京能置业股份有限公司

二〇二二年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京23RXQJLOMJ

目　录

审计报告	1-5
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-98

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街22号
赛特广场5层邮编100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字（2023）第110A016035号

京能置业股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了京能置业股份有限公司（以下简称京能置业公司）财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、11和附注五、5。

1、事项描述

存货主要包括已完工开发产品、在建的开发成本，其整体合计金额重大，2022年占总资产82.47%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确认在建开发产品及拟开发产品的可变现净值时，京能置业公司管理层（以下简称管理层）需要估计达到完工状态时还需要发生的建造成本和未来净售价，并估算未来销售费用及相关销售税金，由于此类估计存在固有风险，涉及重大的管理层判断和估计，我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定主要执行了以下审计程序：

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

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

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

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

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

（6）对于停滞的在建项目，了解政府规划及当地调控措施，判断继续停滞对项目开发的影响，复核管理层聘请的评估机构出具的评估报告中使用的假设以及参数的合理性。

（二）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、23和附注五、37。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占2022年度营业收入总额的99.41%，在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得购买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。鉴于房地产开发项目的收入对报表的重要性，单个项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对合并报表利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认主要执行了以下审计程序：

（1）评价并测试与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查房地产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间；

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

（5）获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录。

四、其他信息

京能置业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括京能置业公司2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

京能置业公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督京能置业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京能置业公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告

日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京能置业公司不能持续经营。

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

（6）就京能置业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国 · 北京

二〇二三年四月二十六日

合并及公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	1,576,863,063.87	427,014,941.69	2,495,137,067.07	1,392,525,747.91
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	120,159,773.33	8,032,135.54	126,277,637.85	7,976,507.13
应收款项融资					
预付款项	五、3	127,185,794.09	2,500.00	57,995,459.17	
其他应收款	五、4	264,188,397.24	64,379,841.55	334,634,904.08	286,970,205.77
其中：应收利息		9,882,334.08	9,882,334.08	10,487,847.17	10,487,847.17
应收股利			20,453,800.00		20,453,800.00
存货	五、5	16,622,000,666.71		16,804,224,554.58	
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产			1,883,113,020.00		3,783,252,311.67
其他流动资产	五、6	620,668,899.18	159,060.11	564,302,444.33	2,189.83
流动资产合计		19,331,066,594.42	2,382,701,498.89	20,382,572,067.08	5,470,726,962.31
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资			75,000,000.00		
长期应收款					
长期股权投资	五、7	52,746,649.65	2,903,234,506.11	52,872,168.51	2,598,360,024.97
其他权益工具投资	五、8	9,480,160.00	9,480,160.00	10,252,160.00	10,252,160.00
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、9	147,256,100.00		128,230,400.00	
固定资产	五、10	17,022,177.59	1,483,220.09	16,762,696.22	561,749.01
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	9,650,377.79		4,392,233.48	
无形资产	五、12	1,648,036.12	1,112,644.73	1,612,937.88	1,166,145.94
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	17,293,079.51		11,169,538.18	
递延所得税资产	五、14	240,153,463.73	389,873.83	341,707,818.79	389,873.83
其他非流动资产	五、15	328,626,724.51	3,995,645,418.80	359,739,360.88	1,860,572,878.05
非流动资产合计		823,876,768.90	6,986,345,823.56	926,739,313.94	4,471,302,831.80
资产总计		20,154,943,363.32	9,369,047,322.45	21,309,311,381.02	9,942,029,794.11

合并及公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款			24,890,759.07		23,968,020.86
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五、16	1,305,054,841.79	116,416.00	832,810,170.89	
预收款项	五、17	33,872,574.24		30,833,444.60	
合同负债	五、18	3,621,088,576.55		6,787,376,555.51	
应付职工薪酬	五、19	19,523,008.28	4,576,060.36	12,891,658.40	1,501,441.74
应交税费	五、20	418,639,677.31	57,219,636.82	420,363,169.77	40,648,375.06
其他应付款	五、21	427,949,126.45	409,985,548.05	528,305,789.89	368,360,791.71
其中：应付利息		8,228,801.38	137,679,847.16	886,725.58	109,207,909.68
应付股利		97,697,058.17	1,395,051.57	97,691,395.13	1,389,388.53
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、22	1,342,307,667.99	2,119,924,736.20	4,799,960,048.17	4,916,997,345.39
其他流动负债	五、23	328,927,018.00		606,458,142.16	
流动负债合计		**7,497,362,490.61**	**2,616,713,156.50**	**14,018,998,979.39**	**5,351,475,974.76**
非流动负债：					
长期借款	五、24	4,988,033,441.40	3,243,708,886.66	2,515,763,061.66	1,768,603,772.24
应付债券	五、25	1,425,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00
租赁负债	五、26	7,383,410.10		2,191,496.73	
长期应付款	五、27	407,997,325.00		222,510,600.00	
预计负债	五、28			387,557.00	
递延收益	五、29	25,798.46		25,798.46	
递延所得税负债	五、14	22,178,794.00	1,549,733.04	21,449,490.48	1,742,733.04
其他非流动负债	五、30	71,545,783.61			
非流动负债合计		**6,922,164,552.57**	**3,245,258,619.70**	**3,062,328,004.33**	**2,070,346,505.28**
负债合计		**14,419,527,043.18**	**5,861,971,776.20**	**17,081,326,983.72**	**7,421,822,480.04**
股东（或所有者）权益：					
股本	五、31	452,880,000.00	452,880,000.00	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	五、32	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	1,074,803,773.58	1,074,803,773.58
其中：优先股					
永续债		2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	1,074,803,773.58	1,074,803,773.58
资本公积	五、33	11,381,476.19	54,634,705.86	16,577,702.61	59,830,932.28
减：库存股					
其他综合收益	五、34	9,172,712.22	4,649,199.11	5,228,199.11	5,228,199.11
专项储备					
盈余公积	五、35	211,955,350.73	153,922,559.81	211,955,350.73	153,922,559.81
未分配利润	五、36	644,109,532.63	540,989,081.47	769,653,260.41	773,541,849.29
归属于母公司股东权益合计		3,629,499,071.77	3,507,075,546.25	2,531,098,286.44	2,520,207,314.07
少数股东权益		2,105,917,248.37		1,696,886,110.86	
股东（或所有者）权益合计		**5,735,416,320.14**	**3,507,075,546.25**	**4,227,984,397.30**	**2,520,207,314.07**
负债和股东（或所有者）权益总计		20,154,943,363.32	9,369,047,322.45	21,309,311,381.02	9,942,029,794.11

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司利润表

2022年度

编制单位：京能置业股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、37	6,178,890,300.99	3,530,712.26	2,132,805,344.09	2,228,382.10
减：营业成本	五、37	5,402,145,310.64		1,528,707,368.09	
税金及附加	五、38	65,787,778.65	664,393.91	222,224,287.74	1,358,211.03
销售费用	五、39	196,362,915.95		81,386,259.54	
管理费用	五、40	115,258,133.86	75,655,472.18	106,147,410.88	70,355,667.11
研发费用					
财务费用	五、41	49,054,727.96	345,837,531.60	107,488,485.57	469,159,938.52
其中：利息费用		54,280,420.06	349,760,414.82	119,832,777.81	477,661,926.77
利息收入		12,950,453.95	8,915,135.44	12,725,861.08	8,786,555.05
加：其他收益	五、42	472,542.62	60,195.51	7,780,127.69	62,205.55
投资收益(损失以"-"号填列)	五、43	495,169.14	327,088,575.20	67,529,773.02	398,221,592.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-125,518.86	-125,518.86	106,733.45	106,733.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以"-"号填列）					
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)					
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	五、44	-812,200.00		-3,753,100.00	
信用减值损失(损失以"-"号填列)	五、45	2,373,462.97	1,411,364.17	-11,770,028.56	-3,036,548.59
资产减值损失(损失以"-"号填列)	五、46	-91,825,724.74		-10,254,300.00	
资产处置收益(损失以"-"号填列)	五、47	83,818.33	27,985.48	3,539.82	
二、营业利润(亏损以"-"号填列)		261,068,502.25	-90,038,565.07	136,387,544.24	-143,398,384.72
加：营业外收入	五、48	832,335.22		678,685.28	0.58
减：营业外支出	五、49	2,045,503.84		7,976,717.54	
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)		259,855,333.63	-90,038,565.07	129,089,511.98	-143,398,384.14
减：所得税费用	五、50	129,356,333.72		73,384,238.86	
四、净利润(净亏损以"-"号填列)		130,498,999.91	-90,038,565.07	55,705,273.12	-143,398,384.14
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		130,498,999.91	-90,038,565.07	55,705,273.12	-143,398,384.14
终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以"-"号填列）		16,970,474.97	-90,038,565.07	5,750,372.95	-143,398,384.14
少数股东损益（净亏损以"-"号填列）		113,528,524.94		49,954,900.17	
五、其他综合收益的税后净额		4,447,125.68	-579,000.00	-49,224,258.02	-1,459,080.00
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		3,944,513.11	-579,000.00	-49,224,258.02	-1,459,080.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-579,000.00	-579,000.00	-1,459,080.00	-1,459,080.00
1、重新计量设定受益计划变动额					
2、权益法下不能转损益的其他综合收益					
3、其他权益工具投资公允价值变动		-579,000.00	-579,000.00	-1,459,080.00	-1,459,080.00
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		4,523,513.11		-47,765,178.02	
1、权益法下可转损益的其他综合收益					
2、其他债权投资公允价值变动					
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4、其他债权投资信用减值准备					
5、现金流量套期储备					
6、外币财务报表折算差额					
7、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		4,523,513.11		-47,765,178.02	
8、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额					
9、其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		502,612.57			
六、综合收益总额		134,946,125.59	-90,617,565.07	6,481,015.10	-144,857,464.14
归属于母公司股东的综合收益总额		20,914,988.08	-90,617,565.07	-43,473,885.07	-144,857,464.14
归属于少数股东的综合收益总额		114,031,137.51		49,954,900.17	
七、每股收益					
（一）基本每股收益		0.0375		0.0127	
（二）稀释每股收益					

