 万 科 东 方 置 业 有 限 公司	4,200,000.00	200,323,940.93			-15,958,452.50					184,365,488.43	
北京 公 联 鼎 震 交 通 枢 纽 建 设 发 展 有 限 公司	220,000,000.00	220,000,000.00								220,000,000.00	
北京 环 汇 置 业 有 限 公司	757,862,114.32	8,062,114.32	749,800,000.00		-58,272,698.22					699,589,416.10	
北京 金 州 工 程 有 限 公司	38,556,594.24	38,556,594.24								38,556,594.24	38,556,594.24



被投资单位	投资成本	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	
北京城建四建设工程有限公司	60,000,000.00	60,288,083.99								60,288,083.99	60,288,083.99
北京城建昉青混凝土有限公司	10,032,040.88	16,628,037.70			528,425.03					17,156,462.73	
北京城建长城建设集团有限公司	4,000,000.00	6,908,374.74			239,700.61					7,148,075.35	
北京城建道桥建设集团有限公司	100,000,000.00	480,535,947.48			2,214,288.47					482,750,235.95	
北京城建远东建设投资有限公司	29,800,000.00	118,599,553.36	200,000.00		4,547,690.69			2,200,000.00		121,147,244.05	
北京城建五维建设有限公司	11,064,065.00	17,152,426.02	4,184,000.00		6,010.19			4,184,000.00		17,158,436.21	
北京城建锅炉管道安装有限公司	6,874,790.78	8,713,079.35			21,469.42					8,734,548.77	
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	400,000.00	400,000.00								400,000.00	400,000.00
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	1,619,400,000.00	1,807,207,416.35			92,258,392.40			49,258,471.06		1,850,207,337.69	
北京城建北方集团有限公司	102,000,000.00	198,069,633.59			27,499,650.27	1,150,591.37				226,719,875.23	
北京城建九建设工程有限公司	20,000,000.00	8,622,995.60			-5,316,262.08					3,306,733.52	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	18,500,000.00				-12,375,339.45					12,375,339.45	
德令哈绿捷中城	1,150,000.00										



被投资单位	投资成本	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
运有轨电车运营有限公司										
唐山市首源环境科技有限公司	35,000.00	66,175.93			636.54					66,812.47
北京智博恒泰城市更新建设发展有限公司	1,700,000.00		1,700,000.00							1,700,000.00
三亚红塘湾投资发展有限公司	75,000,000.00	75,963,255.21			-1,246,959.85					74,716,295.36
四川城建五资产基础建设发展有限公司	350,000,001.00	350,000,001.00								350,000,001.00



3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末金额/本期数			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	北京首开住总房地产开发有限公司	北京城谷置业发展有限公司
流动资产	4,810,052,733.93	1,014,379,128.99	1,030,844,690.37	2,463,080,965.57
非流动资产	5,306,353,181.77	26,190,748.34	28,886.94	187,413,898.26
资产合计	10,116,405,915.70	1,040,569,877.33	1,030,873,577.31	2,650,494,863.83
流动负债	3,145,990,956.28	304,144,729.71	95,158,329.69	2,075,329,062.30
非流动负债	4,390,609,809.30			
负债合计	7,536,600,765.58	304,144,729.71	95,158,329.69	2,075,329,062.30
净资产	2,579,805,150.12	736,425,147.62	935,715,247.62	575,165,801.53
按持股比例计算的净资产份额	2,019,471,471.51	368,212,573.80	467,857,623.81	287,582,900.77
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	2,105,115,622.93	368,212,573.80	467,857,623.81	287,582,900.77
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	690,710,364.20	-76,030.48	435,522.94	2,097,641,291.67
财务费用	447,524,123.43	-2,922.40	-14,814.59	-1,703,114.89
所得税费用	-12,480,010.71	138,231.94		7,836,256.10
净利润	47,541,090.67	414,695.83	2,426,351.69	27,257,917.86
其他综合收益				
综合收益总额	47,541,090.67	414,695.83	2,426,351.69	27,257,917.86
企业本期收到的来自合营企业的股利				

续：

项目	期初金额/上期数			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	北京首开住总房地产开发有限公司	北京城谷置业发展有限公司
流动资产	4,281,613,420.45	1,022,753,306.41	1,060,662,960.45	3,509,018,939.74
非流动资产	5,694,873,982.49	26,328,980.28	8,055.98	173,842,830.09
资产合计	9,976,487,402.94	1,049,082,286.69	1,060,671,016.43	3,682,861,769.83
流动负债	2,768,290,972.34	313,071,834.90	127,382,120.49	3,125,773,928.43
非流动负债				
负债合计	2,768,290,972.34	313,071,834.90	127,382,120.49	3,125,773,928.43
净资产	7,208,196,430.60	736,010,451.79	933,288,895.94	557,087,841.40



项目	期初金额/上期数			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	北京首开住总房地产开发有限公司	北京城谷置业发展有限公司
按持股比例计算的净资产份额	1,982,256,305.74	368,005,225.90	466,644,447.97	278,543,920.70
调整事项	79,457,067.28			
对合营企业权益投资的账面价值	2,061,713,373.02	368,005,225.90	466,644,447.97	278,543,920.70
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	720,695,558.31	-139,353.28	18,637,249.55	103,835,168.79
财务费用	-205,728,158.56	-29,488.76	-74,389.95	-281,155.77
所得税费用	55,817,205.40	-160,757.55	214,383.83	9,912,407.65
净利润	3,732,149.78	-482,972.66	-562,924.68	30,188,252.89
其他综合收益				
综合收益总额	3,732,149.78	-482,972.66	-562,924.68	30,188,252.89
企业本期收到的来自合营企业的股利	85,900,800.00			50,000,000.00

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末金额/本期数		
	北京怡城置业有限公司	北京首开住总安泰置业有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	3,096,783,167.76	605,315,522.97	634,913,082.47
非流动资产	108,941.57		11,471,249,267.21
资产合计	3,096,892,109.33	605,315,522.97	12,106,162,349.68
流动负债	228,369,050.50		508,065,416.17
非流动负债	14,020.16		4,616,559,735.26
负债合计	228,383,070.66		5,124,625,151.43
净资产	2,868,509,038.67	605,315,522.97	6,981,537,198.25
按持股比例计算的净资产份额	1,003,978,164.00	242,126,209.19	1,885,015,043.53
调整事项		-73,600,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	1,003,978,164.00	207,726,209.19	1,850,207,337.69
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	122,712,540.75		1,631,078,800.98
净利润	1,368,526.75	4,447,622.30	341,697,749.62
其他综合收益			
综合收益总额	1,368,526.75	4,447,622.30	341,697,749.62
企业本期收到的来自联营企业的股利			49,258,471.06



续：

项目	期初金额/上期数		
	北京怡城置业有限公司	北京首开住总安泰置业有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	3,139,494,088.92	703,333,445.08	498,068,959.16
非流动资产	268,560.12	1,195,307.00	11,754,923,085.13
资产合计	3,139,762,649.04	704,528,752.08	12,252,992,044.29
流动负债	272,482,349.34	5,660,851.41	675,355,054.08
非流动负债	147,636.30		4,755,358,759.86
负债合计	272,629,985.64	5,660,851.41	5,430,713,813.94
净资产	2,867,132,663.40	698,867,900.67	6,822,278,230.35
按持股比例计算的净资产份额	1,003,496,432.19	279,547,160.27	1,842,015,122.20
调整事项			-34,807,705.86
对联营企业权益投资的账面价值	1,003,496,432.19	279,547,160.27	1,807,207,416.34
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	439,177,591.09	1,394,862.42	1,736,835,089.43
净利润	3,427,154.07	3,850,408.31	387,022,868.73
其他综合收益			
综合收益总额	3,427,154.07	3,850,408.31	387,022,868.73
企业本期收到的来自联营企业的股利			

注释 16.其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
万华晟达(山东)交通科技有限公司	8,419,959.09	10,000,110.58
北京市龙鼎华源房地产开发有限责任公司		
北京泰福恒投资发展有限公司	35,274,652.63	35,389,228.47
中地信地理信息股权投资基金（有限合伙）		1,900,000.00
北京京西生态文旅投资有限公司	2,640,713.84	3,300,247.32
中交四航（中山）环保工程有限公司	20,000.00	20,000.00
中山市深水环境水务有限公司	800.00	800.00
北京东玖投资有限公司	495,298.77	497,015.29
中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	546,592,985.09	549,128,594.14
北京国家速滑馆经营有限责任公司	61,532,285.24	75,462,737.76
北京金伦股份有限公司	427,549.31	397,535.92
北京国家高山滑雪有限公司		
深圳市华晟达投资控股有限公司	2,398,535.19	2,527,398.38
交通银行股份有限公司	34,924,120.00	37,429,022.40



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
北京首开亿信置业股份有限公司	29,635,315.97	28,419,888.00
北京兴隆置业有限公司	7,767,212.20	3,818,536.19
北京市文化科技融资担保有限公司		
国奥投资发展有限公司		
北京京能国创科技产业投资基金（有限合伙）	117,757,128.76	
北京首开立信置业股份有限公司		
北京首开亿信置业股份有限公司	19,227,675.24	17,841,891.38
国家体育场有限责任公司	132,964,429.93	132,604,788.42
晋城晋建东南过境高速公路有限公司	107,604,000.00	
北京首发承平京平高速公路经营有限公司	631,243,531.76	288,780,211.56
北京京国管股权投资基金（有限合伙）	350,937,762.75	168,866,969.77
北排三河海绵城市发展有限公司	15,724,959.28	13,358,098.55
北京中关村中发投资建设工程（有限合伙）	128,228,905.08	129,499,279.98
河北雄安北排水环境科技有限公司	3,908,128.59	3,842,978.18
北京城市副中心投资基金合伙企业（有限合伙）	446,366,539.79	552,094,910.12
北京京国瑞股权投资基金管理有限公司	24,774,057.19	33,879,358.15
济宁市立医院项目管理有限公司		46,904,361.40
北海北排水环境发展有限公司	120,927,477.73	124,898,665.72
北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	448,264,090.54	458,125,437.90
北京国家速滑馆经营有限责任公司	63,455,169.15	108,786,465.12
北京中广广播电视工程有限公司	1,693,712.34	1,711,990.73
北京城建中南土木工程集团有限公司	19,726,224.32	34,022,154.93
北京城建亚东混凝土有限责任公司	8,725,703.67	9,481,962.25
北京城建重工有限公司		
北京城建华宇建设工程有限公司	5,958,603.85	6,000,235.00
北京城建十建设工程有限公司	22,028,143.31	29,444,717.94
北京城建六建设集团有限公司	107,234,175.79	107,063,983.35
北京城建天宁消防有限责任公司	10,838,051.51	12,717,917.04
北京地铁京通发展有限责任公司	49,838,208.00	49,838,208.00
北京世纪城市房地产开发有限公司	24,085,506.55	24,396,758.70
北京城五工程建设有限公司	2,239,519.19	2,386,131.07
北京城建亚泰环保工程发展有限公司	1,753,394.90	1,753,428.98
合计	3,595,634,526.55	3,106,592,018.69



2. 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
万华晟达(山东)交通科技有限公司		-1,580,151.49	-1,413,319.14		
北京市龙鼎华源房地产开发有限责任公司			-1,000,000.00		
北京泰福恒投资发展有限公司		-114,575.84	29,874,652.63		
中地信地理信息股权投资基金(有限合伙)		-1,133,075.02		244,534.00	处置
北京京西生态文旅投资有限公司		-659,533.48	-4,359,286.16		
中交四航(中山)环保工程有限公司					
中山市深水环境水务有限公司					
北京东玖投资有限公司		-1,716.52			
中铁京西(北京)高速公路发展有限公司		-2,535,609.05	-4,287,594.68		
北京国家速滑馆经营有限责任公司		-13,930,452.52	-48,922,783.99		
北京金伦股份有限公司		13,648.01	-29,476.35		
北京国家高山滑雪有限公司			-137,371,500.00		
深圳市华晟达投资控股有限公司	120,000.00	-128,863.19	898,901.40		
交通银行股份有限公司	2,578,604.34	-2,504,902.40	21,115,290.00		
北京首开亿信置业股份有限公司		1,215,427.97	18,191,486.98		
北京兴隆置业有限公司	2,000,000.00	3,948,676.01			
北京市文化科技融资担保有限公司			-70,329,243.25		
国奥投资发展有限公司			-56,000,000.00		
北京京能国创科技产业投资基金(有限合伙)		15,013,320.82	15,013,320.82		
北京首开立信置业股份有限公司			-2,199,999.97		
北京首开亿信置业股份有限公司		1,385,783.86	13,847,675.24		
国家体育场有限责任公司		359,641.51	-12,594,802.09		
晋城晋建东南过境高速公路有限公司		-2,196,000.00	-2,196,000.00		
北京首发承平京平高速公路经营有限公司		204,669,720.20	286,759,531.76		
北京京国管股权投资基金(有限合伙)	16,071,165.78	-9,333,537.22	-17,701,726.51		



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

项目名称	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
北排三河海绵城市发展有限公司	14,489.60	1,493,660.73	1,509,709.28		
北京中关村中发投资建设基金（有限合伙）		-1,270,374.90	-2,601,094.92		
河北雄安北排水环境科技有限公司	144,793.83	65,150.41	415,832.29		
北京城市副中心投资基金合伙企业（有限合伙）	1,146,713.30	-105,728,370.33	246,366,539.79		
北京京国瑞股权投资基金管理有限公司	6,000,000.00	-9,105,300.96	23,574,057.19		
济宁市立医院项目管理有限公司				95,638.60	处置其他权益工具投资
北海北排水环境发展有限公司	401,226.82	-3,971,187.99	9,980,443.19		
北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	8,036,801.65	-9,861,347.36	205,639,351.09		
北京国家速滑馆经营有限责任公司		-45,331,295.97	11,985,123.07		
北京中广广播电视工程有限公司		-18,278.39	493,712.34		
北京城建中南土木工程有限公司		-14,295,930.61	-14,468,993.87		
北京城建亚东混凝土有限责任公司		-756,258.58	4,978,703.67		
北京城建重工有限公司					
北京城建华宇建设工程有限公司		-41,631.15	4,840,716.18		
北京城建十建设工程有限公司		-7,416,574.63	11,063,757.04		
北京城建六建设集团有限公司		170,192.44	74,942,006.29		
北京城建天宁消防有限责任公司	1,144,000.00	-1,879,865.53	6,678,663.79		
北京地铁京通发展有限责任公司			-161,792.01		
北京世纪城市房地产开发有限公司		-311,252.15	-26,313,980.65		
北京城五工程建设有限公司		-146,611.88	39,395.11		
北京城建亚泰环保工程发展有限公司		-34.08	-109,962.34		
合计	37,657,795.32	-5,917,509.28	586,147,313.22	340,172.60	——



注释 17.其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	325,630,200.00	325,630,200.00
华能资本服务有限公司	1,050,404,411.76	1,050,404,411.76
锦州银行股份有限公司		162,500,000.00
北京九州一轨环境科技股份有限公司	10,704,000.00	5,178,000.00
北京基金小镇圣泉投资中心（有限合伙）	500,000,000.00	500,000,000.00
华宝信托-2 号系列 45-17 期	16,425,958.92	8,854,357.77
文投控股股份有限公司	100,471,687.40	190,930,506.75
北京华尊建设集团有限公司	1,902,479.05	1,957,059.73
北京城建欣世安装工程有限公司	1,481,602.28	1,397,162.24
北京城建福安楼宇物业管理有限公司	1,305,660.50	1,307,212.71
北京城建天诺安装工程有限公司	6,379.09	61,712.39
北京城建汇友安装工程有限公司	478,060.36	471,422.74
基金投资-济宁市创通产业投资合伙企业（有限合伙）	120,000,000.00	
合计	2,128,810,439.36	2,248,692,046.09



注释 18. 投资性房地产

1. 以公允价值计量

项目	期初 公允价值	本期增加			本期减少		期末 公允价值
		购置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	26,065,412,327.40	64,791,924.99	421,846,715.70	—	7,973,028.12		26,544,077,939.97
1. 房屋、建筑物	25,040,208,797.63	64,791,924.99	421,846,715.70	—	7,973,028.12		25,518,874,410.20
2. 土地使用权	1,025,203,529.77			—			1,025,203,529.77
二、公允价值变动合计	3,295,504,709.02		-58,680,813.59	-152,562,573.90	5,189.01		3,084,256,132.52
1. 房屋、建筑物	3,295,133,573.82		-58,680,813.59	-152,554,013.90	5,189.01		3,083,893,557.32
2. 土地使用权	371,135.20			-8,560.00			362,575.20
三、账面价值合计	29,360,917,036.42	64,791,924.99	363,165,902.11	-152,562,573.90	7,978,217.13		29,628,334,072.49
1. 房屋、建筑物	28,335,342,371.45	64,791,924.99	363,165,902.11	-152,554,013.90	7,978,217.13		28,602,767,967.52
2. 土地使用权	1,025,574,664.97			-8,560.00			1,025,566,104.97



2. 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城奥大厦	5,349,748,976.08	尚在办理中
海兴大厦 C 座 6-8 层	120,158,469.14	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	74,475,500.01	尚在办理中
海南红塘湾 E01 商业	43,392,714.51	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	29,653,920.76	尚在办理中
北苑望春园 4 号楼	24,270,223.37	尚在办理中
北苑南区 11 号楼(双营路 2 号院 11 号楼)	19,930,591.57	尚在办理中
博雅商业-燕潮荟	12,847,218.01	尚在办理中
三亚红塘湾 E09 地下车位	10,562,312.20	尚在办理中
北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 C-S2 配套楼	7,518,191.28	尚在办理中
清河嘉园东区 2 号楼 2 层 202	6,497,690.89	尚在办理中
合计	5,699,055,807.82	——

注释 19.固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,527,154,237.89	5,606,591,718.05
固定资产清理	9,393,562.19	6,093,406.08
合计	5,536,547,800.08	5,612,685,124.13

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	11,473,749,831.22	680,736,117.91	740,968,496.09	11,413,517,453.04
其中：土地资产	12,826,600.00			12,826,600.00
房屋及建筑物	6,824,715,338.33	402,314,861.32	372,966,613.98	6,854,063,585.67
机器设备	2,121,379,784.83	107,052,304.53	68,445,062.08	2,159,987,027.28
运输工具	336,538,961.75	13,075,111.68	47,167,116.35	302,446,957.08
电子设备	119,105,069.96	11,866,270.99	12,531,110.64	118,440,230.31
办公设备	509,483,856.70	15,722,330.53	20,997,351.73	504,208,835.50
酒店业家具	327,646.12	44,581.62		372,227.74
其他	1,549,372,573.53	130,660,657.24	218,861,241.31	1,461,171,989.46
二、累计折旧合计	5,822,237,006.02	569,639,066.12	567,170,503.48	5,824,705,568.66
其中：土地资产				
房屋及建筑物	2,467,609,222.72	242,953,736.24	225,512,648.82	2,485,050,310.14
机器设备	1,300,286,538.45	144,533,283.55	54,338,422.77	1,390,481,399.23
运输工具	249,188,912.85	18,834,376.99	39,082,575.78	228,940,714.06



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备	97,611,568.03	19,301,768.29	11,622,210.41	105,291,125.91
办公设备	358,541,349.69	45,774,120.54	18,888,856.78	385,426,613.45
酒店业家具	66,938.60	54,303.41	0.00	121,242.01
其他	1,348,932,475.68	98,187,477.10	217,725,788.92	1,229,394,163.86
三、账面净值合计	5,651,512,825.20			5,588,811,884.38
其中：土地资产	12,826,600.00			12,826,600.00
房屋及建筑物	4,357,106,115.61			4,369,013,275.53
机器设备	821,093,246.38			769,505,628.05
运输工具	87,350,048.90			73,506,243.02
电子设备	21,493,501.93			13,149,104.40
办公设备	150,942,507.01			118,782,222.05
酒店业家具	260,707.52			250,985.73
其他	200,440,097.85			231,777,825.60
四、减值准备合计	44,921,107.15	16,765,697.24	29,157.90	61,657,646.49
其中：土地资产				
房屋及建筑物	41,283,819.08			41,283,819.08
机器设备	10,774.84			10,774.84
运输工具	136,360.99		15,002.90	121,358.09
电子设备	14,978.20		14,155.00	823.20
办公设备				
酒店业家具				
其他	3,475,174.04	16,765,697.24		20,240,871.28
五、账面价值合计	5,606,591,718.05			5,527,154,237.89
其中：土地资产	12,826,600.00			12,826,600.00
房屋及建筑物	4,315,822,296.53			4,327,729,456.45
机器设备	821,082,471.54			769,494,853.21
运输工具	87,213,687.91			73,384,884.93
电子设备	21,478,523.73			13,148,281.20
办公设备	150,942,507.01			118,782,222.05
酒店业家具	260,707.52			250,985.73
其他	196,964,923.81			211,536,954.32

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	261,713,932.08	尚在办理中
成都熙城办公楼	19,534,860.21	尚在办理中
南京市秦淮区红花镇龙蟠花苑 04 幢 11. 12. 13 号 201-202	803,797.57	产权证书所有者尚未更名



项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西安市未央区凤城二路 16 号新世纪大厦 1-1-11010 室~11012 室(三处房产)	825,508.35	产权证书所有者尚未更名
合计	282,878,098.21	——

3. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
房屋及建筑物	9,169,709.73	3,554,491.54	尚未清理完毕
机器设备		2,322,045.37	
运输工具		4,874.65	
办公设备	222,226.89	211,994.52	尚未清理完毕
其他	1,625.57		尚未清理完毕
合计	9,393,562.19	6,093,406.08	——

注释 20.在建工程

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
恒泰大厦外立面改造	10,144,528.07		10,144,528.07	84,905.66		84,905.66
北京住总国家级装配式建筑产业园	117,164,677.00		117,164,677.00	113,324,044.83		113,324,044.83
刚果金第三排房屋翻新工程	351,836.71		351,836.71	359,825.71		359,825.71
住总集团机关党费收缴系统	23,168.32		23,168.32			
在建项目用房	1,548,576.77		1,548,576.77	843,903.65		843,903.65
建地泵支出的材料费用				62,360.56		62,360.56
混凝土企业管理系统智能化升级				876,360.00		876,360.00
酒店维修	150,103.45		150,103.45	2,894.08		2,894.08
143 号盾构机				29,387,773.83		29,387,773.83
设备安装工程	88,819.00		88,819.00			
樟岚地铁车辆基地综合楼 A 塔 5-8 层 FAS 系统施工改造	34,547.17		34,547.17			
中国软件与技术服务股份有限公司				1,769,811.33		1,769,811.33



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

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
生产中心 ERP						
WMS 仓储管理系统				545,132.74		545,132.74
合同管理系统				164,905.66		164,905.66
统计报量系统开发				135,283.02		135,283.02
基地能源系统	575,660.38		575,660.38	558,390.57		558,390.57
热水井	290,000.00		290,000.00	290,000.00		290,000.00
办公楼装修	1,396,237.66		1,396,237.66			
在建-青龙湖辛庄建材厂	5,678,304.96		5,678,304.96	1,941,671.03		1,941,671.03
消防泵房				1,942,111.66		1,942,111.66
综合楼				3,728,917.21		3,728,917.21
加工车间	30,160.19		30,160.19	3,478,790.87		3,478,790.87
综合库房	42,158.54		42,158.54	42,158.54		42,158.54
顺义区鑫桥中路2号院4号楼局部内装修项目	1,602,971.17		1,602,971.17			
砣智能管理系统				176,991.15		176,991.15
合计	139,121,749.39		139,121,749.39	159,716,232.10		159,716,232.10



1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
北京住总国 家级装配式 建筑产业园	244,026,874.31	113,324,044.83	3,840,632.17			117,164,677.00	48.01	48.01	30,505,507.03	3,330,316.53	2.87	自筹资金
恒泰大厦外 立面改造	24,880,000.00	84,905.66	10,059,622.41			10,144,528.07	40.77	40.77				自有资金
143 号盾构机	38,000,000.00	29,387,773.83		29,387,773.83			74.50	100.00				自筹资金
合计	306,906,874.31	142,796,724.32	13,900,254.58	29,387,773.83		127,309,205.07	—	—	30,505,507.03	3,330,316.53	—	—



注释 21.使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	945,262,285.66	125,198,414.74	297,095,463.49	773,365,236.91
其中：土地	51,218,173.09	3,445,804.28	19,249,435.33	35,414,542.04
房屋及建筑物	748,995,889.35	104,888,472.29	261,867,870.80	592,016,490.84
机器运输办公设备	26,978,067.19	827,418.20	1,286,222.75	26,519,262.64
其他	118,070,156.03	16,036,719.97	14,691,934.61	119,414,941.39
二、累计折旧合计	419,967,896.97	186,225,877.68	229,754,938.81	376,438,835.84
其中：土地	20,933,558.36	6,160,145.73	10,118,419.53	16,975,284.56
房屋及建筑物	333,297,655.17	160,100,788.63	208,256,446.81	285,141,996.99
机器运输办公设备	10,049,591.06	1,514,332.36	1,286,222.75	10,277,700.67
其他	55,687,092.38	18,450,610.96	10,093,849.72	64,043,853.62
三、使用权资产账面净值合计	525,294,388.69	—	—	396,926,401.07
其中：土地	30,284,614.73	—	—	18,439,257.48
房屋及建筑物	415,698,234.18	—	—	306,874,493.85
机器运输办公设备	16,928,476.13	—	—	16,241,561.97
其他	62,383,063.65	—	—	55,371,087.77
四、减值准备合计	892,565.21	—	—	892,565.21
其中：土地	—	—	—	—
房屋及建筑物	—	—	—	—
机器运输办公设备	—	—	—	—
其他	892,565.21	—	—	892,565.21
五、使用权资产账面价值合计	524,401,823.48	—	—	396,033,835.86
其中：土地	30,284,614.73	—	—	18,439,257.48
房屋及建筑物	415,698,234.18	—	—	306,874,493.85
机器运输办公设备	16,928,476.13	—	—	16,241,561.97
其他	61,490,498.44	—	—	54,478,522.56

注释 22.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	2,066,760,577.36	113,882,828.07	6,745,657.64	2,173,897,747.79
其中：软件	221,733,137.51	20,908,119.76	5,642,352.34	236,998,904.93
土地使用权	1,130,856,314.40	84,847,278.93	1,103,305.30	1,214,600,288.03
专利权	51,584.16	497,252.46	—	548,836.62
非专利技术	63,780.00	—	—	63,780.00
特许权	590,945,709.74	5,439,274.47	—	596,384,984.21
数据资源	1,484,323.97	1,910,374.28	—	3,394,698.25



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	121,625,727.58	280,528.17		121,906,255.75
二、累计摊销额合计	594,721,811.61	74,578,926.85	2,840,480.15	666,460,258.31
其中：软件	167,156,293.34	20,042,978.59	2,836,550.56	184,362,721.37
土地使用权	222,221,223.91	21,288,167.74	3,929.59	243,505,462.06
专利权	25,554.18	25,944.63		51,498.81
非专利技术	42,263.24	11,897.34		54,160.58
特许权	90,502,305.93	29,362,708.62		119,865,014.55
数据资源		296,864.76		296,864.76
其他	114,774,171.01	3,550,365.17		118,324,536.18
三、减值准备金额合计	28,160.00			28,160.00
其中：软件	28,160.00			28,160.00
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
特许权				
数据资源				
其他				
四、账面价值合计	1,472,010,605.75	—	—	1,507,409,329.48
其中：软件	54,548,684.17	—	—	52,608,023.56
土地使用权	908,635,090.49	—	—	971,094,825.97
专利权	26,029.98	—	—	497,337.81
非专利技术	21,516.76	—	—	9,619.42
特许权	500,443,403.81	—	—	476,519,969.66
数据资源	1,484,323.97	—	—	3,097,833.49
其他	6,851,556.57	—	—	3,581,719.57

注释 23.开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
直接费用		99,408,517.03			99,408,517.03		
信息化平台集成项目	5,433,962.26	3,599,726.16		8,980,858.23			52,830.19
人员人工		23,353,614.54			23,353,614.54		
合计	5,433,962.26	126,361,857.73		8,980,858.23	122,762,131.57		52,830.19



注释 24.商誉

1. 商誉账面余额

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	2,083,686.24			2,083,686.24
北京博瑞祥合物业管理有限公司	999,851.89			999,851.89
海南立欣实业有限公司	14,875,409.52			14,875,409.52
北京天地建设砼制品有限公司	30,632,738.01			30,632,738.01
北京市元兴设备安装有限责任公司	552,395.85			552,395.85
明斯克北京饭店有限责任公司	31,441,796.97			31,441,796.97
北京市轨道交通设计研究院有限公司	5,740,795.57			5,740,795.57
北京城建投资发展股份有限公司	274,133,683.08			274,133,683.08
合计	360,460,357.13			360,460,357.13

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京博瑞祥合物业管理有限公司	999,851.89			999,851.89
合计	999,851.89			999,851.89

注释 25.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	422,005,118.71	47,687,706.45	127,522,741.70	10,228.28	342,159,855.18	以前年度结算差异
公司宽带服务费	33,124.95		33,124.95			
修缮改造项目	60,450,107.03	4,460,206.87	25,903,766.80	15,838.86	38,990,708.24	转出质保金进项税
租赁费	14,321,147.61		928,281.19		13,392,866.42	
服务费	38,884.94		32,001.90		6,883.04	
证书材料费	13,374,328.18		169,599.96		13,204,728.22	
劳务分包费	8,652,130.05	286,081.29	3,013,176.85		5,925,034.49	
其他	14,482,022.56	591,107.89	2,344,340.20		12,728,790.25	
合计	533,356,864.03	53,025,102.50	159,947,033.55	26,067.14	426,408,865.84	

注释 26.递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	4,568,387,499.68	19,479,136,998.45	4,648,667,863.34	19,805,481,302.10
信用减值准备	524,718,091.23	2,679,534,220.85	804,872,556.63	3,531,497,051.14
资产减值准备	886,826,784.33	3,853,832,768.05	650,660,364.17	3,379,375,000.20
交易性金融工具、衍生金融	8,330,544.67	33,322,178.68		



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
工具的估值				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	129,970,079.55	551,808,651.64	19,720,356.69	82,681,426.76
租赁负债	75,953,540.37	331,688,311.83	107,141,410.90	432,916,687.18
可抵扣亏损	293,707,033.28	1,224,819,702.79	356,095,342.45	1,472,180,196.74
开办费	1,091,934.82	4,367,739.25		
内部销售利润	189,421,214.54	789,720,530.28	203,085,818.69	812,343,274.74
预提土地增值税	861,076,440.58	3,444,305,762.30	621,860,482.36	2,486,193,712.84
预售房款	1,129,988,400.18	4,519,953,600.78	1,475,011,009.94	5,900,044,039.63
预提开发成本	40,863,723.29	163,454,893.17	114,117,052.65	457,813,466.28
投资性房地产公允价值变动	63,289,274.35	407,053,821.39	89,132,124.79	356,654,539.14
预提费用	3,527,577.66	14,347,537.89	12,774,440.27	54,397,459.38
设定受益计划离职后福利	15,624,750.00	62,499,000.00	17,032,500.00	68,130,000.00
交易性金融资产公允价值变动	73,330,544.67	293,322,178.68	12,247,843.69	48,991,374.73
其他	270,667,566.16	1,105,106,100.87	164,916,560.11	722,263,073.34
二、递延所得税负债	2,974,325,035.05	12,552,066,665.33	2,841,043,528.96	12,284,767,436.24
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	809,899,901.60	3,257,361,089.60	710,802,209.63	2,843,208,838.49
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	21,896,172.39	117,018,044.32	38,284,361.17	196,739,603.59
使用权资产	74,540,502.35	322,399,637.49	82,033,690.47	363,107,648.83
投资性房地产公允价值变动	1,225,782,801.23	5,451,620,090.59	1,203,540,221.41	5,288,703,097.74
收购子公司公允价值变动	289,459,324.03	1,157,837,296.12	293,328,946.37	1,173,315,785.48
房地产成本结转调整	146,214,479.46	584,857,917.84	168,241,865.04	672,967,460.12
折旧差额	27,184,922.23	108,739,688.92	34,749,957.42	138,999,829.66
预提土地增值税	72,014,889.96	288,059,559.84	54,889,381.84	219,557,527.35
合同取得成本	30,483,579.81	121,934,319.24	29,167,064.09	116,668,256.25
长期股权投资公允价值调整	33,652,232.23	134,608,928.92	5,250,411.99	21,001,647.96
其他	243,196,229.76	1,007,630,092.45	220,755,419.53	1,250,497,740.77

2. 以抵销后净额列示的递延所得税资产和负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	72,173,294.42	4,496,214,205.26	71,252,292.58	4,577,415,570.76
递延所得税负债	72,173,294.42	2,902,151,740.63	71,252,292.58	2,769,791,236.38



3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,156,004,854.30	2,218,726,735.82
可抵扣亏损	4,542,941,694.98	3,386,833,256.75
合计	9,698,946,549.28	5,605,559,992.57

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025 年		371,820,638.95	
2026 年	608,262,510.38	614,985,191.98	
2027 年	510,779,841.25	343,959,147.18	
2028 年	1,379,154,120.60	1,244,699,552.05	
2029 年	842,738,211.75	811,368,726.59	
2030 年及以后年度（适用于高新技术企业和科技型中小企业）	1,202,007,011.00		
合计	4,542,941,694.98	3,386,833,256.75	

注释 27.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产购置款	120,670,319.00	85,851,818.52
合同资产	4,993,959,899.49	5,154,598,823.62
合同取得成本	52,384,900.07	36,107,571.88
待抵扣进项税	103,086,264.91	103,227,315.99
一年以上未到期质保金	29,847,244.69	37,029,011.95
定期存款	100,000,000.00	
合计	5,399,948,628.16	5,416,814,541.96

注释 28.短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	378,685,263.89	388,778,305.56
抵押借款	145,710,000.00	
保证借款	1,553,614,120.32	1,660,709,225.47
信用借款	10,196,142,087.28	12,132,102,964.32
合计	12,274,151,471.49	14,181,590,495.35



注释 29.应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	79,665,035.55	376,076,232.96
银行承兑汇票	3,132,261,135.80	2,629,834,319.57
合计	3,211,926,171.35	3,005,910,552.53

注释 30.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	33,949,186,964.00	21,336,080,639.36
1-2 年（含 2 年）	10,303,084,917.30	7,628,914,524.07
2-3 年（含 3 年）	4,194,314,623.96	4,035,486,715.96
3 年以上	9,261,065,665.70	8,557,170,968.88
合计	57,707,652,170.96	41,557,652,848.27