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2022年度

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,333,063,787.95	2,096,185.58	4,545,568,184.84	2,335,551.98
收到的税费返还		45,853,784.34			
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	1,186,410,773.71	317,415,598.94	580,892,070.24	220,044,449.20
经营活动现金流入小计		4,565,328,346.00	319,511,784.52	5,126,460,255.08	222,380,001.18
购买商品、接受劳务支付的现金		4,397,922,999.33		1,455,933,538.24	
支付给职工以及为职工支付的现金		170,175,279.35	60,041,129.30	151,085,605.61	54,516,215.28
支付的各项税费		400,370,211.62	3,701,691.04	461,814,264.71	5,962,361.27
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	1,444,905,856.29	1,511,136,192.02	871,765,806.59	422,314,988.98
经营活动现金流出小计		6,413,374,346.59	1,574,879,012.36	2,940,599,215.15	482,793,565.53
经营活动产生的现金流量净额		-1,848,046,000.59	-1,255,367,227.84	2,185,861,039.93	-260,413,564.35
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					28,807,100.00
取得投资收益收到的现金		620,688.00	620,688.00	648,480.00	648,480.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		324,029.00	54,029.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				28,791,376.63	
收到其他与投资活动有关的现金	五、51		1,916,991,549.27	105,558,232.98	3,305,402,121.88
投资活动现金流入小计		944,717.00	1,917,666,266.27	134,998,089.61	3,334,857,701.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,412,153.81	1,492,542.00	833,103.73	411,585.00
投资支付的现金			120,423,311.50		240,423,311.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		120,423,311.50		240,423,311.50	
支付其他与投资活动有关的现金	五、51		2,263,832,200.00	39,007.10	1,637,039,007.10
投资活动现金流出小计		122,835,465.31	2,385,748,053.50	241,295,422.33	1,877,873,903.60
投资活动产生的现金流量净额		-121,890,748.31	-468,081,787.23	-106,297,332.72	1,456,983,798.28
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		295,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		295,000,000.00			
取得借款收到的现金		9,247,077,240.57	7,704,000,000.00	3,372,084,564.76	1,815,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		9,542,077,240.57	7,704,000,000.00	3,372,084,564.76	1,815,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,761,891,415.95	6,467,100,000.00	3,634,012,795.05	1,440,960,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		673,890,422.64	474,237,462.38	535,122,402.86	466,932,231.43
其中：子公司支付少数股东的股利、利润				12,536,200.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	16,624,328.77	4,724,328.77		
筹资活动现金流出小计		8,452,406,167.36	6,946,061,791.15	4,169,135,197.91	1,907,892,231.43
筹资活动产生的现金流量净额		1,089,671,073.21	757,938,208.85	-797,050,633.15	-92,892,231.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-880,265,675.69	-965,510,806.22	1,282,513,074.06	1,103,678,002.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,434,621,024.39	1,392,525,747.91	1,152,107,950.33	288,847,745.41
六、期末现金及现金等价物余额		1,554,355,348.70	427,014,941.69	2,434,621,024.39	1,392,525,747.91

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：京能置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期金额							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
		永续债						
一、上年年末余额	452,880,000.00	1,074,803,773.58	16,577,702.61	5,228,199.11	211,955,350.73	769,653,260.41	1,696,886,110.86	4,227,984,397.30
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	452,880,000.00	1,074,803,773.58	16,577,702.61	5,228,199.11	211,955,350.73	769,653,260.41	1,696,886,110.86	4,227,984,397.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,225,196,226.42				-125,543,727.78	409,031,137.51	1,508,683,636.15
（一）综合收益总额				3,944,513.11		16,970,474.97	114,031,137.51	134,946,125.59
（二）股东（或所有者）投入和减少资本							295,000,000.00	295,000,000.00
1. 股东投入的普通股		1,225,196,226.42						1,225,196,226.42
2. 其他权益工具持有者投入资本			-5,196,226.42					-5,196,226.42
3. 股份支付计入股东权益的金额						-4,528,800.00		-4,528,800.00
4. 其他						-137,985,402.75		-137,985,402.75
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东（或所有者）的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	452,880,000.00	2,300,000,000.00	11,381,476.19	9,172,712.22	211,955,350.73	644,109,532.63	2,105,917,248.37	5,735,416,320.14

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：京能置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	上期金额							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
		永续债						
一、上年年末余额	452,880,000.00	574,803,773.58	177,424,325.61	6,687,279.11	153,922,559.81	792,398,093.26	1,659,467,410.69	3,817,583,442.06
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并			200,000,000.00	47,765,178.02	58,032,790.92	5,521,999.68		311,319,968.62
其他								
二、本年年初余额	452,880,000.00	574,803,773.58	377,424,325.61	54,452,457.13	211,955,350.73	797,920,092.94	1,659,467,410.69	4,128,903,410.68
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）		500,000,000.00	-360,846,623.00	-49,224,258.02		-28,266,832.53	37,418,700.17	99,080,986.62
（一）综合收益总额				-49,224,258.02		5,750,372.95	49,954,900.17	6,481,015.10
（二）股东（或所有者）投入和减少资本		500,000,000.00	-360,846,623.00					139,153,377.00
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本		500,000,000.00						500,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他			-360,846,623.00					-360,846,623.00
（三）利润分配						-34,017,205.48	-12,536,200.00	-46,553,405.48
1. 提取盈余公积								
2. 对股东（或所有者）的分配							-12,536,200.00	-12,536,200.00
3. 其他						-34,017,205.48		-34,017,205.48
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	452,880,000.00	1,074,803,773.58	16,577,702.61	5,228,199.11	211,955,350.73	769,653,260.41	1,696,886,110.86	4,227,984,397.30

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：京能置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期金额						
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		永续债					
一、上年年末余额	452,880,000.00	1,074,803,773.58	59,830,932.28	5,228,199.11	153,922,559.81	773,541,849.29	2,520,207,314.07
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	452,880,000.00	1,074,803,773.58	59,830,932.28	5,228,199.11	153,922,559.81	773,541,849.29	2,520,207,314.07
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）		1,225,196,226.42	-5,196,226.42	-579,000.00		-232,552,767.82	986,868,232.18
（一）综合收益总额				-579,000.00		-90,038,565.07	-90,617,565.07
（二）股东（或所有者）投入和减少资本		1,225,196,226.42	-5,196,226.42				1,220,000,000.00
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本		1,225,196,226.42					1,225,196,226.42
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他			-5,196,226.42				-5,196,226.42
（三）利润分配						-142,514,202.75	-142,514,202.75
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东（或所有者）的分配						-4,528,800.00	-4,528,800.00
4. 其他						-137,985,402.75	-137,985,402.75
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	452,880,000.00	2,300,000,000.00	54,634,705.86	4,649,199.11	153,922,559.81	540,989,081.47	3,507,075,546.25

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：京能置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	上期金额						
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		永续债					
一、上年年末余额	452,880,000.00	574,803,773.58	114,262,616.20	6,687,279.11	153,922,559.81	950,957,438.91	2,253,513,667.61
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	452,880,000.00	574,803,773.58	114,262,616.20	6,687,279.11	153,922,559.81	950,957,438.91	2,253,513,667.61
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）		500,000,000.00	-54,431,683.92	-1,459,080.00		-177,415,589.62	266,693,646.46
（一）综合收益总额				-1,459,080.00		-143,398,384.14	-144,857,464.14
（二）股东（或所有者）投入和减少资本		500,000,000.00	-54,431,683.92				445,568,316.08
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本		500,000,000.00					500,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他			-54,431,683.92				-54,431,683.92
（三）利润分配						-34,017,205.48	-34,017,205.48
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东（或所有者）的分配							
4. 其他						-34,017,205.48	-34,017,205.48
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	452,880,000.00	1,074,803,773.58	59,830,932.28	5,228,199.11	153,922,559.81	773,541,849.29	2,520,207,314.07

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（公司）股份有限公司”，1993 年 6 月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114 号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997 年 1 月 21 日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21 号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005 号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行 1,000 万股 A 股股票，并于同年 1 月 30 日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

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

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

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机

电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

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

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

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

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

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

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

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

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

2016 年 4 月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续，公司营业执照统一社会信用代码为 91110000214406620R。