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
预提土地增值税	4,142,655,744.46	尚未进行土地增值税清算
云南南天电子信息产业股份有限公司	170,500,088.00	未到付款期
中铁电气化局集团有限公司	136,021,788.11	分包工程款未结算
北京恒润盛达机电设备安装工程有限公司	102,831,344.30	未结算，已支付到合同比例
安徽省和县第二建筑安装劳务公司	87,967,343.04	未结算，已支付到合同比例
天津武清建总建设工程集团有限公司	87,634,820.31	未结算，已支付到合同比例
云南浦合博润科技有限公司	62,332,748.51	未到付款期
山东鸿华建筑安装工程有限公司	58,674,325.05	未结算，已支付到合同比例
重庆市铁路（集团）有限公司	47,720,000.00	分包工程款未结算
北京德辉惠美建筑装饰有限公司	40,682,717.39	项目未完工
北京傲世华业贸易有限公司	37,354,338.09	分包工程款未结算
中铁二十五局集团第三工程有限公司	35,146,352.72	分包工程款未结算
北京市金海琪景绿化工程有限公司	34,704,154.60	工程未完工
中车株洲电力机车有限公司	33,886,661.16	分包材料款未结算
中国建筑第二工程局有限公司	30,745,946.30	未结算，已支付到合同比例
北京京顺福商贸有限公司	28,957,926.26	未达付款条件
广州云蝶科技有限公司	27,411,267.26	未到付款期
安徽新思维建筑有限公司	26,806,382.16	未结算，已支付到合同比例
安徽森辉建筑劳务有限公司	26,671,135.91	未结算，已支付到合同比例
江苏镇润建工劳务有限公司	23,625,375.78	未到结算期
亿雅捷交通系统（北京）有限公司	22,874,646.73	未到付款期
北京顺兴隆混凝土有限公司	22,760,985.00	未结算，已支付到合同比例



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京市聚鑫城房地产开发有限责任公司	22,683,118.00	尚未完成结算
紫光软件系统有限公司	20,806,878.51	未到付款期
黄山市徽州天翔交通建设工程有限公司	20,613,685.14	分包工程款未结算
中铁第一勘察设计院集团有限公司	20,601,248.14	分包工程款未结算
北京至诚宇园林绿化工程有限公司	19,239,311.49	工程未完工
浙江精工钢结构集团有限公司	18,736,771.71	项目未完工
北京汇景园林绿化工程有限公司	18,430,256.11	工程未完工
中交世通（重庆）重工有限公司	16,857,349.27	项目未完工
北京盛艺园林绿化有限公司	15,133,785.50	工程未完工
北京同盛发建筑劳务有限公司	14,542,958.87	过程计量，陆续付款
北京江河幕墙系统工程有限公司	13,789,346.13	未到结算期
北京城建华夏基础建设工程有限公司	13,489,615.40	尚未结算
安徽正继建筑劳务有限公司	13,015,259.28	未达付款条件
北京中达远航建设工程有限公司	12,622,149.67	未到结算期
天津军龙基础工程有限公司	11,504,603.99	未到结算期
北京衡其投资管理有限责任公司	11,409,098.43	未到结算期
西平县盛华鸿建筑工程有限公司	11,288,511.51	未结算，已支付到合同比例
中国二十二冶集团有限公司	11,182,474.46	项目未完工
北京承达创建装饰工程有限公司	10,326,058.88	尚未结算
合计	5,584,238,571.63	——

注释 31.预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	205,819,267.11	193,578,430.42
1 年以上	37,310,877.76	33,668,274.15
合计	243,130,144.87	227,246,704.57

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
会员	9,471,432.99	未到结转时点
中共中央直属机关工程建设服务中心	4,999,999.96	土地租金按年结转
合计	14,471,432.95	——

注释 32.合同负债

项目	期末余额	期初余额
已结算尚未完工款	4,709,077,996.15	4,238,906,570.73
预收工程款/货款	10,568,301,516.60	10,030,891,853.97
预收房产销售款	26,072,843,787.99	41,026,625,574.31



项目	期末余额	期初余额
预收设计费、勘察及咨询	485,670,813.19	550,709,976.82
其他	521,077,929.51	438,053,984.26
合计	42,356,972,043.44	56,285,187,960.09

注释 33.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、 短期薪酬	1,119,490,948.93	7,920,056,864.90	7,907,380,467.57	1,132,167,346.26
二、 离职后福利设定提存计划	41,110,884.30	1,070,991,142.75	1,071,715,292.22	40,386,734.83
三、 辞退福利	8,749,560.58	34,774,385.33	28,929,076.09	14,594,869.82
四、 一年内到期的其他福利	3,740,000.00	4,829,500.02	4,889,500.02	3,680,000.00
五、 其他	928,339.94	12,424,106.36	13,196,746.30	155,700.00
合计	1,174,019,733.75	9,043,075,999.36	9,026,111,082.20	1,190,984,650.91

2. 短期薪酬列示

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	882,171,532.60	6,097,916,895.01	6,096,061,508.43	884,026,919.18
二、 职工福利费	6,662,949.15	239,850,329.25	237,983,015.49	8,530,262.91
三、 社会保险费	62,186,028.65	623,246,925.87	625,803,396.58	59,629,557.94
其中：医疗保险费及生育保险费	29,013,992.40	532,688,191.31	530,758,747.09	30,943,436.62
工伤保险费	1,817,016.60	28,001,659.06	27,948,554.11	1,870,121.55
其他	31,355,019.65	62,557,075.50	67,096,095.38	26,815,999.77
四、 住房公积金	14,401,924.71	631,580,892.46	631,593,498.49	14,389,318.68
五、 工会经费和职工教育经费	118,174,425.76	122,915,448.82	123,607,786.12	117,482,088.46
六、 短期带薪缺勤				
七、 短期利润分享计划				
八、 其他短期薪酬	35,894,088.06	204,546,373.49	192,331,262.46	48,109,199.09
合计	1,119,490,948.93	7,920,056,864.90	7,907,380,467.57	1,132,167,346.26

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、 基本养老保险	33,235,303.81	891,776,279.34	892,020,777.37	32,990,805.78
二、 失业保险费	2,009,041.33	28,352,085.30	28,360,200.32	2,000,926.31
三、 企业年金缴费	5,866,539.16	150,862,778.11	151,334,314.53	5,395,002.74
合计	41,110,884.30	1,070,991,142.75	1,071,715,292.22	40,386,734.83



注释 34.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	919,294,278.34	968,598,447.69
资源税	167,642.10	219,405.29
企业所得税	804,929,685.40	689,260,796.73
城市维护建设税	60,463,218.73	71,247,902.06
房产税	2,276,250.20	4,542,504.37
土地使用税	5,274,889.47	4,020,995.42
个人所得税	134,410,197.09	163,030,910.58
教育费附加（含地方教育费附加）	42,454,235.08	49,607,256.83
其他税费	382,288,871.17	556,061,737.32
合计	2,351,559,267.58	2,506,589,956.29

注释 35.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	244,510,543.46	583,101,620.65
应付股利	321,835,808.32	320,542,649.54
其他应付款项	30,520,433,706.66	28,111,314,731.72
合计	31,086,780,058.44	29,014,959,001.91

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	9,396,280.83	317,277,355.29
企业债券利息	235,114,262.63	265,818,730.89
短期借款应付利息		5,534.47
合计	244,510,543.46	583,101,620.65

2. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	138,983,694.99	164,436,307.10
划分为权益工具的优先股\永续债股利	128,241,178.08	124,935,890.40
其他	54,610,935.25	31,170,452.04
合计	321,835,808.32	320,542,649.54

3. 其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	21,925,048,446.90	19,417,492,518.42



项目	期末余额	期初余额
应付保证金及押金	2,089,817,527.74	2,494,095,272.14
质保金	228,492,222.21	214,343,815.49
修理费	636,844.49	93,860,768.91
代收款	900,240,179.51	725,252,205.71
预提费用	753,671,139.66	892,073,212.67
认购金	283,907,680.64	1,961,880,958.53
政府补偿款		178,722,306.74
政府专项债	214,644,327.47	266,929,904.16
其他	4,123,975,338.04	1,866,663,768.95
合计	30,520,433,706.66	28,111,314,731.72

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	1,243,708,732.56	往来借款未到期
北京怡城置业有限公司	875,000,000.00	未到偿还时间
北京越华房地产开发有限公司	671,940,982.16	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	613,205,844.44	往来借款未到期
北京市朝阳区财政局	531,481,500.00	尚未结算
招商局地产（北京）有限公司	484,522,641.41	往来借款未到期
北京城韵房地产开发有限公司	338,491,736.60	关联方资金待偿还
天津武清城市建设投资开发集团有限公司	265,737,563.50	未约定付款期限
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	214,644,327.47	政府债及政府专项资金
北京毓秀置业有限公司	200,000,000.00	未到偿还时间
北京城建道桥建设集团有限公司	278,175,080.89	尚未结算
北京市房山新城投资有限责任公司	111,094,761.64	借款未到期
北京市丰台区卢沟桥乡人民政府	110,000,000.00	借款未到期
北京首旅集团有限公司	102,569,504.90	未到偿还时间
北京首都开发股份有限公司	88,169,745.12	借款未到期
北京市密云区住房和城乡建设委员会	84,693,692.00	项目完工验收后支付
首创置业有限公司	50,329,755.30	借款未到期
首金祺志（天津）投资管理有限公司	37,752,000.00	借款未到期
北京市文化创意产业投资基金管理有限公司	28,025,866.67	借款未到期
北京市朝阳区南磨房乡农工商总公司	24,280,500.00	对接单位预付房屋订金、保证金
北京城市开发集团望京新城公司	17,940,000.00	对接单位预付房屋订金、保证金
北京博成房地产公司	15,162,725.00	对接单位预付房屋订金、保证金
北京物流流通技术有限公司	13,411,979.59	房屋押金，未到期
联建建设工程有限公司	12,393,214.25	未结算
合计	6,412,732,153.50	——



注释 36.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	12,521,488,024.64	10,910,253,849.80
1 年内到期的应付债券	10,185,899,311.65	5,494,169,604.66
1 年内到期的长期应付款	14,086,335.45	22,372,387.64
1 年内到期的其他长期负债		1,728,285,297.72
1 年内到期的租赁负债	154,519,226.92	210,463,479.66
1 年内到期的预计负债	6,806,189.00	
未到期应付利息	304,673,873.25	380,604,787.74
合计	23,187,472,960.91	18,746,149,407.22

注释 37.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	503,981,917.81	506,627,945.21
待转销项税额	5,199,906,021.14	6,618,606,957.59
应付退货款	410,694.99	
其他	18,822,222.31	175,412,624.20
合计	5,723,120,856.25	7,300,647,527.00

短期应付债券情况：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
24 城建设计 SCP001	100.00	2024 年 4 月 24 日	267 天	500,000,000.00
25 城建设计 SCP001	100.00	2025 年 1 月 10 日	201 天	500,000,000.00
25 城建设计 SCP002	100.00	2025 年 7 月 11 日	263 天	500,000,000.00
合计	——	——	——	1,500,000,000.00

续：

债券名称	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
24 城建设计 SCP001	506,627,945.21		394,520.54		507,022,465.75	
25 城建设计 SCP001		500,000,000.00	5,121,369.86		505,121,369.86	
25 城建设计 SCP002		500,000,000.00	3,981,917.81			503,981,917.81
合计	506,627,945.21	1,000,000,000.00	9,497,808.21		1,012,143,835.61	503,981,917.81



注释 38.长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款	9,082,450,305.64	9,717,724,094.09	1.81-5.11
抵押借款	19,853,831,495.88	17,697,509,208.32	2.27-5.60
保证借款	1,954,608,409.94	3,937,892,484.92	3.75-4.95
信用借款	20,853,355,936.83	18,252,947,103.70	1.85-4.90
合计	51,744,246,148.29	49,606,072,891.03	—

注释 39.应付债券

项目	期末余额	期初余额
24 城建 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
24 京城建 MTN001	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 京城建 MTN003	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 京城建 MTN004	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 住总 01		1,200,000,000.00
24 住总 01	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
24 住总 02	700,000,000.00	700,000,000.00
24 京住总集 MTN003	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 京住总集 MTN004	500,000,000.00	500,000,000.00
18 京住总 ABN001		1,170,000,000.00
19 京住总 ABN001	925,000,000.00	945,000,000.00
23 京住总 MTN002		1,500,000,000.00
23 京住总 MTN003		2,000,000,000.00
24 住 01	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
25 住开 01	600,000,000.00	
25CMBN	996,000,000.00	
25 京住总 MTN001	1,000,000,000.00	
GC 光明优		496,948,759.21
24 京城 01	750,000,000.00	749,595,000.00
25 京宝 03	510,000,000.00	
25 京宝 04	490,000,000.00	
其他应付债券	22,297,956,554.91	22,743,342,542.32
中期票据，24 城建设计 MTN001	500,000,000.00	500,000,000.00
中期票据，25 城建设 MTN001	250,000,000.00	
合计	39,218,956,554.91	42,204,886,301.53

应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
25 城建设计 SCP001	500,000,000.00	2025/1/9	201 天	500,000,000.00
24 城建设计 MTN001	500,000,000.00	2024/10/24	3 年	500,000,000.00
25 京城投 MTN003	800,000,000.00	2025/11/4	3 年	800,000,000.00



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
25 京城投 MTN002	500,000,000.00	2025/7/22	3 年	500,000,000.00
25 京城 01	2,500,000,000.00	2025/6/13	3 年	2,500,000,000.00
24 北城 01	400,000,000.00	2024/9/6	2 年	400,000,000.00
24 京城投 MTN008	2,000,000,000.00	2024/12/10	3 年	2,000,000,000.00
24 京城投 MTN007	1,200,000,000.00	2024/11/27	5 年	1,200,000,000.00
24 京城投 MTN006	500,000,000.00	2024/9/13	5 年	500,000,000.00
24 京城投 MTN005	1,000,000,000.00	2024/8/28	5 年	1,000,000,000.00
24 京城投 MTN004B	500,000,000.00	2024/7/26	5 年	500,000,000.00
24 京城投 MTN003	1,000,000,000.00	2024/4/11	5 年	1,000,000,000.00
24 京城投 MTN002	1,500,000,000.00	2024/2/5	5 年	1,500,000,000.00
24 京城投 MTN001	1,500,000,000.00	2024/1/24	5 年	1,500,000,000.00
21 京城投 MTN004	730,000,000.00	2021/11/23	5 年	730,000,000.00
21 京城投 MTN003	1,000,000,000.00	2021/11/17	5 年	1,000,000,000.00
21 京城投 MTN002	1,120,000,000.00	2021/8/13	5 年	1,120,000,000.00
21 京城投 MTN001 (品种二)	500,000,000.00	2021/4/26	5 年	500,000,000.00
23 京城 04	2,000,000,000.00	2023/12/20	5 年	2,000,000,000.00
23 京城 02	1,500,000,000.00	2023/7/25	5 年	1,500,000,000.00
23 京城 01	1,000,000,000.00	2023/6/26	5 年	1,000,000,000.00
22 城建 02	2,300,000,000.00	2022/7/14	5 年	2,300,000,000.00
22 城建 01	2,500,000,000.00	2022/6/27	5 年	2,500,000,000.00
京宝次	60,000,000.00	2023/1/17	2 年 10 个月	60,000,000.00
京宝优 3	410,000,000.00	2023/1/17	2 年 10 个月	410,000,000.00
22 津辰 03	1,215,000,000.00	2022/11/8	3 年	1,215,000,000.00
25 京宝 04	490,000,000.00	2025/3/24	3 年	490,000,000.00
25 京宝 03	510,000,000.00	2025/3/24	3 年	510,000,000.00
20 京宝 01	1,000,000,000.00	2020/3/10	5 年	1,000,000,000.00
GC 光明次	1,000,000.00	2023/2/22	3 年	1,000,000.00
GC 光明优	500,000,000.00	2023/2/22	3 年	500,000,000.00
24 京城 01	750,000,000.00	2024/6/19	3 年	750,000,000.00
25 京住总 MTN001	1,000,000,000.00	2025/1/10	3 年	1,000,000,000.00
25CMBN 次级	1,000,000.00	2025/11/19	3+N	1,000,000.00
25CMBN 优先	995,000,000.00	2025/11/19	3+N	995,000,000.00
25 住开 01	600,000,000.00	2025/1/16	3 年	600,000,000.00
24 住开 01	1,600,000,000.00	2024/12/4	3 年	1,600,000,000.00
23 京住总 MTN003	2,000,000,000.00	2023/11/7	3 年	2,000,000,000.00
23 京住总 MTN002	1,500,000,000.00	2023/3/17	3 年	1,500,000,000.00
23 京住总 MTN001	1,000,000,000.00	2023/1/16	2+1 年	1,000,000,000.00
22 住开 01	600,000,000.00	2022/1/24	3 年	600,000,000.00