本公司最高权力机构为股东大会，依法设立董事会、监事会。董事会设有战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专业委员会。目前本公司设置党委办公室（公司办公室）、党委组织部（人力资源部）、党群工作部、纪检监察室、证券与资本运营部（董事会办公室）、财务部、企业管理部、法务内控部、市场开发中心、规划设计中心、安全与工程管理中心、合约预算中心、营销中心。

2018 年 1 月，公司法定代表人变更为李育海。

2018 年 12 月，公司法定代表人变更为周建裕。

2021 年 4 月，公司法定代表人变更为咎荣师。

本公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 8 层。

本公司通讯地址：北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 2 单元。

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第三次会议于 2023 年 04 月 26 日批准。

2、合并财务报表范围

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 14 户，北京天创世缘房地产开发有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、北京丽富房地产开发有限公司、大连京能阳光房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司、北京京能云泰房地产开发有限公司、京能置业（天津）有限公司和北京京能海赋置业有限公司、北京京能育兴房地产开发有限公司、北京京石融宁房地产开发有限公司、北京京能京西房地产开发有限公司、北京京珑置业有限公司、北京九樾房地产开发有限公司。

本公司本年度合并范围与上年度相比，新增 2 户。具体参见附注六“合并范围的变动”。各子公司具体情况参见附注七“在其他主体中的权益”

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定存货以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、11、附注三、23。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润

表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资;
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产;
- 租赁应收款;
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

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

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

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

期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

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

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

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收账龄特征客户
- 应收账款组合 2：应收关联方特征客户

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

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

其他应收款

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

- 其他应收款组合 1：往来款

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

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

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

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

10、公允价值计量

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

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

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

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

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11、存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

12、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

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

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

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

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

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

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

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

②可收回金额。

（2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

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

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

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

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

13、长期股权投资

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

（1）初始投资成本确定

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

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的

公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

核算进行调整。

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、12。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

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

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
其他	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（5）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

17、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注三、19。

19、资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

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

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬” 项目。

（2）短期薪酬

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

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

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

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（4）辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

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

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

23、收入

（1）一般原则

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、9（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

（2）具体方法

① 房地产销售业务

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

②出租物业收入确认方法

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③其他业务收入确认方法

公司在将服务的控制权转移给客户的时点获得的金额确认收入。

24、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

25、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

26、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确

认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

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

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

27、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、28。

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

短期租赁

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

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

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

融资租赁

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

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

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进

行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

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

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

（4）适用财会〔2022〕13 号文件规定情形的租金减让

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

本公司不评估是否发生租赁变更。

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

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

前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

28、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

（2）使用权资产的折旧方法

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

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

29、维修基金

（1）北京市

2008年2月1日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局"关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知"的规定，公司按房价总额的2%代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》（京建物[2008]393号）的规定，公司自2008年2月1日起签订商品住宅买卖合同（包括其他转让协议）的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为100元/建筑平方米；高层（六层以上）为200元/建筑平方米。

（2）宁夏银川市

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼15元/建筑平方米、住宅10元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

（3）天津市

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知（津政发［2002］90号）规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分别按以下比例缴存：不配备电梯的商品住宅，开发建设单位和购房人各按1%缴存维修基金；配备电梯的商品件宅，开发建设单位按1.5%、购房人按1%缴存维修基金。

（4）大连市

根据大连市房地产管理局规定，商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳，购房人在办理商品房产权登记手续时，须按建筑面积每平方米40元的标交纳维修基金，存入资金中心制定的代办银行，禁止任何单位代收购房人交纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价5%的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时，应交纳维修基金总额的30%，在办理《商品房销售许可证》时，应全额交清维修基金。

30、质量保证金

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

31、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金

额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新冠肺炎疫情引发的租金减让

2022 年 5 月，财政部发布《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同继续采用简化方法。（参见附注三、27、（4））。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本公司报告期未造成影响。

②企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定分别进行会计处理。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售进行追溯调整。

解释第 15 号规定，在判断亏损合同时，企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

本公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

本公司本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更情况。

四、税项

1、主要税种及税率

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

2、税收优惠及批文

本公司无税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项　目	期末余额	上年年末余额
银行存款	593,067,081.10	1,130,354,168.70
财务公司存款	983,795,982.77	1,364,782,898.37
合　计	**1,576,863,063.87**	**2,495,137,067.07**

说明：本公司不存在存放在境外的款项，期末银行存款中受限资金22,507,715.17 元，参见附注五、54。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	79,883,195.12	115,761,476.95
1至2年	45,963,372.00	592,991.09
2至3年	592,991.09	--
3至4年	--	18,269,615.68
4至5年	433,459.48	--
5年以上	1,527,498.20	1,527,498.20
小　计	**128,400,515.89**	**136,151,581.92**
减：坏账准备	8,240,742.56	9,873,944.07
合　计	**120,159,773.33**	**126,277,637.85**

（2）按坏账计提方法分类披露

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	106,154,890.24	82.67	6,702,191.71	6.31	99,452,698.53
按组合计提坏账准备	22,245,625.65	17.33	1,538,550.85	6.92	20,707,074.80
其中：	--	--	--	--	--
应收账龄特征客户	22,178,958.65	17.27	1,538,550.85	6.92	20,640,407.80
应收关联方客户	66,667.00	0.05	--	--	66,667.00
合　计	**128,400,515.89**	**100.00**	**8,240,742.56**	**6.42**	**120,159,773.33**

续：

类　别	上年年末余额		
	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	133,429,480.67	98.00	8,275,000.92	6.20	125,154,479.75
按组合计提坏账准备	2,722,101.25	2.00	1,598,943.15	58.74	1,123,158.10
其中：	--	--	--	--	--
应收账龄特征客户	2,722,101.25	2.00	1,598,943.15	58.74	1,123,158.10
合　计	**136,151,581.92**	**100.00**	**9,873,944.07**	**7.25**	**126,277,637.85**

按单项计提坏账准备：

名　称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
北京市朝阳区东坝乡人民政府	750,819.32	32,660.64	4.35	资金归还信用风险
北京正元金泰商业管理有限公司	45,963,372.00	4,470,225.21	9.73	资金归还信用风险
北京凌盛科技有限公司	11,840,198.92	438,087.36	3.70	资金归还信用风险
北京优达汇众医院管理有限公司	7,922,266.29	293,123.85	3.70	资金归还信用风险
北京丽泽天宫文化有限公司	9,314,385.08	344,632.25	3.70	资金归还信用风险
北京沐沐桐企业管理有限公司	13,469,183.64	498,359.79	3.70	资金归还信用风险
北京金凤顺祥商贸有限公司	9,180,765.00	339,688.31	3.70	资金归还信用风险
北京泓彤物业管理有限公司	7,713,899.99	285,414.30	3.70	资金归还信用风险
合　计	**106,154,890.24**	**6,702,191.71**	**6.31**	**--**

续：

名　称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
北京市朝阳区东坝乡人民政府	18,521,050.67	805,665.70	4.35	资金归还信用风险
北京正元金泰商业管理有限公司	114,908,430.00	7,469,335.22	6.50	资金归还信用风险
合　计	**133,429,480.67**	**8,275,000.92**	**6.20**	**--**

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收账龄组合

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	20,375,829.20	--	--	853,046.95	--	--
1 至 2 年	--	--	--	275,631.25	5,520.10	2.00
2 至 3 年	275,631.25	11,052.65	4.01	--	--	--
3 至 4 年	--	--	--	65,924.85	65,924.85	100.00
4 至 5 年	--	--	--	--	--	--
5 年以上	1,527,498.20	1,527,498.20	100.00	1,527,498.20	1,527,498.20	100.00
合　计	**22,178,958.65**	**1,538,550.85**	**6.94**	**2,722,101.25**	**1,598,943.15**	**58.74**

组合计提项目：应收关联方客户

	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	66,667.00	--	--	--	--	--

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	9,873,944.07
本期计提	2,138,913.56
本期收回或转回	3,772,115.07
期末余额	**8,240,742.56**

其中：本期转回或收回金额重要的坏账准备如下：

单位名称	转回原因	收回方式	原确定坏账准备的依据	转回或收回金额
北京市朝阳区东坝乡人民政府	款项收回	货币资金	资金占用风险	773,005.06
北京正元金泰商业管理有限公司	款项收回	货币资金	资金占用风险	2,999,110.01
合　计	**--**	**--**	**--**	**3,772,115.07**

（4）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 89,767,904.64 元，占应收账款期末余额合计数的比例 69.91%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 6,090,992.92 元。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
北京正元金泰商业管理有限公司	45,963,372.00	35.80	4,470,225.21
北京沐沐桐企业管理有限公司	13,469,183.64	10.49	498,359.79
北京凌盛科技有限公司	11,840,198.92	9.22	438,087.36

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
北京丽泽天宫文化有限公司	9,314,385.08	7.25	344,632.25
北京金凤顺祥商贸有限公司	9,180,765.00	7.15	339,688.31
合　计	**89,767,904.64**	**69.91**	**6,090,992.92**

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账　龄	期末余额		上年年末余额	
	金　额	比例%	金　额	比例%
1 年以内	126,374,148.32	99.36	17,932,374.92	30.92
1 至 2 年	645,459.07	0.51	37,432,570.75	64.54
2 至 3 年	166,186.70	0.13	2,630,513.50	4.54
合　计	**127,185,794.09**	**100.00**	**57,995,459.17**	**100.00**

（2）账龄超过 1 年的重要预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
北京雅宝阁建筑装饰有限公司	642,172.48	0.50	--
北京京能建设集团有限公司	166,186.70	0.13	--
合　计	**808,359.18**	**0.64**	**--**

（3）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 123,854,859.54 元，占预付款项期末余额合计数的比例 97.38%。

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
北京京能建设集团有限公司	67,733,555.47	53.26
北京住总集团有限责任公司	51,748,687.51	40.69
天津市武清区雍泉管道工程有限公司	1,737,060.00	1.37
天津金晟文化传播有限公司	1,635,556.56	1.29
北京链家高策房地产经纪有限公司	1,000,000.00	0.79
合　计	**123,854,859.54**	**97.38**

4、其他应收款

项　目	期末余额	上年年末余额
应收利息	9,882,334.08	10,487,847.17
其他应收款	254,306,063.16	324,147,056.91
合　计	**264,188,397.24**	**334,634,904.08**

（1）应收利息

①应收利息分类

项　目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	11,617,745.53	11,617,745.53
小　计	11,617,745.53	11,617,745.53
减：坏账准备	1,735,411.45	1,129,898.36
合　计	**9,882,334.08**	**10,487,847.17**

②坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	11,617,745.53	14.94	1,735,411.45	9,882,334.08	预计信用风险未显著增加

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息。

期末，本公司不存在处于第三阶段的应收利息。

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	11,617,745.53	9.73	1,129,898.36	10,487,847.17	预计信用风险未显著增加

上年年末，本公司不存在处于第二阶段、第三阶段的应收利息。

（2）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	190,905,550.17	286,096,543.56
1至2年	54,770,018.75	23,874,132.95
2至3年	8,873,632.95	17,049,178.58
3至4年	1,717,510.92	695,868.80
4至5年	418,874.30	728,769.49
5年以上	2,431,140.86	1,859,002.87
小　计	**259,116,727.95**	**330,303,496.25**

账　龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	4,810,664.79	6,156,439.34
合　计	**254,306,063.16**	**324,147,056.91**

②按款项性质披露

项　目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	166,655,675.74	1,445,970.02	165,211,705.72	12,674,499.48	1,431,140.93	11,243,358.55
保证金、押金	88,090,717.71	1,739,069.73	86,351,647.98	313,980,779.62	3,717,318.64	310,263,460.98
代收代垫款	4,229,200.34	1,623,625.04	2,605,575.30	3,565,648.44	1,007,979.77	2,557,668.67
其他	141,134.16	2,000.00	139,134.16	82,568.71	--	82,568.71
合　计	**259,116,727.95**	**4,810,664.79**	**254,306,063.16**	**330,303,496.25**	**6,156,439.34**	**324,147,056.91**

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类　别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	--	--	--	--	--
往来款	165,209,705.72	--	--	165,209,705.72	预计信用风险未显著增加
保证金、押金	88,090,717.71	1.97	1,739,069.73	86,351,647.98	预计信用风险未显著增加
代收代垫款	2,910,125.72	10.47	304,550.42	2,605,575.30	预计信用风险未显著增加
其他	139,134.16	--	--	139,134.16	预计信用风险未显著增加
合　计	**256,349,683.31**	**0.80**	**2,043,620.15**	**254,306,063.16**	**--**

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	**2,070,804.36**	**--**	**2,070,804.36**	**--**	**--**
往来款（个人）	713,169.49	100.00	713,169.49	--	预计无法收回
代收代垫费用	761,301.93	100.00	761,301.93	--	预计无法收回
宁夏电力公司银川供电局	123,279.53	100.00	123,279.53	--	预计无法收回
煤业公司—刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	--	预计无法收回

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	--	预计无法收回
按组合计提坏账准备	**696,240.28**	**--**	**696,240.28**	**--**	**--**
往来款	138,467.59	100.00	138,467.59	--	预计无法收回
代收代垫费用	557,772.69	100.00	557,772.69	--	预计无法收回
合 计	**2,767,044.64**	**--**	**2,767,044.64**	**--**	**--**

2021 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况:

处于第一阶段的坏账准备:

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	**713,169.49**	**50.00**	**356,584.74**	**356,584.75**	**--**
个人客户	713,169.49	50.00	356,584.74	356,584.75	预计信用风险未显著增加
按组合计提坏账准备	**328,277,753.54**	**1.37**	**4,487,281.38**	**323,790,472.16**	**--**
往来款	11,206,529.46	2.85	319,755.66	10,886,773.80	预计信用风险未显著增加
保证金、押金	313,980,779.62	1.18	3,717,318.64	310,263,460.98	预计信用风险未显著增加
代收代垫款	3,007,875.75	14.97	450,207.08	2,557,668.67	预计信用风险未显著增加
其他	82,568.71	--	--	82,568.71	预计信用风险未显著增加
合 计	**328,990,923.03**	**1.47**	**4,843,866.12**	**324,147,056.91**	**--**

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息和其他应收款。

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备:

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	**616,332.94**	**--**	**616,332.94**	**--**	**--**
煤业公司—刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	--	预计无法收回
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	--	预计无法收回
宁夏电力公司银川供电局	123,279.53	100.00	123,279.53	--	预计无法收回
银川市市政工程管理处	20,000.00	100.00	20,000.00	--	预计无法收回
按组合计提坏账准备	**696,240.28**	--	**696,240.28**	--	--
往来款	138,467.59	100.00	138,467.59	--	预计无法收回
其他	557,772.69	100.00	557,772.69	--	预计无法收回

类　别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
合　计	**1,312,573.22**	**--**	**1,312,573.22**	**--**	**--**

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	4,843,866.12	--	1,312,573.22	6,156,439.34
期初余额在本期	--	--	--	--
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	-356,584.74	--	356,584.74	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	-2,443,661.23	--	1,117,886.68	-1,325,774.55
本期转回	--	--	-20,000.00	-20,000.00
期末余额	**2,043,620.15**	**--**	**2,767,044.64**	**4,810,664.79**

其中：本期转回或收回金额重要的坏账准备如下：

单位名称	转回原因	收回方式	原确定坏账准备的依据	转回或收回金额
银川市市政工程管理处	款项收回	货币资金	整个存续期预期信用损失	20,000.00

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中国电建地产集团有限公司	往来款	122,500,000.00	1 年以内	47.29	--
金融街融辰（北京）置业有限公司	往来款	21,168,000.00	1 年以内	8.17	--
深圳京能融资租赁有限公司	保证金	53,300,000.00	1 至 2 年	20.57	--
中原信托有限公司	保证金	15,000,000.00	1 年以内	5.79	--
光大兴陇信托有限责任公司	保证金	8,500,000.00	2 至 3 年	3.28	1,275,000.00
合　计	--	**220,468,000.00**	--	**85.09**	**1,275,000.00**

5、存货

（1）存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	11,953,016,473.97	123,706,522.71	11,829,309,951.26	15,174,208,645.79	123,706,522.71	15,050,502,123.08
开发产品	4,892,607,056.39	99,916,340.94	4,792,690,715.45	1,764,183,699.67	10,491,835.33	1,753,691,864.34
周转材料	-	-	-	30,567.16	-	30,567.16
合计	**16,845,623,530.36**	**223,622,863.65**	**16,622,000,666.71**	**16,938,422,912.62**	**134,198,358.04**	**16,804,224,554.58**

（2）存货跌价准备减值准备

项　目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	123,706,522.71	-	-	-	-	123,706,522.71
开发产品	10,491,835.33	91,825,724.74	-	2,401,219.13	-	99,916,340.94
合　计	**134,198,358.04**	**91,825,724.74**	**-**	**2,401,219.13**	**-**	**223,622,863.65**

存货跌价准备减值准备（续）

项　目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	评估值	
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	随存货结转成本而转销

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

项目	本期资本化利息
京能·天下川二期	1,688,372.89
京能·天下川三期南区	3,035,456.05
京能·天下川三期北区	7,539,338.53
海语城一期	15,305,206.01
海语城二期	120,191,534.21
海语城三、四期	198,001,066.38
京能.阳光港湾（琥珀湾项目）	206,231,868.91
四合上院	414,392.04
京能.雍清丽苑一期	9,317,500.38
京能.雍清丽苑二期	62,078,453.57
京能海赋洺悦湾	120,798,626.82
京能丽墅项目	66,770,995.46
京能西山印	422,110,098.49
丽富嘉园一至三期	1,144,049.16
丽富嘉园四期	52,775,969.53
丽富嘉园五期	1,194,801.46
京能云璟壹号	15,715,529.77
京能.龙湖熙上	86,865,972.01
樾园项目	22,419,522.16
合　计	**1,413,598,753.84**