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00	2022/12/15	3+3+3+3+3 年	1,000,000.00
22 京住总 ABN001 优先	1,000,000,000.00	2022/12/15	3+3+3+3+3 年	1,000,000,000.00
19 京住总 ABN001	1,000,000,000.00	2019/9/11	3+2+3+3+3+3 年	1,000,000,000.00
18 京住总 ABN001	1,220,000,000.00	2018/11/6	3+2+3+3+3+3 年	1,220,000,000.00
24 京住总集 MTN004	500,000,000.00	2024/10/17	5 年	500,000,000.00
24 京住总集 MTN003	1,500,000,000.00	2024/9/19	5 年	1,500,000,000.00
24 住总 02	700,000,000.00	2024/1/22	3+2 年	700,000,000.00
24 住总 01	1,100,000,000.00	2024/1/15	3+2 年	1,100,000,000.00
23 住总 01	1,200,000,000.00	2023/4/3	3+2 年	1,200,000,000.00
24 京城建 MTN004	1,500,000,000.00	2024/11/14	5 年	1,500,000,000.00
24 京城建 MTN003	1,500,000,000.00	2024/7/26	10 年	1,500,000,000.00
24 京城建 MTN001	1,500,000,000.00	2024/4/12	5 年	1,500,000,000.00
24 城建 01	1,000,000,000.00	2024/3/18	5 年	1,000,000,000.00
22 津辰次	75,000,000.00	2022/11/8	3 年	75,000,000.00
24 京城投 MTN004A	500,000,000.00	2024/7/26	5 年	500,000,000.00
25 京城投 MTN001	2,000,000,000.00	2025/3/4	3 年	2,000,000,000.00
24 城建设计 SCP002	500,000,000.00	2024/4/23	270 天	500,000,000.00
25 城建设计 SCP002	500,000,000.00	2025/7/10	263 天	500,000,000.00
25 城建设计 MTN001	250,000,000.00	2025/12/3	3 年	250,000,000.00
合计	——	——	——	58,828,000,000.00



续:

债券名称	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	减: 一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
25 城建设计 SCP001		500,000,000.00	5,121,369.86		505,121,369.86			
24 城建设计 MTN001	502,381,917.81	0.00	12,979,726.02		12,600,000.00	502,761,643.83	2,761,643.83	500,000,000.00
25 京城投 MTN003		800,000,000.00				800,000,000.00		800,000,000.00
25 京城投 MTN002		500,000,000.00				500,000,000.00		500,000,000.00
25 京城 01		2,500,000,000.00				2,500,000,000.00		2,500,000,000.00
24 北城 01	400,000,000.00					400,000,000.00	400,000,000.00	
24 京城投 MTN008	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
24 京城投 MTN007	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
24 京城投 MTN006	500,000,000.00					500,000,000.00		500,000,000.00
24 京城投 MTN005	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
24 京城投 MTN004B	500,000,000.00					500,000,000.00		500,000,000.00
24 京城投 MTN003	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
24 京城投 MTN002	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 京城投 MTN001	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
21 京城投 MTN004	730,000,000.00					730,000,000.00	730,000,000.00	
21 京城投 MTN003	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 京城投 MTN002	1,120,000,000.00					1,120,000,000.00	1,120,000,000.00	
21 京城投 MTN001(品种二)	500,000,000.00					500,000,000.00	500,000,000.00	
23 京城 04	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
23 京城 02	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
23 京城 01	998,831,856.07			-767,195.67		999,599,051.74		999,599,051.74



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

债券名称	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	减：一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
22 城建 02	2,297,346,166.53			-1,011,336.64		2,298,357,503.17		2,298,357,503.17
22 城建 01	2,497,164,519.72			-2,835,480.28	-2,500,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	
京宝次	60,000,000.00				60,000,000.00			
京宝优 3	410,000,000.00				410,000,000.00			
22 津辰 03	1,215,000,000.00				1,215,000,000.00			
25 京宝 04		490,000,000.00				490,000,000.00		490,000,000.00
25 京宝 03		510,000,000.00				510,000,000.00		510,000,000.00
20 京宝 01	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00			
GC 光明次	1,000,000.00					1,000,000.00	1,000,000.00	
GC 光明优	496,948,759.21		21,500,000.00	-1,551,240.79	22,500,000.00	497,500,000.00	497,500,000.00	
24 京城 01	749,595,000.00		20,250,000.00	-405,000.00	20,250,000.00	750,000,000.00		750,000,000.00
25 京住总 MTN001		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
25CMBN 次级		1,000,000.00				1,000,000.00		1,000,000.00
25CMBN 优先		995,000,000.00				995,000,000.00		995,000,000.00
25 住开 01		600,000,000.00				600,000,000.00		600,000,000.00
24 住开 01	1,600,000,000.00					1,600,000,000.00		1,600,000,000.00
23 京住总 MTN003	1,998,291,400.00		85,897,500.70			2,084,188,900.70	2,084,188,900.70	
23 京住总 MTN002	1,542,201,578.58		2,798,421.42		45,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
23 京住总 MTN001	1,051,700,000.00				1,051,700,000.00			
22 住开 01	624,000,000.00				624,000,000.00			
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00				1,000,000.00			
22 京住总 ABN001 优先	1,013,594,708.27		2,810,123.52		1,016,404,831.79			



债券名称	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	减：一年以内到期的应付债券	应付债券报表数据
19 京住总 ABN001	945,000,000.00				20,000,000.00	925,000,000.00		925,000,000.00
18 京住总 ABN001	1,170,000,000.00				20,000,000.00	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	
24 京住总集 MTN004	500,000,000.00					500,000,000.00		500,000,000.00
24 京住总集 MTN003	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 住总 02	700,000,000.00					700,000,000.00		700,000,000.00
24 住总 01	1,100,000,000.00					1,100,000,000.00		1,100,000,000.00
23 住总 01	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	
24 京城建 MTN004	1,500,000,000.00		3,683,835.62		3,683,835.62	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 京城建 MTN003	1,500,000,000.00		14,539,726.03		14,539,726.03	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 京城建 MTN001	1,500,000,000.00		27,020,547.94		27,020,547.94	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 城建 01	1,000,000,000.00		21,021,369.86		21,021,369.86	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
22 津辰次	75,000,000.00				75,000,000.00			
24 京城投 MTN004A	500,000,000.00					500,000,000.00		500,000,000.00
25 京城投 MTN001		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
24 城建设计 SCP002	506,890,958.91		131,506.84		507,022,465.75			
25 城建设计 SCP002		500,000,000.00	3,981,917.81			503,981,917.81	503,981,917.81	
25 城建设计 MTN001		250,000,000.00	448,767.12			250,448,767.12	448,767.12	250,000,000.00
合计	48,205,946,865.10	10,646,000,000.00	222,184,812.74	-6,570,253.38	4,171,864,146.85	54,908,837,784.37	15,689,881,229.46	39,218,956,554.91

注：期初余额包含一年到期的应付债券。



注释 40.租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	501,848,914.85	649,864,977.56
减：未确认的融资费用	76,957,255.80	88,204,611.25
重分类至一年内到期的非流动负债	154,519,226.92	210,463,479.66
租赁负债净额	270,372,432.13	351,196,886.65

注释 41.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,740,705,626.07	1,743,893,128.46
专项应付款	1,200,586,817.13	1,254,488,536.97
合计	2,941,292,443.20	2,998,381,665.43

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

1.长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
合计	1,739,256,004.45	1,725,477,421.98
其中：1.宝坻区政府转贷政府专项债券	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
2.北京市房山新城投资有限责任公司	246,630,000.00	288,000,000.00
3.政府拆迁安置经费	52,057,542.19	
4.滩溪石板街工程	33,323,008.16	33,323,008.16
5.押金保证金	7,245,454.10	4,154,413.82

2.专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
刘家村征地补偿款	437,639,631.00			437,639,631.00
政府拆迁安置经费	101,260,792.21			101,260,792.21
石景山黄庄地块占地补偿款	474,228,784.05		93,528.94	474,135,255.11
昌平区城市管理委员会征收补偿款	129,899,679.34			129,899,679.34
五塔寺搬迁	43,253,675.55			43,253,675.55
合计	1,186,282,562.15		93,528.94	1,186,189,033.21

注释 42.长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利设定受益计划净负债	140,768,667.07		9,472,039.45	131,296,627.62
辞退福利	4,194,000.00		464,000.00	3,730,000.00
合计	144,962,667.07		9,936,039.45	135,026,627.62



注释 43.预计负债

项目	期末余额	期初余额
产品质量保证	118,226,104.89	91,549,672.89
待执行的亏损合同	5,851,608.18	7,979,006.27
未决诉讼	2,060,000.00	4,231,290.29
其他	1,522,535.79	
合计	127,660,248.86	103,759,969.45

注释 44.递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	7,401,648.91	7,225,500.00	3,641,116.77	10,986,032.14
北京建筑彩绘保护补助费	112,029.59		112,029.59	
研发课题	106,395.51	1,100,000.00	44,494.26	1,161,901.25
黄山国际会展中心项目建设专用款项	3,000,000.00			3,000,000.00
成都国誉府公租房建设补贴	13,339,389.00			13,339,389.00
望坛 110 千伏输变电工程	14,280,956.58		5,537,920.48	8,743,036.10
琉璃井地区道路项目	48,168,857.18		18,679,091.92	29,489,765.26
中国古代建筑清代官式油漆彩绘人才培养项目专项资金	80,116.50		80,116.50	
收北京市科学技术委员会研发经费(花园城市生物多样性保育与气候调节协同增效技术与示范)	1,400,000.00		1,295,164.16	104,835.84
花园城市建设背景下生态节约型自盲月季新品种应用示范		275,000.00		275,000.00
张仪村厂区搬迁补偿专项资金	862,500.09		450,000.00	412,500.09
体育总局专项资金	25,645,120.82		4,215,817.68	21,429,303.14
天铭大厦城市更新项目补助	2,400,000.00			2,400,000.00
2013 年现代服务业综合试点电子商务基地中央补助资金	257,400.00		237,600.00	19,800.00
递延收益资产专项补助	104,595.80		752.00	103,843.80
2024 年市级生均补助	3,583,970.90		3,583,970.90	
合计	120,742,980.88	8,600,500.00	37,878,074.26	91,465,406.62

主要政府补助情况说明：

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
城市轨道交通绿色安全建造技术国家工程试验项目	3,663,879.67		985,326.72		2,678,552.95	与资产相关
轨道交通节能创新能力建设项目	877,779.60		89,265.72		788,513.88	与收益相关



项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入当 期损益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
轨道交通车站磁悬浮净化 空调设备及其智能控制技术 研发与示范	460,160.18		145,575.84		314,584.34	与收益相关
地铁机电设备故障监测与 智能诊断系统研制及示范 应用	331,165.60		70,999.98		260,165.62	与收益相关
城市地铁施工安全风险动 态分析与控制	274,309.10		274,309.10			与收益相关
北京市深部富水砂卵石地 层不降水暗挖法建造技术 及环境影响研究应用	487,364.82		56,603.77		430,761.05	与资产相关
璧铜线二标课题经费	1,093,300.00		338,140.56		755,159.44	与资产相关
水工混凝土工程全周期多 尺度快速诊断技术装备北 京建筑大学科研课题经费		900,000.00			900,000.00	与收益相关
佳业庆隆人才补助金	50,000.00	50,000.00	100,000.00		0.00	与收益相关
其他	163,689.94	6,275,500.00	1,580,895.08		4,858,294.86	与收益相关
合计	7,401,648.91	7,225,500.00	3,641,116.77		10,986,032.14	

注释 45.其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
PPP 项目待转税额	483,404,343.30	476,486,243.00
长期债权融资	654,000,000.00	4,000,000,000.00
合计	1,137,404,343.30	4,476,486,243.00

注释 46.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市人民政府 国有资产监督管 理委员会	6,810,077,682.87	90.06	11,003,577.41		6,821,081,260.28	90.07
北京市财政局	751,651,500.00	9.94			751,651,500.00	9.93
合计	7,561,729,182.87	100.00	11,003,577.41		7,572,732,760.28	100.00

实收资本增减变动说明：详见附注八 47 资本公积



注释 47.其他权益工具

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
25 京城建 MTN005B			5,000,000	500,000,000.00			5,000,000	500,000,000.00
25 京城建 MTN004			18,000,000	1,800,000,000.00			18,000,000	1,800,000,000.00
25 京城建 MTN003			18,000,000	1,800,000,000.00			18,000,000	1,800,000,000.00
25 京城建 MTN002			15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00
25 京城建 MTN001			15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00
25 京城建 MTN005A			13,000,000	1,300,000,000.00			13,000,000	1,300,000,000.00
25 京城建 MTN006A			7,000,000	700,000,000.00			7,000,000	700,000,000.00
25 京城建 MTN006B			7,000,000	700,000,000.00			7,000,000	700,000,000.00
23 京城建 MTN001	10,000,000	1,000,000,000.00			10,000,000	1,000,000,000.00		
23 京城建 MTN002	15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00		
23 京城建 MTN003	15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00		
23 城建 Y1	20,000,000	2,000,000,000.00			20,000,000	2,000,000,000.00		
23 城建 Y2	15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00		
24 城建 Y1	20,000,000	2,000,000,000.00					20,000,000	2,000,000,000.00
24 京城建 MTN002A	10,000,000	1,000,000,000.00					10,000,000	1,000,000,000.00
24 京城建 MTN002B	5,000,000	500,000,000.00					5,000,000	500,000,000.00
合计	——	11,000,000,000.00	——	9,800,000,000.00	——	7,500,000,000.00	——	13,300,000,000.00



注：

1、24 城建 Y1：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2022）DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 20 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.65%，发行期限 2+N（2）年（于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期），计息方式为：在前 2 个计息年度内保持不变，第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日，如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息。

2、24 京城建 MTN002A：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2022）DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 10 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.57%，发行期限 3+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 4 个计息年度起每 3 年调整一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%)；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。

3、24 京城建 MTN002B：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2022）DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 5 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.75%，发行期限 5+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 5 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 6 个计息年度起每 5 年调整一次票面利率。前 5 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%)；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；如果发行人不行使赎回权，则从第 6 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度内保持不变。

4、25 京城建 MTN001：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注（2022）DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.29%，发行期限 3+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 4 个计息年度起每 3 年调整一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中



债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%); 初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。²⁵ 京城建 MTN001 在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。

5、25 京城建 MTN002：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 15 亿元，发行面值 100 元，票面利率 1.85%，发行期限 3+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 4 个计息年度起每 3 年调整一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%); 初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。

6、25 京城建 MTN003：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 18 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.13%，发行期限 2+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 2 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 2 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 3 个计息年度起每 2 年调整一次票面利率。前 2 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；如果发行人不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 3 个计息年度至第 4 个计息年度内保持不变。

7、25 京城建 MTN004：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 18 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.24%，发行期限 2+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 2 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 2 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 3 个计息年度起每 2 年调整一次票面利率。前 2 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；如果发行人不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 3



个计息年度至第 4 个计息年度内保持不变。

8、25 京城建 MTN005A：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 13 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.08%，发行期限 2+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 2 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 2 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 3 个计息年度起每 2 年调整一次票面利率。前 2 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；如果发行人不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 3 个计息年度至第 4 个计息年度内保持不变。

9、25 京城建 MTN005B：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 5 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.20%，发行期限 3+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 4 个计息年度起每 3 年调整一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。

10、25 京城建 MTN006A：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 7 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.07%，发行期限 2+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 2 个计息年度的票面利率将由集中簿记建档结果确定，在前 2 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 3 个计息年度起每 2 年调整一次票面利率。前 2 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；如果发行人不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 3 个计息年度至第 4 个计息年度内保持不变。

11、25 京城建 MTN006B：2024 年 4 月，依据中国银行间市场交易商协会《中市协注〔2022〕DFI30 号》文件，本集团注册发行永续期公司债券，发行金额 7 亿元，发行面值 100 元，票面利率 2.20%，发行期限 3+N（2）年。采用固定利率方式，本期中期票据前 3 个计息年度的票面



利率将由集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则从自第 4 个计息年度起每 3 年调整一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%)；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。

注释 48.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	693,132,524.02			693,132,524.02
二、其他资本公积	1,346,477,710.40	31,924,775.54		1,378,402,485.94
合计	2,039,610,234.42	31,924,775.54		2,071,535,009.96
其中：国有独享资本公积	191,580,065.57			191,580,065.57

资本公积增减变动说明：

1、根据《财政部关于划转部门国有资本充实社保基金后企业增资财务处理有关事项的通知》（财资〔2021〕116 号）文件“承接主体或企业其他股东未按照持有的股权同比例缴纳出资的，应以增资前最近一次经审计的财务报表为基础，承接主体享有的净资产账面值不减少原则，按规定计算确定增资后企业各股东持有的股权比例”的要求调整各股东的股权比例。股东本期增资 15,396,200.00 元，其中，3,946,419.34 元计入实收资本，11,449,780.66 元计入资本公积。

2、2024 年 12 月 31 日，北京市财政局出具《北京市财政局关于批准北京市农林科学院持有所属企业股权无偿划转的函》（京财科文〔2024〕1853 号），批复同意将北京市农林科学院持有的北京依苑物业管理有限责任公司 75%的国有股权 18,765,546.90 元，无偿划转至北京城建集团有限责任公司所属北京高校后勤服务有限公司，其中 4,810,064.65 元计入实收资本，13,955,482.25 元计入资本公积。

3、2024 年 9 月 2 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京高校后勤服务有限公司接收 11 家物业后勤类企业 75%股权有关事项的批复》（京国资产权〔2024〕16 号），批复同意子公司北京高校后勤服务有限公司以无偿划转方式接收包括北京首师国文教育科技有限公司在内的 11 家后勤类企业 75%股权。按照 2023 年 12 月 31 日审计结果，本年划转 1 家物业后勤类企业北京首师国文教育科技有限公司划转所有者权益为 8,766,605.05 元，其中 2,247,093.42 元计入实收资本，6,519,511.63 元计入资本公积。

4、根据 1999 年 12 月 9 日北京市房屋土地管理局《关于北京城建集团有限责任公司房屋



土地权属更名的批复》（京房地权字（1999）1244 号），同意将所属子公司的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》进行变更登记，统一办理到北京城建集团有限责任公司名下，其土地使用权仍保留划拨用地方式，期限为 5 年，按属地管理原则分别到有关区县房地局办理房地权属变更登记手续。划拨土地以名义价值 1 元入账，明细如下：

序号	土地名称	地址	土地面积 (平方米)	实际用途	产权证书是否齐全及经营方向
1	海淀区西三旗基地项目	北京市海淀区西三旗建材城西路 32 号	57,556.06	办公、仓库或生产基地	该宗地已纳入海淀区区域统筹，预计 2025 年内完成拆迁工作
2	海淀区什坊院甲 1 号项目	北京市海淀区什坊院甲 1 号	47,043.18	办公、仓库或生产基地	根据海淀区政府计划，本宗地在 2025 年度将全部征拆完毕
3	丰台区东老庄 76 号南	北京市丰台区东老庄 76 号南	45,567.61	办公、仓库或生产基地	有土地证和房产证
4	靛厂村水衙沟路 121 号项目	北京市丰台区靛厂村水衙沟路 121 号	3,785.66	办公、仓库或生产基地	该地块已纳入靛厂村棚改项目中，且经初步核实该地块权属为集体土地，后期面临拆迁腾退
5	东大柳树项目	北京市朝阳区大柳树甲 100 号	16,666.11	办公、仓库或生产基地	该宗地无土地证、无房产证，目前房屋建设手续缺失，朝阳区正在研究统筹
6	广安门车站西街项目	西城区广安门外车站西街 15 号院 5 号楼	3,296.76	办公	该用地无土地证
7	小海子村 70 号项目	北京市朝阳区广渠东路小海子村 70 号	39,809.18	办公、仓库或生产基地	该宗地无房产证
8	安慧里 5 区 6 号项目	北京市朝阳区安慧里 5 区 6 号	1,162.23	办公	该宗地无土地证
9	昌平区东小口贺村项目	昌平区东小口贺村 92 号院	10,915.01	办公	该宗地无房产证
10	大屯乡北湖西路 8 号项目	北京市朝阳区大屯乡北湖西路 8 号	20,578.86	办公、仓库或生产基地	该用地无房产证
11	志新路 10 号项目	北京市海淀区志新路 10 号	3,244.82	商业	该资产人防使用证因人防区域同产权证区域重合，目前海淀区人防办正在梳理资料查证
12	开发大厦东配楼项目	北京市朝阳区北土城西路 11 号	1,045.28	办公、餐饮	该宗地无土地证和房产证
13	东升马坊项目	北京市海淀区清河马坊	37,852.67	空地	该地块已纳入海淀区统筹



序号	土地名称	地址	土地面积 (平方米)	实际用途	产权证书是否齐全及经营 方向
14	刘家村 126 号院 项目	北京市丰台区刘家村 126 号	64,219.46	办公	无土地使用权证；本集团已 完成了征地工作，该用地将 全部被征收
15	小屯加油站（建 宏发）项目	北京市丰台区小屯路 105 号	1,165.02	加油站	无

注释 49.专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	8,779,704.47	705,561,588.53	701,211,100.44	13,130,192.56	
合计	8,779,704.47	705,561,588.53	701,211,100.44	13,130,192.56	

注释 50.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	945,233,030.22	113,556,307.02		1,058,789,337.24
合计	945,233,030.22	113,556,307.02		1,058,789,337.24

盈余公积增减变动说明：按净利润 10%计提法定盈余公积金 113,411,290.72 元，处置其他权益工具投资直接计入盈余公积 145,016.3 元。

注释 51.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
上年年末余额	13,484,800,420.20	12,610,965,452.05
期初调整金额		
本期期初余额	13,484,800,420.20	12,610,965,452.05
本期增加额	1,249,610,774.54	2,357,861,426.82
其中：本期净利润转入	1,249,610,774.54	2,357,861,426.82
其他调整因素		
本期减少额	1,376,975,391.51	1,484,026,458.67
其中：本期提取盈余公积数	113,411,290.72	177,254,219.30
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	530,518,822.30	491,784,952.52
转增资本		
其他减少	733,045,278.49	814,987,286.85
本期期末余额	13,357,435,803.23	13,484,800,420.20

注：其他减少为支付其他权益工具-永续债利息。



注释 52.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	144,468,458,387.97	127,139,926,029.61	150,811,612,455.37	134,522,867,428.88
建筑安装	77,835,363,070.46	71,265,874,736.63	94,004,894,331.41	86,667,611,667.31
房地产开发	40,548,115,314.01	33,965,648,748.47	34,424,149,417.18	30,093,635,671.37
服务业	17,747,122,209.22	15,674,741,180.12	12,663,596,775.54	10,560,692,763.55
设计勘察(不含施工部分)	4,186,570,395.08	2,943,709,852.53	4,948,632,390.23	3,508,308,828.83
园林绿化	3,627,158,350.59	3,170,521,762.98	3,614,365,933.85	3,187,547,003.71
房屋租赁收入	524,129,048.61	119,429,748.88	1,155,973,607.16	505,071,494.11
2. 其他业务小计	822,079,016.58	356,757,607.84	1,376,309,317.32	570,821,523.44
其他	822,079,016.58	356,757,607.84	1,376,309,317.32	570,821,523.44
合计	145,290,537,404.55	127,496,683,637.45	152,187,921,772.69	135,093,688,952.32

注释 53.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	2,633.63	359,146.52
运输费	316,111.15	138,395.85
装卸费	0.00	0.00
仓储保管费	9,024,003.60	5,582,120.02
保险费	43,577.08	37,031.88
展览费	40,834,659.57	29,285,552.41
广告费	189,296,256.57	187,293,286.24
销售服务费	691,321,346.20	361,260,905.69
职工薪酬	171,882,561.60	147,266,156.01
业务经费	146,663,274.69	127,623,760.73
委托代销手续费	1,342,601.95	1,394,495.33
折旧费	22,686,544.92	27,670,744.67
修理费	500,793.45	2,133,985.05
样品及产品损耗	121,157,681.77	44,728,621.69
其他	82,564,753.88	74,019,000.88
合计	1,477,636,800.06	1,008,793,202.97

注释 54.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,749,072,405.77	3,069,573,582.96
保险费	80,684,761.57	67,385,534.56
折旧费	209,777,082.69	205,564,769.25



项目	本期发生额	上期发生额
修理费	46,939,579.84	50,099,530.88
无形资产摊销	35,997,628.71	33,069,103.13
存货盘亏	16,082.26	168.59
业务招待费	3,946,498.98	7,331,414.84
差旅费	29,860,050.35	38,358,068.77
办公费	226,745,217.11	232,834,852.34
会议费	5,496,981.63	5,390,529.34
诉讼费	21,159,884.98	7,974,597.60
聘请中介机构费	115,918,037.46	161,135,097.64
咨询费	25,999,365.78	32,946,253.07
技术转让费	181,616.65	302,306.57
董事会费	813,064.76	614,893.98
排污费	52,429.50	241,698.83
其他	722,465,675.54	573,051,152.77
合计	4,275,126,363.58	4,485,873,555.12

注释 55.研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
委托开发费	8,806,975.68	22,971,266.79
职工薪酬	1,000,913,210.84	938,854,324.95
合作协作研究与交流费	46,043.76	
材料费	1,551,337,476.61	1,760,298,150.82
折旧费	35,041,789.49	38,364,729.42
燃料动力费	1,780,526.23	604,522.02
测试化验加工费	10,648,292.18	24,134,250.63
差旅费	1,888,079.84	1,963,598.35
专家咨询费	13,636,553.27	15,581,011.46
设备费	4,072,082.15	9,520,169.49
其他	1,158,645,714.41	1,165,552,509.35
合计	3,786,816,744.46	3,977,844,533.28

注释 56.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,175,980,923.90	2,211,052,610.69
减：利息收入	1,702,413,299.78	1,950,376,850.71
汇兑净损失	-7,547,944.89	5,098,032.88
银行手续费	72,942,965.19	84,765,260.44



类别	本期发生额	上期发生额
其他	6,229,217.52	12,746,916.50
合计	545,191,861.94	363,285,969.80

注释 57.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税即征即退	92,893.84	875,267.78
代扣代缴个人所得税手续费返还	8,553,223.41	7,883,683.70
拆迁补偿	450,000.00	6,709,770.72
岗位补贴	0.00	319,817.20
加计抵减扣除	400,089.30	1,041,986.88
培训补贴	0.00	16,943.40
税收优惠	349,356.63	1,702,784.80
体育局专项资金	4,215,817.68	4,038,790.49
稳岗补贴	1,788,876.93	1,290,270.95
政府补助	30,390,981.90	19,367,763.82
重点企业奖励金	8,037,210.77	5,217,600.00
其他	7,095,808.29	39,239,506.79
合计	61,374,258.75	87,704,186.53

注释 58.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	778,876,499.44	-642,117,113.49
处置长期股权投资产生的投资收益	156,617,836.41	181,925,933.72
交易性金融资产持有期间的投资收益	180,499,233.12	133,908,981.40
处置交易性金融资产取得的投资收益	40,698,520.55	28,927,478.81
其他权益工具投资持有期间的投资收益	37,657,795.32	34,813,111.57
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	14,040.00	138,000.00
合计	1,194,363,924.84	-262,403,607.99

注释 59.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	345,655,169.03	651,046,664.19
按公允价值计量的投资性房地产	-151,011,159.40	-163,248,327.81
其他非流动金融资产	5,505,611.47	-3,012,203.88
其他		
合计	200,149,621.10	484,786,132.50



注释 60.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-967,076,971.11	-678,029,498.16
合计	-967,076,971.11	-678,029,498.16

注：损失以“-”号表示。

注释 61.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-3,412,083,828.63	-2,844,262,036.21
合同资产减值损失	-223,410,232.54	-161,571,510.85
固定资产减值损失	-16,765,697.24	-3,475,174.04
使用权资产减值损失		-892,565.21
其他减值损失	-25,812,407.34	
合计	-3,678,072,165.75	-3,010,201,286.31

注：损失以“-”号表示。

注释 62.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得	29,140,371.46	105,836,795.34	29,140,371.46
非流动资产处置损失	-8,462,877.61	-88,103,260.08	-8,462,877.61
其他	19,193.24		19,193.24
合计	20,696,687.09	17,733,535.26	20,696,687.09

注：损失以“-”号表示。

注释 63.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	2,123,379.25	8,699,398.14	2,123,379.25
与企业日常活动无关的政府补助	93,251,839.30	7,422,526.37	93,251,839.30
无法支付的应付款	7,154,676.02	4,077.02	7,154,676.02
违约金收入	22,010,611.23	44,651,889.97	22,010,611.23
罚没利得	80,507,628.53	4,811,301.31	80,507,628.53
拆迁补偿	21,643,922.00		21,643,922.00
保险赔偿款收入	8,424,312.00	51,938,922.79	8,424,312.00
罚款	114,797.24		114,797.24
其他	30,330,931.80	6,147,936.61	30,330,931.80
合计	265,562,097.37	123,676,052.21	265,562,097.37



注释 64.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失	7,374,285.43	5,312,825.16	7,374,285.43
公益性捐赠支出	7,764,630.00	3,543,971.42	7,764,630.00
行政性罚款、滞纳金	49,554,223.34	14,954,640.47	49,554,223.34
赔偿支出	18,145,192.69	10,860,241.67	18,145,192.69
违约金	12,562,205.20	15,993,403.83	12,562,205.20
其他	103,725,221.32	4,561,139.92	103,725,221.32
合计	199,125,757.98	55,226,222.47	199,125,757.98

注：营业外支出其他项主要为子公司园林绿化集团黄村疏解费用 8,493.15 万元、东湖公司退回马坊财政扶持资金 579.00 万元。

注释 65.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,388,438,938.96	1,402,822,984.63
递延所得税费用	218,903,541.42	-276,471,274.63
合计	1,607,342,480.38	1,126,351,710.00

注释 66.归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 不能重分类进损益的其他综合收益	36,592,646.69	-463,442.11	37,056,088.80
1. 重新计量设定受益计划变动额	5,408,893.96	724,953.56	4,683,940.40
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-3,413.81	252,633.40	-256,047.21
3. 其他权益工具投资公允价值变动	6,058,178.94	-5,210,377.21	11,268,556.15
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他	25,128,987.60	3,769,348.14	21,359,639.46
二. 将重分类进损益的其他综合收益	33,897,505.37	320,064.13	33,577,441.24
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益	-50,249.87	11,000.64	-61,250.51
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	-50,249.87	11,000.64	-61,250.51
2. 其他债权投资公允价值变动			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			



项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
小计			
4. 其他债权投资信用减值准备			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小计			
6. 外币报表折算差额	34,808,596.26		34,808,596.26
减：前期计入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	34,808,596.26		34,808,596.26
7. 其他	-860,841.02	309,063.49	-1,169,904.51
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	-860,841.02	309,063.49	-1,169,904.51
三. 其他综合收益合计	70,490,152.06	-143,377.98	70,633,530.04

续：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 不能重分类进损益的其他综合收益	14,866,397.77	1,083,207.33	13,783,190.44
1. 重新计量设定受益计划变动额	-4,971,596.16	198,500.00	-5,170,096.16
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-835,673.74		-835,673.74
3. 其他权益工具投资公允价值变动	20,673,667.67	884,707.33	19,788,960.34
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二. 将重分类进损益的其他综合收益	-107,480,051.03	60,372.18	-107,540,423.21
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益	389,209.50		389,209.50
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	389,209.50		389,209.50
2. 其他债权投资公允价值变动			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
4. 其他债权投资信用减值准备			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			



项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
小计			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小计			
6. 外币报表折算差额	-28,789,685.91		-28,789,685.91
减：前期计入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	-28,789,685.91		-28,789,685.91
7. 其他	-79,079,574.62	60,372.18	-79,139,946.80
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	-79,079,574.62	60,372.18	-79,139,946.80
三. 其他综合收益合计	-92,613,653.26	1,143,579.51	-93,757,232.77



注释 67.分部信息

单位：元

项目	建筑安装		房产开发		设计勘察	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	77,835,363,070.46	94,004,894,331.41	40,548,115,314.01	34,424,149,417.18	4,186,570,395.08	4,948,632,390.23
其中：对外交易收入	77,835,363,070.46	94,004,894,331.41	40,548,115,314.01	34,424,149,417.18	4,186,570,395.08	4,948,632,390.23
分部间交易收入						
二、对联营和合营企业的投资收益	50,666,106.58	124,287,351.06	782,321,731.11	-816,939,315.97	56,311,212.48	43,580,238.44
三、资产减值损失	-91,987,902.22	-4,820,483.41	-3,451,257,950.35	-2,846,890,722.35	-133,598,962.42	-116,966,568.18
四、信用减值损失	-727,753,716.85	-347,857,381.19	-157,208,538.79	-12,328,949.24	21,786,721.72	-58,055,975.62
五、折旧费和摊销费	534,642,399.92	638,240,078.97	252,956,180.49	115,511,212.68	177,452,590.40	216,684,685.84
六、利润总额	1,425,436,990.89	1,267,340,499.95	580,022,805.66	-968,418,913.91	361,013,354.03	628,492,481.40
七、所得税费用	159,283,565.76	254,360,152.68	1,291,642,884.20	705,837,669.54	98,201,750.63	100,207,623.11
八、净利润	1,095,697,124.01	1,015,514,688.66	-431,096,250.30	-1,676,790,924.84	234,274,253.16	528,284,858.29
九、资产总额	118,348,084,446.61	67,637,574,208.39	185,088,294,438.56	231,897,774,162.99	11,237,596,820.33	24,541,925,253.79
十、负债总额	98,707,309,651.33	44,834,050,137.93	150,360,648,661.58	189,195,956,186.45	6,751,859,750.63	16,608,520,711.14
十一、其他重要的非现金项目						
1. 折旧和摊销费用以外的其他非现金费用						
2. 对联营和合营企业的长期股权投资权益法核算增加额						



续：

项目	园林绿化		服务产业及其他		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	3,627,158,350.59	3,614,365,933.85	19,093,330,274.41	15,195,879,700.02	145,290,537,404.55	152,187,921,772.69
其中：对外交易收入	3,627,158,350.59	3,614,365,933.85	19,093,330,274.41	15,195,879,700.02	145,290,537,404.55	152,187,921,772.69
分部间交易收入						
二、对联营和合营企业的投资收益			-17,044,500.58	6,954,612.98	872,254,549.59	-642,117,113.49
三、资产减值损失	30,323.97	-1,273,671.05	-1,257,674.73	-40,249,841.32	-3,678,072,165.75	-3,010,201,286.31
四、信用减值损失	1,615,475.90	599,724.15	-105,516,913.09	-260,386,916.26	-967,076,971.11	-678,029,498.16
五、折旧费和摊销费	32,445,156.11	21,718,200.05	267,870,191.57	188,512,245.31	1,265,366,518.49	1,180,666,422.85
六、利润总额	83,234,589.49	104,641,762.46	306,837,168.97	1,513,339,302.05	2,756,544,909.04	2,545,395,131.95
七、所得税费用	13,309,646.79	10,309,057.51	44,904,633.00	55,637,207.16	1,607,342,480.38	1,126,351,710.00
八、净利润	60,974,222.12	94,332,704.95	189,353,079.67	1,457,702,094.89	1,149,202,428.66	1,419,043,421.95
九、资产总额	6,236,130,273.70	6,381,080,333.78	39,097,500,944.89	27,301,137,753.80	360,007,606,924.09	357,759,491,712.75
十、负债总额	5,242,248,271.01	5,205,163,598.65	16,840,259,407.21	20,932,544,394.23	277,902,325,741.76	276,776,235,028.40
十一、其他重要的非现金项目						
1. 折旧和摊销费用以外的其他非现金费用						
2. 对联营和合营企业的长期股权投资权益法核算增加额						