（4）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
海语城三、四期	2024年	2026年	17.36亿	617,884,373.37	1,128,005,263.80	--
京能西山印	2021年	2025年	61.49亿	3,593,649,427.36	3,197,907,801.64	--
京能云璟壹号	2020年	2023年	24.4亿	1,950,200,204.60	1,811,779,810.90	--
北京溶悦湾	2020年	2023年	63.57亿	1,600,463,184.56	5,575,143,221.08	--
丽富嘉园五期	2021年	2024年	9.93亿	101,704,680.36	33,340,452.61	--
京能.龙湖熙上	2022年	2023年	32.27亿	2,506,900,705.09	--	--
樾园项目	2022年	2024年	20.16亿	911,964,875.92	--	--
京能.阳光港湾（琥珀湾项目）	2024年	2026年	18.26亿	670,249,022.71	670,149,322.71	123,706,522.71
雍清丽苑项目二期	2020	2022	23.34亿		1,630,458,188.01	
京能丽墅项目	2020	2021	7.18亿		588,723,053.93	
丽富嘉园四期	2018	2022	15.79亿		538,701,531.11	
合　计	--	--	--	**11,953,016,473.97**	**15,174,208,645.79**	**123,706,522.71**

（5）开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
海语城一期	2017年	154,012,403.50	--	--	154,012,403.50	6,862,408.78
京能天下川一期	2011年	12,965,833.15	--	12,965,833.15	--	--
京能天下川二期	2013年	37,134,065.90	--	10,376,121.91	26,757,943.99	12,715,025.11
京能天下川三期南区	2018年	77,220,456.63	--	27,450,343.28	49,770,113.35	2,291,426.52
京能天下川三期北区	2022年	180,093,472.11	--	96,865,761.78	83,227,710.33	533,402.54
四合上院	2013年	14,499,374.61	--	6,283,022.68	8,216,351.93	--
国典华园	2006年	18,211,736.95	--	13,136,399.10	5,075,337.85	--
丽富嘉园一至三期	2015年	9,070,195.55	--	--	9,070,195.55	--
雍清丽苑项目一期	2021年	1,260,976,161.27	--	957,581,167.70	303,394,993.57	--
雍清丽苑项目二期	2022年	--	2,234,192,665.02	263,072,996.28	1,971,119,668.74	--
丽富嘉园四期	2022年	--	620,847,917.81	47,160,701.97	573,687,215.84	--
海语城二期	2022年	--	787,487,987.83	90,406,435.76	697,081,552.07	77,514,077.99
北京溶悦湾	2022年	--	4,527,353,285.01	4,125,726,853.17	401,626,431.84	--
京能丽墅	2022年	--	704,719,745.85	95,152,608.02	609,567,137.83	--
合　计	--	**1,764,183,699.67**	**8,874,601,601.52**	**5,746,178,244.80**	**4,892,607,056.39**	**99,916,340.94**

6、其他流动资产

项　目	期末余额	上年年末余额

项　目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	169,926,511.74	125,379,972.25
预缴所得税	26,781,277.90	2,189.83
待认证进项税	35,211,619.84	40,711,987.66
预缴的增值税	184,552,227.60	200,335,640.99
预缴土增税	187,039,457.90	151,344,028.44
预缴城市维护建设税	4,015,290.06	10,262,500.63
预缴教育费附加	3,768,892.60	9,562,203.39
预缴其他税费	3,345,215.78	160,599.30
合同取得成本	6,028,405.76	26,543,321.84
合　计	**620,668,899.18**	**564,302,444.33**

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	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		
联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	15,792,959.96	--	--	-24,144.20	--	--	--	--	--	15,768,815.76	--
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	37,079,208.55	--	--	-101,374.66	--	--	--	--	--	36,977,833.89	--
合　计	**52,872,168.51**	**--**	**--**	**-125,518.86**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**52,746,649.65**	**--**

8、其他权益工具投资

项　目	期末余额	上年年末余额
光大银行	9,480,160.00	10,252,160.00

由于光大银行股票是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，本公司将其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。

项　目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	转入原因
光大银行股票	620,688.00	6,198,932.16	--	--	--

9、投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项　目	房屋、建筑物
一、期初余额	128,230,400.00
二、本期变动	--
加：存货转入	19,837,900.00
减：公允价值变动	812,200.00
三、期末余额	147,256,100.00

10、固定资产

项　目	期末余额	上年年末余额
固定资产	17,022,177.59	16,762,696.22

固定资产情况

项　目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	其他	合　计
一、账面原值:	--	--	--	--	--
1.期初余额	16,686,799.36	4,556,583.40	6,723,962.63	1,231,823.47	29,199,168.86
2.本期增加金额	--	1,687,683.60	262,135.93	24,740.00	1,974,559.53
购置	--	1,687,683.60	262,135.93	24,740.00	1,974,559.53
3.本期减少金额	--	--	1,117,982.74	--	1,117,982.74
处置或报废	--	--	1,117,982.74	--	1,117,982.74
4.期末余额	16,686,799.36	6,244,267.00	5,868,115.82	1,256,563.47	30,055,745.65
二、累计折旧	--	--	--	--	--
1.期初余额	2,669,292.71	2,559,398.99	6,137,847.65	1,069,933.29	12,436,472.64
2.本期增加金额	449151.84	864,829.53	103,862.14	66,864.35	1,484,707.86
计提	449151.84	864,829.53	103,862.14	66,864.35	1,484,707.86
3.本期减少金额	--	--	887,612.44	--	887,612.44
处置或报废	--	--	887,612.44	--	887,612.44
4.期末余额	3,118,444.55	3,424,228.52	5,354,097.35	1,136,797.64	13,033,568.06
三、减值准备	--	--	--	--	--
四、账面价值	--	--	--	--	--
1.期末账面价值	13,568,354.81	2,820,038.48	514,018.47	119,765.83	17,022,177.59
2.期初账面价值	14,017,506.65	1,997,184.41	586,114.98	161,890.18	16,762,696.22

11、使用权资产

项　目	房屋及建筑物
一、账面原值:	--
1.期初余额	6,119,706.16
2.本期增加金额	10,995,133.89
租入	10,995,133.89
3.本期减少金额	--
4.期末余额	17,114,840.05
二、累计折旧	--
1.期初余额	1,727,472.68
2.本期增加金额	5,736,989.58
计提	5,736,989.58
3.本期减少金额	--
4.期末余额	7,464,462.26
三、减值准备	--
四、账面价值	--
1.期末账面价值	9,650,377.79
2.期初账面价值	4,392,233.48

12、无形资产

项　目	软件
一、账面原值	--
1.期初余额	3,039,760.31
2.本期增加金额	366,502.91
购置	366,502.91
3.本期减少金额	--
4.期末余额	3,406,263.22
二、累计摊销	--
1.期初余额	1,426,822.43
2.本期增加金额	331,404.67
计提	331,404.67
3.本期减少金额	--
4.期末余额	1,758,227.10
三、减值准备	--
四、账面价值	--
1.期末账面价值	1,648,036.12
2.期初账面价值	1,612,937.88

13、长期待摊费用

项　目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	

项　目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
售楼处样板间装修费	2,892,890.75	5,165,955.49	3,020,348.68	--	5,038,497.56
使用权资产改良及维护支出	8,276,647.43	--	3,678,510.00	--	4,598,137.43
人防车位租金	--	1,039,200.00	--	--	1,039,200.00
融资租赁管理费	--	7,500,000.00	882,755.48	--	6,617,244.52
合　计	**11,169,538.18**	**13,705,155.49**	**7,581,614.16**	**--**	**17,293,079.51**

14、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项　目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产:				
资产减值准备	10,834,256.71	2,708,564.19	11,819,490.85	2,954,872.72
存货跌价准备	15,539,854.17	3,884,963.54	10,491,835.33	2,622,958.83
预收账款	775,609,131.86	193,902,282.97	1,193,905,157.66	298,476,289.42
内部交易未实现利润	3,016,599.32	754,149.83	3,016,599.32	754,149.83
预提土地增值税	155,614,012.81	38,903,503.20	147,598,191.94	36,899,547.99
小　计	**960,613,854.87**	**240,153,463.73**	**1,366,831,275.10**	**341,707,818.79**
递延所得税负债:				
产权车位毛利	35,201,389.08	8,800,347.27	37,401,475.92	9,350,368.98
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	6,198,932.16	1,549,733.04	6,970,932.16	1,742,733.04
投资性房地产公允价值变动	47,309,604.74	11,827,401.19	41,420,303.84	10,355,075.96
税率差异	5,250.00	1,312.50	5,250.00	1,312.50
小　计	**88,715,175.98**	**22,178,794.00**	**85,797,961.92**	**21,449,490.48**

（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项　目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	208,083,009.48	123,706,522.71
可抵扣亏损	563,010,573.85	561,572,049.43
合　计	**771,093,583.33**	**685,278,572.14**

（3）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	上年年末余额	备注
2022 年	——	17,381,539.10	

年　份	期末余额	上年年末余额	备注
2023 年	90,306,097.32	84,546,229.73	
2024 年	137,901,307.80	186,553,337.43	
2025 年	96,621,898.39	101,509,742.01	
2026 年	102,456,261.62	171,581,201.16	
2027 年	135,725,008.72	——	
合　计	**563,010,573.85**	**561,572,049.43**	

15、其他非流动资产

项　目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付土地出让金	310,151,810.00	-	310,151,810.00	310,151,810.00	--	310,151,810.00
合同取得成本	18,474,914.51	--	18,474,914.51	49,587,550.88	--	49,587,550.88
合　计	**328,626,724.51**	**--**	**328,626,724.51**	**359,739,360.88**	**--**	**359,739,360.88**