注释 68. 租赁

1. 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	524,129,048.61
租赁收入	524,129,048.61
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额	111,287,325.88
第 1 年	57,912,122.53
第 2 年	21,520,387.42
第 3 年	16,692,673.43
第 4 年	11,383,122.90
第 5 年	2,040,081.51
5 年以上	1,738,938.09

2. 承租人信息披露

(1) 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	22,593,235.08
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	35,190,801.84
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	266,653.59
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	10,371,829.74
与租赁相关的总现金流出	45,187,520.47
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	63,217,587.21
其他	364,078.28

注释 69. 合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,149,202,428.66	1,419,043,421.95
加：资产减值准备	3,678,072,165.75	3,010,201,286.31
信用减值损失	967,076,971.11	678,029,498.16



项目	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	569,639,066.12	760,051,273.67
使用权资产折旧	186,225,877.68	236,407,741.64
无形资产摊销	74,578,926.85	89,367,564.28
长期待摊费用摊销	159,947,033.55	141,023,908.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-20,696,687.09	-17,733,535.26
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	5,305,920.10	-5,312,825.16
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-200,149,621.10	-484,786,132.50
财务费用（收益以“-”填列）	2,175,980,923.90	2,211,052,610.69
投资损失（收益以“-”填列）	-1,194,363,924.84	262,403,607.99
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	81,201,365.50	-297,578,607.71
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	132,360,504.25	50,298,284.26
存货的减少（增加以“-”填列）	15,405,312,724.32	1,201,110,565.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-19,355,870,255.11	-4,426,843,643.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	2,060,518,713.36	3,280,291,859.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,874,342,133.01	8,107,026,877.27
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	19,086,480.27	13,886,019.70
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	51,103,633,670.52	51,200,494,270.45
减：现金的期初余额	51,200,494,270.45	52,077,390,542.24
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	-96,860,599.93	-876,896,271.79

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	51,103,633,670.52	51,200,494,270.45
其中：库存现金	10,651,219.15	12,373,270.65
可随时用于支付的银行存款	51,039,938,660.70	51,146,484,924.34
可随时用于支付的其他货币资金	53,043,790.67	41,636,075.46
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		



项目	期末余额	期初余额
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	51,103,633,670.52	51,200,494,270.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注释 70.外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	—	—	350,727,103.87
其中：美元	46,747,078.64	7.0288	328,575,866.34
欧元	219,017.64	8.2356	1,803,741.68
港币	10,487,530.44	0.9032	9,472,337.49
卢布	4,202.81	0.0881	370.27
俄罗斯卢布	7,002,065.63	0.0881	616,881.98
中非法郎	98,614,144.94	0.0126	1,242,538.23
毛里求斯卢比	1,061,250.48	0.1504	159,612.07
基普	2,709,832.00	0.0003	812.95
刚果法郎	107,780.16	0.0031	334.12
巴基斯坦卢比	7,032,733.70	0.0249	175,115.07
中非法郎	65,141,102.00	0.0125	814,263.78
也门币	8,500.00	0.0276	234.60
卢菲亚	702,158.46	0.4558	320,043.83
白俄罗斯卢布	139,216.57	2.4145	336,138.41
埃塞比尔	847,782.00	0.0449	38,065.41
利昂	30,387,673.10	0.0003	9,116.30
印尼盾	40,294,491.61	0.0004	16,117.80
英镑	2,627.00	9.4346	24,784.69
西非法郎	38,769,636.82	0.0125	484,620.46
梅蒂卡尔	46,301.53	0.1095	5,070.02
刚果法郎	6,397,500.00	0.0031	19,832.25
塔卡	3,881,716.70	0.0571	221,646.02
阿尔及利亚第纳尔	7,255,830.00	0.0540	391,814.82
乌干达先令	7,800,775.95	0.0019	14,821.47
白俄罗斯卢布	2,215,052.77	2.4478	5,422,006.17
新加坡元	102,606.38	5.4586	560,087.19
梅蒂卡尔（莫桑比克）	7,584.04	0.1095	830.45
应收账款			250,285,366.92
其中：美元	31,503,470.32	7.0288	221,431,592.19
港币	1,568,908.41	0.9032	1,417,038.08



项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
第纳尔	88,334,877.93	0.0540	4,770,083.41
利昂	550,451,112.17	0.0003	165,135.33
比尔	75,024,806.19	0.0449	3,368,613.80
印尼盾	47,832,260,267.66	0.0004	19,132,904.11

注释 71.所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,092,445,642.53	保证金、受限冻结资金、公共维修基金、银行保函存款等
应收账款	984,714,635.84	借款质押
存货	44,835,742,999.07	银行借款抵押
固定资产	116,880,767.29	银行借款抵押
其他	19,377,401,640.54	银行借款抵押

九、或有事项的说明

（一）或有负债

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

（1）2018 年 6 月，北京基金小镇控股有限公司和北京基金小镇圣泉投资中心（有限合伙）联合体（以下简称：有限合伙联合体）通过招拍挂取得北京市房山区长沟镇中心区 FS12-0100-6022、6023 等地块（北京基金小镇核心区一期）F3 其他类多功能用地。6 月 19 日，城建公司控股子公司长泰公司与有限合伙联合体签署了《开发建设补偿协议》，约定：长泰公司最终在项目竣工验收前提供具备“六通一平”，保证不影响项目的竣工验收。后有限合伙联合体成立了北京基金小镇胜泉湖有限公司（以下简称“胜泉湖公司”）为项目实施主体。2018 年 11 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会与有限合伙联合体及胜泉湖公司签署《补充协议》，将《出让合同》的受让人变更为胜泉湖公司。目前，涉案项目二级开发施工自 2020 年 7 月即已停工，项目二级开发的施工现状为：6022 地块尚未开始施工，连建筑工程施工许可证都从未办理。6023 地块虽已办理建筑工程施工许可证，但目前仅完成 70%建筑面积的主体结构施工，二次结构施工尚未开始，且其中 s-05 至 s-09 的酒店商业完全未开工。胜泉湖公司认为是由于长泰公司未完成合同约定的六通一平义务致使项目施工推进缓慢，最终不得不停工，故提起本案诉讼要求长泰公司承担违约责任。

2024 年 1 月 30 日，胜泉湖公司起诉长泰公司至北京市第二中级人民法院，诉讼请求为：

（1）请求判令被告支付原告违约金，直至项目达到“六通一平”止（以补偿款 569000000 元为基数，自 2020 年 7 月 1 日起，按照日万分之七计算，暂计息至 2023 年 12 月 31 日，违约金为人民币 509027400 元）；（2）请求依法判令本案的全部诉讼费用、保全费由被告承担。

北京市第二中级人民法院于 2025 年 1 月 6 日作出（2024）京 02 民初 18 号之一民事裁定



书，裁定驳回圣泉湖公司的起诉。法院认为胜泉湖公司并不是《补偿协议》一方主体，不具有诉讼主体资格，据此裁定驳回胜泉湖公司的起诉。

胜泉湖公司不服上诉，北京市高级人民法院于 2025 年 4 月 7 日作出（2025）京民终 172 号民事裁定书，认定认定案涉出让合同、补充协议的受让主体已变更为圣泉湖公司，圣泉湖公司受让《土地开发建设补偿协议》，有权以自己的名义向城建长泰公司主张权利，故指令北京市第二中级人民法院审理。

北京市第二中级人民法院于 2026 年 2 月 6 日作出（2025）京 02 民初 715 号之一民事裁定书，驳回北京基金小镇胜泉湖有限公司的诉讼请求。法院认为城建长泰公司前期已经按时交付具备“临时三通”市政条件的宗地，足以保障项目开发和工程建设。根据《土地开发建设补偿协议》，城建长泰公司须最终在竣工验收前提供具备“六通一平”条件的宗地，保证不影响竣工验收。而胜泉湖公司停工时，自身项目宗地红线内小市政工程亦尚未完成施工建设，项目整体建设进度远未接近竣工验收阶段。在此情况下，胜泉湖公司将项目停工完全归责于城建长泰公司“未按协议规定的期限和标准交付宗地”，依据尚不充分，法院难以支持。

截至 2025 年 12 月 31 日，长泰公司兴业银行股份有限公司北京房山支行的银行账户（账号 321580100100009806）被冻结银行存款金额 50,902.74 万元，已于 2026 年 4 月 10 日全部解封。

（2）天津诚越建筑劳务有限公司诉北京住总集团有限责任公司、天津金隅津辰房地产开发有限公司分包合同纠纷案。要求支付劳务费及其他费用 5,258.21 万元，2025 年 12 月 31 日，法院送达一审判决书，判决本集团向对方支付工程款 3,044.00 余万元，双方均不服一审判决就本案提起上诉，目前等待二审开庭；范宣林诉北京住总集团有限责任公司、江志远、山东鸿华建筑安装工程有限公司、郑州腾宸鲁辉建设有限公司、山东长龙三辉建设工程有限公司，第三人：青岛临空开发投资有限公司建设工程分包合同纠纷案。要求支付工程款 7,668.55 万元，截至目前尚处于一审审理中；江苏金坛建工集团有限公司诉北京住总集团有限责任公司工程总承包二部建设工程分包合同纠纷案。要求支付劳务费 4,838.18 万元，本集团已提起管辖异议，目前处于管辖异议程序中。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无其他单位提供债务担保形成的或有负债。

3. 开出保函、信用证

本集团本年度开立保函、信用证金额共计 50.33 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日存量余额共计 102.81 亿元。

4. 产品质量保证条款

（1）本集团子公司北京城建设计发展集团股份有限公司安庆市环北路 PPP 项目和滇中新区空港大道中段 PPP 项目计提道路维修金。



(2) 本集团子公司北京城建智控科技股份有限公司目售后可能发生维修费用。

5. 租赁承诺

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无租赁承诺。

6. 其他或有负债（不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债）

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无其他或有负债。

(二) 或有资产

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无或有资产。

十、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

本集团子公司北京城建投资发展股份有限公司拟以总股数 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），预计支付股利 103,787,175.35 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

本集团子公司北京城建设计发展集团股份有限公司于 2026 年 4 月 24 日，董事会决议建议在根据相关法规要求拨付法定盈公积金后，派发本年度末期股息每股人民币 0.0717(扣除适用税项前)。有关派发末期股息的建议需待设计发展股份公司股东于 2026 年 5 月 29 日举行之 2025 年度股东大会批准方可生效。如获批准，股息预期将于 2026 年 8 月 28 日支付予于 2026 年 6 月 12 日名列本集团股东名册的股东。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本集团无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

本集团为国有独资公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释【15】长期股权投资

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
北京城建北方集团有限公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	其他关联方
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	其他关联方
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	其他关联方
北京华创瑞通建筑劳务有限公司	其他关联方
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	其他关联方
北京住宏建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京卓联物业经营管理有限公司	其他关联方
重庆市渝西快线建设运营有限公司	其他关联方
北京双城通达房地产开发有限公司	其他关联方
北京建远万誉房地产开发有限公司	其他关联方
北京环汇置业有限公司	其他关联方
北京新城金郡房地产开发有限公司	其他关联方
云南京建轨道交通投资建设有限公司	其他关联方
北京矿融城置业有限公司	其他关联方
国奥投资发展有限公司	其他关联方
北京地铁置业有限公司	其他关联方
北京城市轨道交通咨询有限公司	其他关联方
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	其他关联方
北京景晟乾通置业有限公司	其他关联方
北京城安辉泰置业有限公司	其他关联方
北京城谷置业发展有限公司	其他关联方
北京越华房地产开发有限公司	其他关联方
广西星河智能科技有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
海南农垦城建投资开发有限公司	其他关联方
北京市基础设施投资有限公司	其他关联方
黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	其他关联方
北京城市铁路股份有限公司	其他关联方
北京地铁建筑设施维护有限公司	其他关联方
北京东直门机场快速轨道有限公司	其他关联方



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
云南省滇中产业发展集团有限责任公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方
成都红星美凯龙全球家居有限公司	其他关联方
北京骏泰置业有限公司	其他关联方
北京丰台站前开发建设有限公司	其他关联方
北京越昌贝城置业有限公司	其他关联方
北京万科东方置业有限公司	其他关联方
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他关联方
北京玉泉新城房地产开发有限公司	其他关联方
北京诺德兴泰置业有限公司	其他关联方
北京首开住总房地产开发有限公司	其他关联方
北京市轨道交通建设管理有限公司	其他关联方
北京双城置业开发有限公司	其他关联方
北京祥业万科房地产开发有限公司	其他关联方
北京云和房地产开发有限公司	其他关联方
北京城市快轨建设管理有限公司	其他关联方
北京乘美乡居文化旅游发展有限公司	其他关联方
北京怡城置业有限公司	其他关联方
绍兴京越地铁有限公司	其他关联方
株洲市公共交通有限责任公司	其他关联方
北京胜达辉宇建筑劳务有限公司	其他关联方
北京城建北方设备安装有限责任公司	其他关联方
北京地铁科技发展有限公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	其他关联方
北京中领工程设计咨询有限公司	其他关联方
北京城建银龙混凝土有限公司	其他关联方
北京城建天宁消防有限责任公司	其他关联方
北京顺捷智慧图文设计制作有限公司	其他关联方
北京智博恒泰城市更新建设发展有限公司	其他关联方
天津运成投资有限公司	其他关联方
北京住总万科房地产开发有限公司	其他关联方
北京毓秀置业有限公司	其他关联方
北京万瑞房地产开发有限公司	其他关联方
首金合创（天津）置业发展有限公司	其他关联方
北京城建亚东混凝土有限责任公司	其他关联方
北京润鸿房地产开发有限公司	其他关联方
北京兴创置地房地产开发有限公司	其他关联方



其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	其他关联方
北京城建重工有限公司	其他关联方
北京中广广播电视工程有限公司	其他关联方
北京城建中南土木工程集团有限公司	其他关联方
黄山东部开发投资有限公司	其他关联方
北京北宇停车服务有限责任公司	其他关联方
北京城建长城装饰工程有限公司	其他关联方
北京嘉业住房股份有限公司	其他关联方
北京市地铁运营有限公司	其他关联方
北京京投城市管廊投资有限公司	其他关联方
北京京城地铁有限公司	其他关联方
北京城投地下空间开发建设有限公司	其他关联方
北京京投隆德置业有限公司	其他关联方
北京轨道交通路网管理有限公司	其他关联方
北京地铁十四号线投资有限责任公司	其他关联方
北京市房山新城投资有限责任公司	其他关联方

（二）关联方交易

1. 从关联方采购货物或接受关联方提供劳务

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城建远东建设投资有限公司	联营企业	市场价格	23,160.11	0.32	85,206.57	0.8	
北京城建北方集团有限公司	联营企业	市场价格	20,639.12	0.29	45,613.90	0.43	
北京城建六建设集团有限公司	本集团参股企业	市场价格	98,989.51	1.39	45,746.42	0.32	
北京城建道桥建设集团有限公司	联营企业	市场价格	6,552.85	0.09	18,970.89	0.18	
北京城建九建设工程有限公司	联营企业	市场价格			3,842.09	0.03	
北京城建十建设工程有限公司	本集团参股企业	市场价格	1,229.46	0.02			
北京城建长城建设集团有限公司	联营企业	市场价格	1,644.88	0.02	2,522.42	0.02	
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	其他关联方	市场价格	0.95	0.00	1,722.94	0.01	
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	合营企业	市场价格			385.42	0.00	
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	其他关联方	市场价格	4.12	0.00	6,164.11	0.07	



单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方	市场价格	123.06	0.00	3,439.38	0.03	
北京城建四建设工程有限公司	联营企业	市场价格			1,113.93	0.01	
北京华创瑞通建筑劳务有限公司	其他关联方	市场价格			1,100.72	0.01	
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	联营企业	市场价格	83.69	0.00			
北京住宏建筑装饰工程有限公司	联营企业	市场价格	61.24	0.00			
北京卓联物业经营管理有限公司	其他关联方	市场价格	582.56	0.01			

2. 向关联方销售货物或向关联方提供劳务

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
重庆市渝西快线建设运营有限公司	联营企业	市场价格	12,674.10	0.18	96,863.21	0.80	
北京双城通达房地产开发有限公司	联营企业	市场价格	124.46	0.00	2,393.61	0.02	
北京建远万誉房地产开发有限公司	联营企业	市场价格			2,158.77	0.02	
北京环汇置业有限公司	联营企业	市场价格	395.61	0.01	1,113.67	0.01	
北京城建远东建设投资集团有限公司	联营企业	市场价格			896.79	0.01	
北京新城金郡房地产开发有限公司	联营企业	市场价格			640.22	0.01	
北京城建北方集团有限公司	联营企业	市场价格	1,682.06	0.02	487.98	0.00	
云南京建轨道交通投资建设有限公司	合营企业	市场价格	16.98	0.00	260.88	0.00	
北京矿融城置业有限公司	联营企业	市场价格			149.09	0.00	
国奥投资发展有限公司	联营企业	市场价格	24.98	0.00	96.38	0.00	
北京地铁置业有限公司	其他关联方	市场价格	25.95	0.00	84.97	0.00	
北京城市轨道交通咨询有限公司	其他关联方	市场价格	25.48	0.00	83.02	0.00	
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	联营企业	市场价格	99.19	0.00	51.34	0.00	
北京景晟乾通置业有限公司	联营企业	市场价格	98.72	0.00	27.41	0.00	