16、应付账款

项　目	期末余额	上年年末余额
工程款	1,275,761,331.15	819,284,703.77
服务费	22,840,445.75	9,087,915.36
其他	6,453,064.89	4,437,551.76
合　计	**1,305,054,841.79**	**832,810,170.89**

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	15,873,393.37	尚未结算
中铁十六局集团有限公司	33,601,779.60	尚未结算
中国新兴建设开发有限责任公司	38,777,449.66	尚未结算
北京建工集团有限责任公司	68,656,096.63	尚未结算
北京墨臣工程咨询有限公司	1,309,658.74	尚未结算
合　计	**158,218,378.00**	**--**

17、预收款项

项　目	期末余额	上年年末余额
预收租金	33,872,574.24	30,833,444.60

18、合同负债

项　目	期末余额	上年年末余额
预收售房款	3,996,095,064.37	7,387,486,352.20

项　目	期末余额	上年年末余额
收取的代建管理费	18,040,648.80	297,140.24
减：计入其他流动负债的合同负债	321,501,353.01	600,406,936.93
计入其他非流动负债的合同负债	71,545,783.61	--
合　计	**3,621,088,576.55**	**6,787,376,555.51**

19、应付职工薪酬

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	10,387,348.30	160,556,679.78	159,672,791.82	11,271,236.26
离职后福利-设定提存计划	2,504,310.10	18,077,606.40	12,330,144.48	8,251,772.02
辞退福利	--	95,946.00	95,946.00	--
合　计	**12,891,658.40**	**178,730,232.18**	**172,098,882.30**	**19,523,008.28**

（1） 短期薪酬

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	--	117,042,420.59	117,042,420.59	--
职工福利费	--	5,244,567.87	5,244,567.87	--
社会保险费	6,493,938.52	8,851,440.04	8,413,865.95	6,931,512.61
其中：1. 医疗保险费	6,381,365.53	8,550,793.45	8,252,411.25	6,679,747.73
2. 工伤保险费	49,237.01	300,646.59	161,454.70	188,428.90
3. 生育保险费	63,335.98	--	--	63,335.98
住房公积金	-11,749.00	9,490,736.56	9,488,614.56	-9,627.00
工会经费和职工教育经费	3,875,502.99	3,576,976.39	3,132,784.52	4,319,694.86
其他短期薪酬	29,655.79	16,350,538.33	16,350,538.33	29,655.79
合　计	**10,387,348.30**	**160,556,679.78**	**159,672,791.82**	**11,271,236.26**

（2） 设定提存计划

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	--	--	--	--
其中：基本养老保险费	1,725,017.10	12,761,094.40	7,187,396.48	7,298,715.02
失业保险费	28,123.12	382,175.13	207,994.67	202,303.58
企业年金缴费	751,169.88	4,934,336.87	4,934,753.33	750,753.42
合　计	**2,504,310.10**	**18,077,606.40**	**12,330,144.48**	**8,251,772.02**

20、应交税费

税　项	期末余额	上年年末余额
增值税	105,178,780.37	61,361,050.54
土地增值税	291,427,450.18	270,814,851.7
企业所得税	10,266,555.69	76,167,157.45

税　项	期末余额	上年年末余额
房产税	6,735,916.01	7,199,059.69
城市维护建设税	228,730.34	1,327,253.97
教育费附加	656,815.59	1,076,302.37
个人所得税	3,864,996.86	1,862,164.46
土地使用税	208,175.17	295,154.07
其他	72,257.10	260,175.52
合　计	**418,639,677.31**	**420,363,169.77**

21、其他应付款

项　目	期末余额	上年年末余额
应付利息	8,228,801.38	886,725.58
应付股利	97,697,058.17	97,691,395.13
其他应付款	322,023,266.90	429,727,669.18
合　计	**427,949,126.45**	**528,305,789.89**

（1） 应付利息

项　目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	8,228,801.38	886,725.58

（2） 应付股利

项　目	期末余额	上年年末余额
有限售条件的流通股份	1,395,051.45	1,389,388.41
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.72	96,302,006.72
合　计	**97,697,058.17**	**97,691,395.13**

重要的超过1年未支付的应付股利：

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

（3） 其他应付款（按款项性质列示）

项　目	期末余额	上年年末余额
往来款	113,875,198.32	232,710,851.38
保证金、认购金、押金	180,468,452.47	148,710,362.80
代收代付款	21,455,518.06	12,927,194.40
其他	6,224,098.05	35,379,260.60
合　计	**322,023,266.90**	**429,727,669.18**

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	13,933,284.80	尚未结算
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	32,306,968.25	尚未结算
人防车位	145,851,800.00	尚未结算
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	尚未结算
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	尚未结算
合　计	**250,356,210.01**	--

22、一年内到期的非流动负债

项　目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	850,579,597.23	3,932,809,693.68
一年内到期的长期应付款	166,781,187.49	222,252,528.17
一年内到期的应付债券	322,645,833.40	642,065,277.83
一年内到期的租赁负债	2,301,049.87	2,832,548.49
合　计	**1,342,307,667.99**	**4,799,960,048.17**

（1）一年内到期的长期借款

项　目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	--	296,426,223.36
保证借款	850,579,597.23	3,506,383,470.32
信用借款	--	130,000,000.00
合　计	**850,579,597.23**	**3,932,809,693.68**

（2）一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
京能置业 ZR001	100 元	2020 年 3 月 31 日	3 年	300,000,000.00

（3）一年内到期的长期应付款

项　目	期末余额	上年年末余额
应付融资款	102,243,999.99	62,450,458.33
信用借款	64,537,187.50	159,802,069.84
合　计	**166,781,187.49**	**222,252,528.17**

23、其他流动负债

项　目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	328,927,018.00	606,458,142.16

24、长期借款

项　目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
抵押借款	2,152,856,084.85	3.53%-4.75%	964,308,164.77	4.00%-6.175%
保证借款	1,047,341,622.77	3.8%-6.94%	4,737,684,776.64	4.75%-7.80%
信用借款	2,638,415,331.01	3.65%-6.90%	746,579,813.93	4.35%-6.94%
小　计	**5,838,613,038.63**	--	**6,448,572,755.34**	--
减：一年内到期的长期借款	850,579,597.23	--	3,932,809,693.68	--
合　计	**4,988,033,441.40**	--	**2,515,763,061.66**	--

25、应付债券

项　目	期末余额	上年年末余额
京能置业 ZR001	--	300,000,000.00
招商-京能置业安置 ABS	1,425,000,000.00	--
合　计	**1,425,000,000.00**	**300,000,000.00**

应付债券（续）

债券名称	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
京能置业 ZR001	735,731,944.47	--	26,343,055.57	--	445,133,333.31	316,941,666.73
京能置业 ZR002	206,333,333.36	--	6,033,333.33	--	212,366,666.69	--
招商-京能置业安置 ABS	--	1,425,000,000.00	5,704,166.67	--	--	1,430,704,166.67
小　计	942,065,277.83	1,425,000,000.00	38,080,555.57	--	657,500,000.00	1,747,645,833.40
减：一年内到期的应付债券	642,065,277.83	--	--	--	--	322,645,833.40
合　计	**300,000,000.00**	**1,425,000,000.00**	**38,080,555.57**	--	**657,500,000.00**	**1,425,000,000.00**

26、租赁负债

项　目	期末余额	上年年末余额
经营租赁	9,684,459.97	5,024,045.22
小　计	9,684,459.97	5,024,045.22
减：一年内到期的租赁负债	2,301,049.87	2,832,548.49
合　计	**7,383,410.10**	**2,191,496.73**

说明：2022 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 17.91 万元，计入到财务费用-利息支出与存货-开发成本中。

27、长期应付款

项　目	期末余额	上年年末余额

项　目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	407,997,325.00	222,510,600.00

长期应付款

项　目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	510,241,324.99	284,510,600.00
长期借款	64,537,187.50	160,252,528.17
小　计	**574,778,512.49**	**444,763,128.17**
减：一年内到期长期应付款	166,781,187.49	222,252,528.17
合　计	**407,997,325.00**	**222,510,600.00**

28、预计负债

项　目	期末余额	上年年末余额	形成原因
未决诉讼		387,557.00	未决诉讼

29、递延收益

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

30、其他非流动负债

项　目	期末余额	上年年末余额
长期项目预收资金	71,545,783.61	--

31、股本（单位：股）

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

32、其他权益工具

期末发行在外的永续债等其他金融工具的基本情况：

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
中原财富-成长1172期-京能股份集合资金信托计划	2021年12月31日	权益工具	6.50%	7亿	7亿	永续	--	--

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
中原财富-成长1260期-京能股份（第2期）集合资金信托计划	2022年2月17日	权益工具	6.40%	8亿	8亿	永续	--	--
百瑞宝盈944号集合资金信托计划（京能置业）	2022年3月31日	权益工具	6.70%	8亿	8亿	永续	--	--
合 计	--	--	--	23亿	23亿	--	--	--

期末发行在外的永续债等其他金融工具变动情况表:

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
永续债-19京能置业ZR002	--	374,803,773.58	--	--	--	374,803,773.58	--	--
中原财富-成长1172期-京能股份集合资金信托计划	--	700,000,000.00	--	--	--	--	--	700,000,000.00
中原财富-成长1260期-京能股份（第2期）集合资金信托计划	--		--	800,000,000.00	--	--	--	800,000,000.00
百瑞宝盈944号集合资金信托计划（京能置业）	--		--	800,000,000.00	--	--	--	800,000,000.00
合 计	--	1,074,803,773.58	--	1,600,000,000.00	--	374,803,773.58	--	2,300,000,000.00

说明：本期减少为归还部分永续债本金。

33、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	16,577,702.61	--	5,196,226.42	11,381,476.19

说明：偿还永续债的资金和账面余额的差异减少资本公积 5,196,226.42 元。

34、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项　目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	**5,228,199.11**	**-579,000.00**	**--**	**4,649,199.11**
1.其他权益工具投资公允价值变动	5,228,199.11	-579,000.00	--	4,649,199.11
二、将重分类进损益的其他综合收益	**--**	**4,523,513.11**	**--**	**4,523,513.11**
1. 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	--	4,523,513.11	--	4,523,513.11
其他综合收益合计	**5,228,199.11**	**3,944,513.11**	**---**	**9,172,712.22**

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项　目	本期发生额				
	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：税后归属于少数股东	税后归属于母公司
一、不能重分类进损益的其他综合收益	**-772,000.00**	**--**	**-193,000.00**	**--**	**-579,000.00**
1.其他权益工具投资公允价值变动	-772,000.00	--	-193,000.00	--	-579,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	**6,701,500.90**	**--**	**1,675,375.23**	**502,612.56**	**4,523,513.11**
1.自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	6,701,500.90	--	1,675,375.23	502,612.56	4,523,513.11
其他综合收益合计	**5,929,500.90**	**--**	**1,482,375.23**	**502,612.56**	**3,944,513.11**

说明 1：本年度不能重分类进损益的其他综合收益增加系持有的其他权益工具投资-光大银行股票公允价值变动导致，其他综合收益的税后净额本期发生额为-579,000.00 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-579,000.00 元；

说明 2：本年度将重分类进损益的其他综合收益增加系自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分导致，其他综合收益的税后净额本期发生额为 4,523,513.11 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 4,523,513.11 元。

35、盈余公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	199,183,305.70	--	--	199,183,305.70
任意盈余公积	12,772,045.03	--	--	12,772,045.03
合　计	**211,955,350.73**	**--**	**--**	**211,955,350.73**

36、未分配利润

项　目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	769,653,260.41	792,398,093.26	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	5,521,999.68	--
调整后 期初未分配利润	769,653,260.41	797,920,092.94	--
加：本期归属于母公司股东的净利润	16,970,474.97	5,750,372.95	--
减：提取法定盈余公积	--	--	--
应付普通股股利	4,528,800.00	--	--
支付永续债利息	137,985,402.75	34,017,205.48	--
期末未分配利润	644,109,532.63	769,653,260.41	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	23,157,082.87	14,630,184.75	--

37、营业收入和营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,142,477,858.93	5,392,455,041.82	2,092,429,395.60	1,517,841,318.93
其他业务	36,412,442.06	9,690,268.82	40,375,948.49	10,866,049.16
合　计	**6,178,890,300.99**	**5,402,145,310.64**	**2,132,805,344.09**	**1,528,707,368.09**

（1）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发	6,142,477,858.93	5,392,455,041.82	2,092,429,395.60	1,517,841,318.93

（2）主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
四合上院	27,355,238.10	6,283,022.68	7,633,804.75	1,572,644.18
丽富嘉园	89,477,861.44	47,160,701.97	218,873,200.00	147,522,827.63
京能天下川	209,369,834.21	135,120,081.51	1,354,563,138.11	903,605,767.83
天津海语城	78,732,572.00	89,583,628.92	11,118,284.81	10,919,096.49
天津雍清丽苑	1,285,094,883.48	1,166,837,562.97	500,240,967.93	454,220,982.81
京能丽墅	105,048,353.21	91,069,666.29	--	--

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
洺悦湾	4,347,399,116.49	3,856,400,377.48	--	--
小　计	**6,142,477,858.93**	**5,392,455,041.82**	**2,092,429,395.60**	**1,517,841,318.93**

（3）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	4,569,280,569.24	4,000,913,768.42	226,507,004.75	149,095,471.81
宁夏银川地区	209,369,834.21	135,120,081.51	1,354,563,138.11	903,605,767.83
天津地区	1,363,827,455.48	1,256,421,191.89	511,359,252.74	465,140,079.30
小　计	**6,142,477,858.93**	**5,392,455,041.82**	**2,092,429,395.60**	**1,517,841,318.93**

38、税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,096,938.79	3,616,206.85
教育费附加	10,387,616.80	2,972,391.08
土地增值税	39,157,985.27	205,245,364.31
房产税	1,529,640.61	2,452,445.70
土地使用税	1,435,128.34	2,245,969.07
印花税	1,883,166.43	3,835,173.44
车船使用税	15,555.00	16,705.00
其他	1,281,747.41	1,840,032.29
合　计	**65,787,778.65**	**222,224,287.74**

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

39、销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,897,338.39	4,157,350.80
物业费	18,515,564.48	5,300,815.44
销售代理费	103,391,655.37	34,806,105.77
广告、业务宣传费	31,789,210.04	23,592,052.31
办公费	896,182.63	244,416.18
租赁费	12,141,843.71	3,286,982.50
其他	20,731,121.33	9,998,536.54
合　计	**196,362,915.95**	**81,386,259.54**

40、管理费用

项　目	本期发生额	上期发生额

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	95,500,122.34	81,939,383.48
中介机构服务费	3,814,268.25	6,733,641.17
交通费	70,283.01	86,350.90
水电及物业管理费	2,526,441.33	3,730,936.44
折旧及摊销费	1,414,608.18	1,633,861.00
差旅费	98,149.43	233,256.51
办公费	1,503,508.54	847,984.58
业务招待费	106,413.60	197,881.80
租赁费	4,712,203.00	6,813,839.79
其他	5,512,136.18	3,930,275.21
合　计	**115,258,133.86**	**106,147,410.88**

41、财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	489,864,930.97	546,240,875.48
减：利息资本化	435,584,510.91	426,408,097.67
利息收入	12,950,453.95	12,725,861.08
手续费及其他	7,724,761.85	381,568.84
合　计	**49,054,727.96**	**107,488,485.57**

42、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与收益相关
个税返还手续费	123,920.24	107,083.06	127,552.24
稳岗补贴	52,168.40	64,902.95	48,536.40
增值税加计抵减	246,338.62	--	246,338.62
社保返还	50,115.36	36,126.06	50,115.36
绿标奖励	--	12,515.62	--
地源热泵工程政府专项补贴收入	--	7,510,000.00	--
租金补贴	--	49,500.00	--
合　计	**472,542.62**	**7,780,127.69**	**472,542.62**

43、投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-125,518.86	106,733.45
处置长期股权投资产生的投资收益	--	60,692,919.00
其他权益工具投资的股利收入	620,688.00	648,480.00
其他	--	6,081,640.57
合　计	**495,169.14**	**67,529,773.02**

44、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
按公允价值计量的投资性房地产	-812,200.00	-3,753,100.00
合　计	**-812,200.00**	**-3,753,100.00**

45、信用减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,633,201.51	-8,247,645.95
其他应收款坏账损失	740,261.46	-3,522,382.61
合　计	**2,373,462.97**	**-11,770,028.56**

46、资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-91,825,724.74	-10,254,300.00

47、资产处置收益

项　目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	83,818.33	--
其他	--	3,539.82
合　计	**83,818.33**	**3,539.82**

48、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
违约金	825,776.49	326,732.82	825,776.49
其他	6,558.73	211,952.46	6,558.73
罚款收入	--	140,000.00	--
合　计	**832,335.22**	**678,685.28**	**832,335.22**

49、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
罚款支出	10,000.00	2,015,629.78	10,000.00
赔偿款	1,995,078.37	5,512,500.00	1,995,078.37
其他	40,425.47	56,587.76	40,425.47
税金及附加转营业外支出	--	392,000.00	--
合　计	**2,045,503.84**	**7,976,717.54**	**2,045,503.84**

50、所得税费用

（1）所得税费用明细

项　目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	28,555,050.37	-69,912,976.75
递延所得税费用	100,801,283.35	143,297,215.61
合　计	**129,356,333.72**	**73,384,238.86**

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项　目	本期发生额	上期发生额
利润总额	259,855,333.63	129,089,511.98
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	64,963,833.41	32,272,378.00
某些子公司适用不同税率的影响	--	--
对以前期间当期所得税的调整	4,067,963.69	--
权益法核算的合营企业和联营企业损益	31,379.71	-26,683.36
无须纳税的收入（以"-"填列）	-3,409,027.48	-162,120.00
不可抵扣的成本、费用和损失	268,667.82	1,914,822.12
税率变动对期初递延所得税余额的影响	--	--
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以"-"填列）	-16,074,744.52	-18,537,239.88
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	79,508,261.09	57,923,081.98
研究开发费加成扣除的纳税影响（以"-"填列）	----	--
所得税费用	**129,356,333.72**	**73,384,238.86**