单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城建道桥建设集团有限公司	联营企业	市场价格	86.04	0.00	25.83	0.00	
北京城安辉泰置业有限公司	联营企业	市场价格	1,099.98	0.02			
北京城谷置业发展有限公司	合营企业	市场价格	759.48	0.01			
北京城建六建设集团有限公司	本集团参股企业	市场价格	2,088.94	0.03			
北京城建十建设工程有限公司	本集团参股企业	市场价格	191.96	0.00			
北京越华房地产开发有限公司	其他关联方	市场价格	1,294.94	0.02			
广西星河智能科技有限公司	联营企业	市场价格	59.66	0.00			

3. 与关联方签订的租赁协议

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额		上期发生额		备注
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	
北京城建华宇建设工程有限公司	本集团参股企业	市场价格			277.68	0.00	

4. 为关联方提供担保

单位：人民币万元

单位名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
北京城建北方集团有限公司	联营企业		3,000.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	联营企业	261.00	5,000.00
海南农垦城建投资开发有限公司	联营企业	8,400.00	

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

单位：人民币万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	10,641.19	413.03	39,801.16	1683.31
	北京双城通达房地产开发有限公司	28.38	0.03	991.89	0.99
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	2,734.76	0.67		
	北京市基础设施投资有限公司	27.58	27.58	27.58	27.58



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
	北京城建道桥建设集团有限公司	5,358.67	782.10	5,598.13	686.07
	黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	504.00	151.20	504	83.16
	北京城市铁路股份有限公司	9.11	9.11		
	北京城建华宇建设工程有限公司	226.34	0.23		
	北京城建六建设集团有限公司	91.62		72.75	0.07
	北京地铁建筑设施维护有限公司			24.71	2.47
	北京城建远东建设投资集团有限公司	709.44		145.68	0.15
	北京环汇置业有限公司	111.84	8.83		
	北京东直门机场快速轨道有限公司	82.15	81.21	41.59	41.59
	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	104.81	17.29	104.81	9.75
	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	7.51	0.70	7.8	0.04
	北京城建九建设工程有限公司	378.50	51.71		
	北京新城金郡房地产开发有限公司	316.03	0.32	6.51	0.01
	北京城建十建设工程有限公司	524.45	3.75		
预付款项					
	北京城建道桥建设集团有限公司			233.94	
	北京城建锅炉管道安装有限公司	34.16			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	0.54			
应收利息					
	北京新城金郡房地产开发有限公司	3,878.44		3,648.57	
	北京景晟乾通置业有限公司	8,914.51		5,695.30	
	北京双城通达房地产开发有限公司	7,808.44			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	589.82		1,086.47	
	北京骏泰置业有限公司			117.12	
	北京城安辉泰置业有限公司	1,338.35		1,318.68	
	海南农垦城建投资开发有限公司	11,879.58		7,464.18	
	北京丰台站前开发建设有限公司	85.94			
	北京越昌贝城置业有限公司	96.76			
其他应收款					
	北京环汇置业有限公司			143,119.54	
	海南农垦城建投资开发有限公司	97,137.30	97.14	97,137.31	97.14
	北京景晟乾通置业有限公司	59,462.23	59.46	69,462.23	69.46



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

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
	北京万科东方置业有限公司	66,156.96		65,288.26	
	北京双城通达房地产开发有限公司	26,558.00	26.56	47,297.47	47.3
	北京城建四建设工程有限公司	112,426.70	112,426.70	102,348.63	102,348.63
	北京骏泰置业有限公司			16,560.00	16.56
	重庆市渝西快线建设运营有限公司			16,143.70	86.11
	北京城安辉泰置业有限公司	19,689.19	19.69	12,875.66	12.88
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	9,349.51		9,349.51	
	北京玉泉新城房地产开发有限公司	9,663.38		8,616.89	
	北京诺德兴泰置业有限公司			3,788.12	
	北京首开住总房地产开发有限公司	2,854.52		2,854.52	
	北京城建北方集团有限公司	103.55	0.10	230.98	0.23
	北京城建道桥建设集团有限公司	2,184.91	4.20	136.65	0.14
	北京城谷置业发展有限公司	6.86		14.02	
	北京新城金郡房地产开发有限公司	6.51	0.01	6.51	0.01
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	7.00	0.01		
	北京城建六建设集团有限公司	226.04	0.23		
	北京城建十建设工程有限公司	1,203.87			
	北京城建远东建设投资集团有限公司	172.81	0.17		
	北京丰台站前开发建设有限公司	10,063.68	10.06		
	北京矿融城置业有限公司	17,817.05	17.82		
	北京市轨道交通建设管理有限公司	20.00	10.00		
	北京双城置业开发有限公司	550.27	0.55		
	北京祥业万科房地产开发有限公司	50,667.62			
	北京云和房地产开发有限公司	37,691.67			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	12,560.35	12.56		
	国奥投资发展有限公司	1.40	1.40		
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	5.00			
合同资产					
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	5,090.66	36.14	16,143.70	86.11
	北京市轨道交通建设管理有限公司	14,324.35	82.37	18,210.80	1,162.66
	北京城市快轨建设管理有限公司	26,737.04	134.68	8,913.49	244.87
	北京乘美乡居文化旅游发展有限公司			169.24	43.56
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司			14.86	1.38
	北京双城通达房地产开发有限公司	24.16	0.12		



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
	北京城谷置业发展有限公司	420.76	2.11		
	北京城建六建设集团有限公司	1,843.46			
	北京怡城置业有限公司	82.65	16.33		
	绍兴京越地铁有限公司	776.25			
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	225.68	0.09		

2. 应付关联方款项

单位：人民币万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	北京城建远东建设投资集团有限公司	43,194.33	60,508.37
	北京城建六建设集团有限公司	80,429.39	40,617.66
	北京城建北方集团有限公司	21,069.77	29,739.82
	北京城建道桥建设集团有限公司	46,177.10	16,059.21
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	5,736.21	7,900.02
	北京城建十建设工程有限公司	3,300.57	4,420.69
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	1,163.17	2,713.94
	北京城建长城建设集团有限公司	2,378.55	2,490.45
	株洲市公共交通有限责任公司	1,163.18	1,163.18
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司		1,125.95
	北京胜达辉宇建筑劳务有限公司	83.06	422.88
	北京城建北方设备安装有限责任公司		281.01
	北京地铁科技发展有限公司		174.34
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	111.59	111.59
	北京华创瑞通建筑劳务有限公司	994.57	99.23
	北京城建九建设工程有限公司	105.73	93.54
	北京中盛恒信工程检测科技有限公司		58.69
	北京城建锅炉管道安装有限公司	8.44	25.20
	北京东方泰洋幕墙股份有限公司	18.38	19.27
	北京城建华宇建设工程有限公司	11.94	11.94
	北京中领工程设计咨询有限公司		11.37
	北京城建银龙混凝土有限公司		6.21
	北京城建天宁消防有限责任公司	0.25	0.25
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	35.00	
	北京顺捷智慧图文设计制作有限公司	68.96	
	北京智博恒泰城市更新建设发展有限公司	220.52	



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	北京怡城置业有限公司	87,500.00	87,500.00
	天津运成投资有限公司	115,805.73	80,042.56
	北京越华房地产开发有限公司	67,194.10	67,194.10
	北京首开住总房地产开发有限公司	28,000.00	28,000.00
	北京住总万科房地产开发有限公司	27,006.29	27,000.00
	北京毓秀置业有限公司	20,000.00	20,000.00
	北京万瑞房地产开发有限公司		8,753.39
	北京城建道桥建设集团有限公司	27,817.51	13,719.41
	北京城安辉泰置业有限公司		6,000.00
	北京新城金郡房地产开发有限公司	5,633.77	5,633.77
	北京城建北方集团有限公司	4,293.39	4,784.46
	首金合创（天津）置业发展有限公司		3,775.20
	北京城建六建设集团有限公司	1,248.29	3,344.11
	北京城建亚东混凝土有限责任公司		2,614.31
	北京润鸿房地产开发有限公司		1,433.24
	北京城建远东建设投资集团有限公司	2.61	1,221.24
	北京兴创置地房地产开发有限公司	497.68	797.68
	北京城建九建设工程有限公司	50.09	156.02
	北京城建华宇建设工程有限公司	71.35	71.85
	北京城建锅炉管道安装有限公司	6.13	31.58
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司		29.17
	北京城建长城建设集团有限公司	97.70	22.86
	云南京建轨道交通投资建设有限公司		9.46
	北京城建重工有限公司		9.07
	北京中广广播电视工程有限公司		5.53
	北京城建天宁消防有限责任公司		0.7
	北京城建中南土木工程集团有限公司		0.01
	北京城建北方设备安装有限责任公司	0.15	
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	51.74	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	60.23	
	北京城建十建设工程有限公司	1,692.50	
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	0.11	
	北京双城置业开发有限公司	30.81	
	北京越昌贝城置业有限公司	18,894.00	
	黄山东部开发投资有限公司	7.94	
	北京北宇停车服务有限责任公司	4.21	
	北京城建长城装饰工程有限公司	5.00	



北京城建集团有限责任公司
2025 年度
合并财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京嘉业住房股份有限公司	27.29	
	北京诺德兴泰置业有限公司	15,854.24	
合同负债			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	31,552.44	28,616.66
	北京市轨道交通建设管理有限公司	52,889.84	8,476.91
	北京城市快轨建设管理有限公司	6,606.15	3,083.59
	北京市地铁运营有限公司	1,181.17	1,492.79
	北京景晟乾通置业有限公司	214.00	233.65
	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	17.41	99.38
	北京京投城市管廊投资有限公司	82.70	95.25
	北京地铁建筑设施维护有限公司	26.94	72.9
	北京京城地铁有限公司	35.29	65.31
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	3,072.43	54.21
	黄山东部开发投资有限公司	232.59	43.91
	北京城市铁路股份有限公司	2.40	38.34
	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	35.98	35.98
	北京城投地下空间开发建设有限公司	15.30	22.14
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	21.18	21.18
	国奥投资发展有限公司	13.32	16.03
	北京京投隆德置业有限公司		14.95
	北京城建十建设工程有限公司	188.62	2,193.86
	北京轨道交通路网管理有限公司	22.91	12.44
	北京环汇置业有限公司	36.77	11.87
	北京城安辉泰置业有限公司		10.46
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	338.40	0.54
	北京城建道桥建设集团有限公司	226.26	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	0.09	
	北京地铁十四号线投资有限责任公司	2,230.77	
长期应付款			
	北京市房山新城投资有限责任公司	24,663.00	28,800.00



十二、母公司主要财务报表项目注释

注释 1.应收账款

1.按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,170,490,042.19	44,685,451.09	2,221,540,577.53	3,786,769.14
1 至 2 年	409,533,671.54	4,060,818.01	1,456,766,735.90	13,846,882.35
2 至 3 年	907,776,061.42	133,802,482.45	1,417,168,828.75	69,088,533.66
3 年以上	1,702,766,737.45	416,347,497.71	566,406,010.30	304,841,557.17
合计	5,190,566,512.60	598,896,249.26	5,661,882,152.48	391,563,742.32

2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	193,167,688.28	3.72	185,938,703.34	96.26	7,228,984.94
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,997,398,824.32	96.28	412,957,545.92	8.26	4,584,441,278.40
其中：组合一-集团关联方	205,407,212.73	4.11			205,407,212.73
组合二-中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	3,717,624,967.80	74.39	167,858,921.97	4.52	3,549,766,045.83
组合三-其他	1,074,366,643.79	21.50	245,098,623.95	22.81	829,268,019.84
合计	5,190,566,512.60	100.00	598,896,249.26	—	4,591,670,263.34

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	140,235,215.37	2.48	140,235,215.37	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,521,646,937.11	97.52	251,328,526.95	4.55	5,270,318,410.16
其中：组合一-集团关联方	273,237,136.14	4.83			273,237,136.14
组合二-中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	24,595,123.44	0.45	24,595.12	0.10	24,570,528.32
组合三-其他	5,223,814,677.53	94.61	251,303,931.83	4.81	4,972,510,745.70
合计	5,661,882,152.48	100.00	391,563,742.32	6.92	5,270,318,410.16



(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京地铁京通发展有限责任公司	18,310,847.00	18,310,847.00	100.00	预计无法收回
汝州市建设投资发展公司	137,277,557.27	137,277,557.27	100.00	预计无法收回
中化方兴置业（北京）有限公司	160,684.45	160,684.45	100.00	预计无法收回
北京英赫世纪置业有限公司	1,183,558.58	1,183,558.58	100.00	预计无法收回
北京首开天成房地产开发有限公司	661,067.95	661,067.95	100.00	预计无法收回
邯郸市正大房地产开发有限公司	13,056,685.56	13,056,685.56	100.00	预计无法收回
宣城市住房和城乡建设委员会	213,828.82	213,828.82	100.00	预计无法收回
重庆东原宝境置业有限公司	1,730,923.20	1,730,923.20	100.00	预计无法收回
龙岗油气田开发公路工程建设指挥部	4,827,619.28	4,827,619.28	100.00	预计无法收回
四川华电杂谷脑水电开发有限责任公司	4,572,032.00	4,572,032.00	100.00	预计无法收回
广元市凤凰山公园	3,567,942.00	3,567,942.00	100.00	预计无法收回
重庆市大学中专招生委员会办公室	375,957.23	375,957.23	100.00	预计无法收回
中华人民共和国商务部	7,228,984.94			不计提，已结算开票且次月已收款
合计	193,167,688.28	185,938,703.34	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	2,009,263,498.10	41.93	2,685,451.09	2,026,719,789.46	38.62	3,786,769.14
1-2 年（含 2 年）	406,081,863.83	8.47	4,060,818.01	1,384,688,236.79	26.38	13,846,882.35
2-3 年（含 3 年）	770,498,504.15	16.08	38,524,925.18	1,322,499,142.82	25.20	66,124,957.15
3 年以上	1,606,147,745.51	33.52	367,686,351.64	514,502,631.90	9.80	167,569,918.31
合计	4,791,991,611.59	100.00	412,957,545.92	5,248,409,800.97	100.00	251,328,526.95

2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
集团关联方	205,407,212.73			273,237,136.14		
合计	205,407,212.73			273,237,136.14		



3.收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因
柬埔寨公共工程和交通部(柬埔寨诗梳风污水处理及排水工程项目)	1,740.95	1,740.95	本期收到账款
澳门国际机场专营股份有限公司(CAM)(澳门国际机场客运大楼南面贵宾区及相应室外区域装修及改造项目)	27,445.93	27,445.93	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited (马尔代夫维拉纳国际机场改扩建项目经理部(机场))	12,790.79	12,790.79	本期收到账款
柬埔寨机场投资有限公司(柬埔寨金边新国际机场地勘项目)	14,808.46	14,808.46	本期收到账款
CAMBODIAAIRPORTINVESTMENTCO.,LTD (柬埔寨马德望废水处理项目-金边地勘)	1,092,303.08	1,092,303.08	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited (新货运站道路项目)	30,591.66	30,591.66	本期收到账款
阿尔及利亚 AADL (阿尔及利亚 3000 套住房项目)	87,919.34	87,919.34	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited (胡鲁马累住房公寓楼项目)	2,965.44	2,965.44	本期收到账款
马尔代夫机场公司 MaldivesAirportsCompanyLimited (马尔代夫维拉纳国际机场改扩建项目经理部(水飞))	29,647.18	29,647.18	本期收到账款
阿尔及利亚 AADL (阿尔及利亚 1033 套住房项目)	765.64	765.64	本期收到账款
柬埔寨工业与科技创新部(柬埔寨磅湛污水及排水项目)	884.05	884.05	本期收到账款
塞拉利昂滨图玛尼酒店散客	31,238.75	31,238.75	本期收到账款
合计	1,333,101.27	1,333,101.27	—

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
首都医科大学附属北京安贞医院	347,470,464.89	6.69	347,470.46
成都天府国际机场建设指挥部	178,345,062.22	3.44	17,834,506.22
中昆投资有限公司	174,675,531.04	3.37	87,337,765.53
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	162,168,874.32	3.12	16,216,887.43
国家石油天然气管网集团有限公司	141,790,346.32	2.73	141,790.35
合计	1,004,450,278.79	19.35	121,878,419.99

注释 2.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	201,993,073.35	97,916,904.06
应收股利	100,494,210.66	88,505,623.05
其他应收款项	19,219,502,893.96	16,483,398,653.47
合计	19,521,990,177.97	16,669,821,180.58



（一）应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	201,993,073.35	97,916,904.06
合计	201,993,073.35	97,916,904.06

（二）应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	12,556,140.13	23,674,274.51	—	—
1. 北京城建精工钢结构工程有限公司	1,020,000.00	1,020,000.00	已宣告未发放	否
2. 北京城建远东建设投资集团有限公司		1,000,000.00	已宣告未发放	否
3. 北京城建七建设工程有限公司	11,536,140.13		已宣告未发放	否
4. 北京城建锅炉管道安装有限公司		32,552.52	已宣告未发放	否
5. 北京城建智控科技股份有限公司		21,585,721.99	已宣告未发放	否
6. 北京中广广播电视工程有限公司		36,000.00	已宣告未发放	否
账龄一年以上的应收股利	87,938,070.53	64,831,348.54	—	—
1. 国奥投资发展有限公司	18,699,931.68	18,699,931.68	尚未支付	否
2. 北京城建道桥建设集团有限公司	16,070,000.00	16,070,000.00	尚未支付	否
3. 北京城建安装集团有限公司	23,765,766.86	23,765,766.86	尚未支付	否
4. 北京城市开发集团有限责任公司	468,650.00	468,650.00	尚未支付	否
5. 北京城建纵横文化传媒有限公司		25,000.00		是
6. 北京城建亚泰建设集团有限公司	5,802,000.00	5,802,000.00	尚未支付	否
7. 北京城建智控科技股份有限公司	21,585,721.99		尚未支付	否
8. 北京中广广播电视工程有限公司	36,000.00		尚未支付	否
9. 北京城建远东建设投资集团有限公司	1,000,000.00		尚未支付	否
10. 北京城建精工钢结构工程有限公司	510,000.00		尚未支付	否
合计	100,494,210.66	88,505,623.05	—	—

（三）其他应收款项

1.按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	4,680,802,257.71	82,798,799.62	6,035,783,022.85	943,438.78
1 至 2 年	6,011,336,916.91	7,981.04	1,743,036,888.93	61,240.83
2 至 3 年	625,370,470.14	295,519.80	4,264,574,728.58	69,946.14
3 年以上	9,577,407,786.17	1,592,312,236.51	6,025,553,673.62	1,584,475,034.76
合计	20,894,917,430.93	1,675,414,536.97	18,068,948,313.98	1,585,549,660.51



2.按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	2,140,042,517.16	10.24	1,569,246,604.91	73.33	570,795,912.25
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	18,754,874,913.77	89.76	106,167,932.06	0.57	18,648,706,981.71
合计	20,894,917,430.93	100.00	1,675,414,536.97	—	19,219,502,893.96

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他 应收款项	2,052,826,136.76	11.36	1,484,997,595.82	72.34	567,828,540.94
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	16,016,122,177.22	88.64	100,552,064.69	0.63	15,915,570,112.53
合计	18,068,948,313.98	100.00	1,585,549,660.51	—	16,483,398,653.47

(1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京长青国际老年公寓有限公司	759,842,246.62	191,328,894.83	25.18	预计无法全额收回
北京城建四建设工程有限公司	841,702,164.43	841,702,164.43	100.00	预计无法全额收回
北京城建新隆工程有限责任公司	242,633,985.87	242,633,985.87	100.00	预计无法收回
北京城建新望工程有限责任公司	173,495,138.95	173,495,138.95	100.00	预计无法收回
长沙燕城房地产开发有限责任公司	17,440,025.94	17,440,025.94	100.00	预计无法全额收回
北京城建设备租赁公司	21,225,001.12	21,225,001.12	100.00	预计无法收回
长沙法制日报社有限公司	14,483,114.19	14,483,114.19	100.00	预计无法收回
湖南中法大厦物业有限公司	14,321,965.00	14,321,965.00	100.00	预计无法收回
江苏广贤泰信息科技有限公司	13,999,645.00	12,160,504.54	86.86	预计无法全额收回
北京三杰国际钢结构有限公司	13,614,383.42	13,614,383.42	100.00	预计无法收回
深圳市东润建设控股有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	预计无法收回
琳和机械厂	4,323,121.50	4,323,121.50	100.00	预计无法收回
北京六彩不锈钢有限公司	1,083,400.00	1,083,400.00	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
职工送温暖	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
国础咨询公司	600,000.00	600,000.00	100.00	预计无法收回
普龙公司	597,687.73	597,687.73	100.00	预计无法收回
北京普龙涂料有限公司	136,300.00	136,300.00	100.00	预计无法收回
其他小额	7,544,337.39	7,100,917.39	94.12	预计无法全额收回
合计	2,140,042,517.16	1,569,246,604.91	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	484,616,781.83	66.97	379,081.55	1,242,390,202.47	83.91	943,438.78
1 至 2 年 (含 2 年)	798,104.29	0.11	7,981.04	6,124,083.32	0.41	61,240.83
2 至 3 年 (含 3 年)	5,910,396.03	0.82	295,519.80	1,398,922.61	0.09	69,946.14
3 年以上	232,285,885.54	32.10	105,485,349.67	230,886,962.93	15.59	99,477,438.94
合计	723,611,167.69	100.00	106,167,932.06	1,480,800,171.33	100.00	100,552,064.69

2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收的备用金、保证金及押金、集团关联方等	18,031,263,746.08			14,535,322,005.89		
合计	18,031,263,746.08			14,535,322,005.89		

3.其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	40,561,525.45	59,988,939.98	1,484,999,195.08	1,585,549,660.51
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				



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)	
本期计提	2,864,183.82	4,023,102.31	82,977,590.33	89,864,876.46
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	43,425,709.27	64,012,042.29	1,567,976,785.41	1,675,414,536.97

4.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
北京城建房地产开发有限公司	内部借款	9,734,422,222.53	1-5 年	46.59	
北京城建祥泰置业有限公司	关联方往来	1,683,793,180.00	1-2 年	8.06	
北京城建五资产管理有限公司	内部借款	1,266,540,298.71	1-5 年	6.06	
北京环汇置业有限公司	股东借款	893,934,050.41	1-5 年	4.28	
北京长青国际老年公寓有限公司	关联方往来及股东借款	869,842,246.62	3 年以上	4.16	191,328,894.83
合计	—	14,448,531,998.27	—	69.15	191,328,894.83

注释 3.长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	16,789,403,959.22	168,990,412.18	29,010,000.00	16,929,384,371.40
对合营企业投资				
对联营企业投资	2,990,360,507.11	877,334,247.40	113,915,169.28	3,753,779,585.23
小计	19,779,764,466.33	1,046,324,659.58	142,925,169.28	20,683,163,956.63
减：长期股权投资减值准备	99,244,678.23			99,244,678.23
合计	19,680,519,788.10	1,046,324,659.58	142,925,169.28	20,583,919,278.40



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	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
合计	19,909,973,816.62	19,779,764,466.33	923,174,412.18	29,010,000.00	63,726,957.81	1,150,591.37		55,642,471.06		20,683,163,956.63
一.子公司	16,929,384,371.40	16,789,403,959.22	168,990,412.18	29,010,000.00						16,929,384,371.40
北京城建智控科技股份 有限公司	524,778,893.59	524,778,893.59								524,778,893.59
北京市城建职业技术学 校	7,409,132.03	7,409,132.03								7,409,132.03
北京城建新材料有限公 司	10,765,663.19	10,765,663.19								10,765,663.19
北京城建北苑大酒店有 限公司	3,200,000.00	3,200,000.00								3,200,000.00
城建三河物业服务有限 责任公司	3,513,692.67	3,513,692.67								3,513,692.67
北京京城佳物业股份 有限公司	127,997,550.12	127,997,550.12								127,997,550.12
北京住总集团有限责任公司	6,714,885,660.54	6,701,489,460.54	13,396,200.00							6,714,885,660.54
北京市园林绿化集团有 限公司	286,777,923.84	284,777,923.84	2,000,000.00							286,777,923.84
北京城建精工钢结构工 程有限公司	10,878,366.17	10,878,366.17								10,878,366.17



被投资单位	投资成本	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
北京城建安装集团有限公司	25,440,000.00	25,440,000.00								25,440,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	87,564,371.80	116,574,371.80		29,010,000.00						87,564,371.80
北京城建十六建筑工程有限公司	179,755,816.22	179,755,816.22								179,755,816.22
北京城建八建设发展有限公司	232,963,131.00	232,963,131.00								232,963,131.00
北京城建七建设工程有限公司	288,780,060.44	288,780,060.44								288,780,060.44
北京城建五资产管理有限责任公司	98,920,000.00	98,920,000.00								98,920,000.00
北京城建二建设工程有限公司	123,531,231.17	123,531,231.17								123,531,231.17
北京城建一建设发展有限公司	215,517,145.60	215,517,145.60								215,517,145.60
北京城建建设工程有限公司	1,284,203,087.76	1,284,203,087.76								1,284,203,087.76
北京城建房地产开发有限公司	2,298,948,164.55	2,298,948,164.55								2,298,948,164.55
北京城建设计发展集团股份有限公司	306,448,706.85	306,448,706.85								306,448,706.85
北京城建投资发展股份	2,971,252,817.73	2,971,252,817.73								2,971,252,817.73



被投资单位	投资成本	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	
有限公司											
北京城建五建设集团有限公司	475,709,122.76	475,709,122.76								475,709,122.76	
青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	204,989,380.98	204,989,380.98								204,989,380.98	
北京城建华晟交通建设有限公司	128,464,257.03	128,464,257.03								128,464,257.03	
北京城建集团莫桑比克有限责任公司	2,040,462.60	2,040,462.60								2,040,462.60	
北京城建国际有限公司	13,440,600.00	13,440,600.00								13,440,600.00	
北京城科房地产开发有限公司	1,444,834.17	1,444,834.17								1,444,834.17	
北京长青老年公寓有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00								30,000,000.00	
北京城建集团（厦门）工程建设有限公司	337,449.34	337,449.34								337,449.34	
北京城建集团投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00								40,000,000.00	
北京城建集团装饰工程有限公司	42,036,350.79	17,036,350.79	25,000,000.00							42,036,350.79	
北京高校后勤服务有限公司	56,328,438.23	28,796,286.28	27,532,151.95							56,328,438.23	



被投资单位	投资成本	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		
北京城建祥泰置业有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00								30,000,000.00	
北京城建（海南）有限责任公司	1,000,000.00		1,000,000.00							1,000,000.00	
北京城建京怀建筑工程有限公司	100,062,060.23		100,062,060.23							100,062,060.23	
二、合营企业											
三、联营企业											
北京金州工程有限公司	2,980,589,445.22	2,990,360,507.11	754,184,000.00		63,726,957.81	1,150,591.37		55,642,471.06		3,753,779,585.23	99,244,678.23
北京环汇置业有限公司	38,556,594.24	38,556,594.24								38,556,594.24	38,556,594.24
北京公联鼎宸交通枢纽建设发展有限公司	757,862,114.32	8,062,114.32	749,800,000.00		-58,272,698.22					699,589,416.10	
北京城建远东建设投资集团有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00								220,000,000.00	
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	29,800,000.00	118,599,553.36	200,000.00		4,547,690.69			2,200,000.00		121,147,244.05	
北京城建四建设工程有限公司	400,000.00	400,000.00								400,000.00	400,000.00
北京城建九建设工程有限公司	60,000,000.00	60,288,083.99								60,288,083.99	60,288,083.99
北京城建沥青混凝土有限公司	20,000,000.00	8,622,995.60			-5,316,262.08					3,306,733.52	
	10,032,040.88	16,628,037.70			528,425.03					17,156,462.73	



被投资单位	投资成本	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
北京城建道桥建设集团有限公司	100,000,000.00	480,535,947.48			2,214,288.47					
北京城建北方集团有限公司	102,000,000.00	198,069,633.59			27,499,650.27	1,150,591.37				
北京城建锅炉管道安装有限公司	6,874,790.78	8,713,079.35			21,469.42					
北京城建长城建设集团有限公司	4,000,000.00	6,908,374.74			239,700.61					
北京城建五维建设有限公司	11,064,065.00	17,152,426.02	4,184,000.00		6,010.19			4,184,000.00		
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	1,619,400,000.00	1,807,207,416.35			92,258,392.40			49,258,471.06		
北京城建第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	599,840.00	616,250.37			291.03					



3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末金额/本期数	
	北京城建北方集团有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	6,154,052,873.40	634,913,082.47
非流动资产	511,796,651.64	11,471,249,267.21
资产合计	6,665,849,525.04	12,106,162,349.68
流动负债	5,388,712,229.23	508,065,416.17
非流动负债	4,750,826.31	4,616,559,735.26
负债合计	5,393,463,055.54	5,124,625,151.43
净资产	1,272,386,469.50	6,981,537,198.25
按持股比例计算的净资产份额	254,477,293.90	1,885,015,043.53
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	226,719,875.23	1,850,207,337.69
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,351,185,787.43	1,631,078,800.98
净利润	137,498,251.34	341,697,749.62
其他综合收益	10,119,242.53	
综合收益总额	147,617,493.87	341,697,749.62
企业本期收到的来自联营企业的股利		49,258,471.06

续：

项目	期初金额/上期数	
	北京城建北方集团有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
流动资产	6,016,833,830.25	498,068,959.16
非流动资产	409,655,202.26	11,754,923,085.13
资产合计	6,426,489,032.51	12,252,992,044.29
流动负债	5,141,931,128.23	675,355,054.08
非流动负债	145,960,688.12	4,755,358,759.86
负债合计	5,287,891,816.35	5,430,713,813.94
净资产	1,138,597,216.16	6,822,278,230.35
按持股比例计算的净资产份额	227,719,443.23	1,842,015,122.20
调整事项		-34,807,705.86
对联营企业权益投资的账面价值	198,069,633.59	1,807,207,416.34
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,268,451,844.26	1,736,835,089.43
净利润	71,091,668.52	387,022,868.73
其他综合收益	88,047,686.67	
综合收益总额	159,139,355.19	387,022,868.73



项目	期初金额/上期数	
	北京城建北方集团有限公司	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司
企业本期收到的来自联营企业的股利		

注释 4.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	37,380,060,073.57	34,516,750,188.61	39,661,356,736.47	36,492,664,806.54
建筑安装	37,032,819,390.22	34,465,898,028.35	39,631,665,489.30	36,485,970,897.28
房屋租赁收入	347,240,683.35	50,852,160.26	29,691,247.17	6,693,909.26
2. 其他业务小计	60,552,380.47	12,009,890.51	396,542,477.38	138,621,680.10
其他	60,552,380.47	12,009,890.51	396,542,477.38	138,621,680.10
合计	37,440,612,454.04	34,528,760,079.12	40,057,899,213.85	36,631,286,486.64

注释 5.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	63,726,957.81	119,045,096.11
成本法核算的长期股权投资收益	327,717,814.23	436,546,523.77
交易性金融资产持有期间的投资收益	18,051,494.54	6,541,826.18
其他权益工具投资持有期间的投资收益	32,959,190.98	29,498,375.26
合计	442,455,457.56	591,631,821.32

注释 6.现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,134,112,907.18	1,772,542,193.01
加：资产减值准备	1,100,217.23	1,054,856.16
信用减值损失（新准则适用）	297,210,863.05	141,530,980.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	114,603,338.71	129,662,302.99
使用权资产折旧	1,206,496.01	17,265,134.87
无形资产摊销	3,227,305.44	10,683,231.95
长期待摊费用摊销	211,800.00	1,147,818.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-14,440,876.46	-276,360.46
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-158,809.82	-52,023.88
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-22,555,401.49	29,626,569.37
财务费用（收益以“-”填列）	762,070,209.65	-252,310,471.09
投资损失（收益以“-”填列）	-442,455,457.56	-591,631,821.32



项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-44,776,908.59	-21,387,875.56
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	13,096,112.92	12,851,524.50
存货的减少（增加以“-”填列）	-9,010,546.26	244,735,679.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-6,202,259,883.58	5,940,883,762.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	100,192,789.19	-8,468,750,498.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,308,625,844.38	-1,032,424,997.34
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	24,668,634,948.97	24,033,374,829.30
减：现金的期初余额	24,033,374,829.30	18,160,439,119.05
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	635,260,119.67	5,872,935,710.25

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	24,668,634,948.97	24,033,374,829.30
其中：库存现金	5,166,215.20	6,733,239.39
可随时用于支付的银行存款	24,662,910,892.05	24,024,430,276.38
可随时用于支付的其他货币资金	557,841.72	2,211,313.53
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	24,668,634,948.97	24,033,374,829.30
其中：使用受限制的现金和现金等价物		

十三、按照有关财务会和制度应披露的其他内容
无。



十四、财务报表的批准

本财务报告于 2026 年 4 月 28 日由本集团董事会批准报出。



北京城建集团有限责任公司
二〇二六年四月二十八日





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术相关软件和服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 9411 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

登记机关

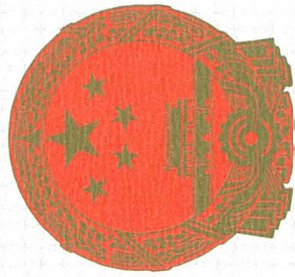


2026 年 01 月 19 日

业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

说明

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

发证机关：



中华人民共和国财政部制



证书编号: 110002540063
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2007-11-30
Date of Issuance



姓名: 费强
Registration
证书编号: 110002540063
This certificate is valid for another year after this renewal.

2008年3月1日



姓名: 费强
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1973-11-19
Date of birth
工作单位: 北京中兴新会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码: 1101020173689
Identity card No.



费强的年龄二维码.png
记录: 合格, 继续有效一年, valid for another year after this renewal.



2008年3月20日

12

转出: 中审众环 北京
转入: 立信北京分所
注册会计帅工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调入
Agree the holder to be transferred to
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年3月1日

同意调入: 立信北京分所
注意: 注册会计帅执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
一、注册会计帅只限于本人使用, 不得转让、涂改。
二、注册会计帅停止执行接受业务时, 应将本证书缴还主管注册会计帅协会。
三、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计帅协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.
转入: 众环海华(特普)北京分所
2014.04.09





姓名 颜新才
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-12-05
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit
身份证号码 410105197512052759
Identity card No.



姓名: 颜新才
证书编号: 410000090044
2018-05-11



颜新才的年度二证码.png
y / m / d



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y / m / d

证书编号: 410000090044
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2002年10月29日
Date of Issuance

2014年6月8日
y / m / d



注册会计师变更登记事项
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意从
Agree the holder to be transferred from

CPA
姓名
Name

日 月 年
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意从
Agree the holder to be transferred from

同意从
Agree the holder to be transferred from

注册会计师变更登记事项
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意从
Agree the holder to be transferred from

CPA
姓名
Name

日 月 年
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意从
Agree the holder to be transferred from

同意从
Agree the holder to be transferred from