51、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来款	979,908,765.17	390,560,246.24
利息收入	49,833,933.82	23,622,497.61
保证金、押金、定金等	19,305,984.94	4,696,995.13
代收代垫款	11,033,129.94	11,737,808.73
退还多预缴所得税	12,386,728.55	5,100,677.02
留底退税	--	49,850,814.37
收政府补助	102,283.76	7,519,000.00
其他	113,839,947.53	87,804,031.14
合　计	**1,186,410,773.71**	**580,892,070.24**

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,174,069,569.01	336,007,827.51
期间费用、支出	206,255,096.43	192,156,145.04
保证金、押金支出	28,349,409.12	269,077,230.34

项　目	本期发生额	上期发生额
代缴代付款	16,995,364.44	18,343,087.37
其他	19,236,417.29	56,181,516.33
合　计	**1,444,905,856.29**	**871,765,806.59**

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
收到贷款本金及利息	--	98,087,232.98
收到转让股权意向金	--	7,471,000.00
合　计	**--**	**105,558,232.98**

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
股权交易手续费	--	39,007.10

（5）支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	4,400,000.00	--
融资租赁管理费	7,500,000.00	--
债权承销手续费	4,724,328.77	--
合　计	**16,624,328.77**	**--**

52、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	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	130,498,999.91	55,705,273.12
加：资产减值损失	91,825,724.74	10,254,300.00
信用减值损失	-2,373,462.97	11,770,028.56
固定资产折旧	1,484,707.86	1,775,808.18
使用权资产折旧	5,736,989.58	1,727,472.68
无形资产摊销	331,404.67	360,029.65
长期待摊费用摊销	7,581,614.16	1,191,663.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-83,818.33	-3,539.82
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	812,200.00	3,753,100.00
财务费用（收益以“－”号填列）	54,280,420.06	107,488,485.57
投资损失（收益以“－”号填列）	-495,169.14	-67,529,773.02

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	101,554,355.06	-141,913,021.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-753,071.71	-1,384,194.21
存货的减少（增加以“-”号填列）	623,105,395.97	731,601,475.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-49,597,931.50	-150,721,946.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,811,954,358.95	1,621,785,879.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,848,046,000.59	2,185,861,039.93
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
融资租入固定资产	--	--
当期新增的使用权资产	10,995,133.89	--
3、现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,554,355,348.70	2,434,621,024.39
减：现金的期初余额	2,434,621,024.39	1,152,107,950.33
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	-880,265,675.69	1,282,513,074.06

53、所有权或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	22,507,715.17	按揭保证金、售房监管资金
存货	6,934,961,770.85	抵押的土地使用权
合　计	6,957,469,486.02	--

说明：受限货币资金为按揭保证金、售房监管资金；京能置业（天津）有限公司向向京能集团财务有限公司借款抵押的雍清丽苑项目二期 36#-2-101 在建建筑物（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权；子公司北京京能云泰房地产开发有限公司为向中国工商银行股份有限公司北京宣武支行借款抵押的云璟壹号项目地块的土地使用权；子公司北京京能育兴房地产开发有限公司为向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款抵押的丽墅项目地块的土地使用权；子公司北京京能京西房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟支行借款抵押的西山印项目地块土地使用权。

54、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
社保返还	财政拨款	36,126.06	50,115.36	其他收益	50,115.36
稳岗补贴	财政拨款	64,902.95	52,168.40	其他收益	52,168.40
租金补贴	财政拨款	49,500.00	--	其他收益	--
地源热泵工程政府专项补贴	财政拨款	7,510,000.00	--	其他收益	--

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
合　计	--	7,660,529.01	102,283.76	--	102,283.76

六、合并范围的变动

1、本公司于 2022 年 1 月 17 日出资 25,500 万元与北京龙湖中佰置业有限公司投资成立北京京珑置业有限公司，注册资本 50,000 万元，本公司持股 51%。

2、2022 年 6 月 8 日本公司与北京城谷恒泰房地产开发有限公司投资成立北京九樾房地产开发有限公司，注册资本 10,000 万元。本公司持股 50%。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

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

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	14,573,884.77	--	269,754,081.47
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	7,224,720.52	--	73,524,070.51
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00	-20,342,730.86	--	-181,049,674.58
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-44,844,157.32	--	-36,459,778.08
北京京能云泰房地产开发有限公司	49.00	-7,763,051.56	--	847,352,189.17
京能置业（天津）有限公司	49.00	19,050,472.62	--	605,406,234.93
北京京石融宁房地产开发有限公司	49.00	1,985,680.31	--	11,502,692.79
北京京能海赋置业有限公司	49.00	154,077,558.68	--	191,236,604.41
北京国电房地产开发有限公司	10.00	1,547,413.42	--	14,064,187.79
北京京珑置业有限公司	49.00	-8,229,246.08	--	236,770,753.92
北京九樾房地产开发有限公司	50.00	-3,249,406.99	--	46,750,593.02

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2022.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏京能房地产开发有限公司	1,055,312,092.35	255,883,166.98	1,311,195,259.33	257,014,987.75	155,000,000.00	412,014,987.75
北京天创世缘房地产开发有限公司	425,352,504.74	2,531,365.34	427,883,870.08	225,599,126.72	8,800,347.27	234,399,473.99
大连京能阳光房地产开发有限公司	546,978,027.20	86,793.97	547,064,821.17	385,354,876.56	531,199,076.40	916,553,952.96

子公司名称	2022.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海航东海岸发展有限公司	1,571,663,028.95	310,275,188.94	1,881,938,217.89	1,189,774,963.11	783,312,699.99	1,973,087,663.10
北京京能云泰房地产开发有限公司	2,057,158,152.65	6,502,178.56	2,063,660,331.21	31,239,073.64	303,131,075.60	334,370,149.24
京能置业（天津）有限公司	2,549,634,848.51	36,338,531.38	2,585,973,379.89	838,297,394.40	512,153,057.06	1,350,450,451.46
北京京石融宁房地产开发有限公司	47,530,244.17	86,431.60	47,616,675.77	24,141,792.52	--	24,141,792.52
北京京能海赋置业有限公司	2,625,279,113.19	84,384,871.93	2,709,663,985.12	2,319,385,200.60	--	2,319,385,200.60
北京国电房地产开发有限公司	141,098,983.26	147,403,352.82	288,502,336.08	136,033,057.02	11,827,401.19	140,641,877.87
北京京珑置业有限公司	2,809,743,007.11	24,514,930.37	2,834,257,937.48	1,211,283,667.66	1,139,768,649.57	2,351,052,317.23
北京九樾房地产开发有限公司	944,805,179.85	159,987.34	944,965,167.19	81,743,745.26	769,720,235.90	851,463,981.16

续（1）：

子公司名称	2021.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏京能房地产开发有限公司	899,322,632.50	389,401,287.23	1,288,723,919.73	438,123,264.06	--	438,123,264.06
北京天创世缘房地产开发有限公司	401,624,464.70	1,648,234.41	403,272,699.11	219,450,356.46	9,350,368.98	228,800,725.44
大连京能阳光房地产开发有限公司	549,609,270.10	107,240.80	549,716,510.90	370,426,171.03	507,263,694.40	877,689,865.43

子公司名称	2021.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海航东海岸发展有限公司	1,482,907,954.15	310,337,815.27	1,793,245,769.42	943,468,664.31	828,816,157.01	1,772,284,821.32
北京京能云泰房地产开发有限公司	1,935,168,693.06	11,147,280.63	1,946,315,973.69	23,113,605.73	178,069,223.62	201,182,829.35
京能置业（天津）有限公司	3,390,797,361.12	34,299,528.92	3,425,096,890.04	2,042,549,149.90	185,903,327.26	2,228,452,477.16
北京京石融宁房地产开发有限公司	22,564,565.90	104,763.26	22,669,329.16	3,246,854.71	--	3,246,854.71
北京京能海赋置业有限公司	6,103,050,756.25	194,751,008.45	6,297,801,764.70	6,166,745,691.70	55,221,285.78	6,221,966,977.48
北京国电房地产开发有限公司	138,242,678.94	128,523,614.58	266,766,293.52	131,243,473.84	10,355,075.97	141,598,549.81

续（2）：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁夏京能房地产开发有限公司	209,796,756.01	48,579,615.91	48,579,615.91	-39,312,983.27	1,354,592,372.30	195,839,427.42	195,839,427.42	-113,373,169.89
北京天创世缘房地产开发有限公司	33,105,491.13	19,012,422.42	19,012,422.42	16,567,300.44	12,838,971.24	15,987,781.81	15,987,781.81	-17,845,615.59
大连京能阳光房地产开发有限公司	--	-41,515,777.26	-41,515,777.26	-2,720,095.90	--	-39,452,289.55	-39,452,289.55	-5,530,248.43
天津海航东海岸发展有限公司	79,095,883.76	-112,110,393.31	-112,110,393.31	-80,513,496.69	11,475,292.38	-5,535,648.71	-5,535,648.71	-100,092,869.47
北京京能云泰房地产开发有限公司	--	-15,842,962.37	-15,842,962.37	-138,709,830.97	--	2,101,778.73	2,101,778.73	-151,825,112.53
京能置业（天津）有限公司	1,286,353,184.46	38,878,515.55	38,878,515.55	-261,356,621.61	502,084,937.07	20,200,185.56	20,200,185.56	-46,662,483.59
北京京石融宁房地产开发有限公司	21,224,292.48	4,052,408.80	4,052,408.80	3,178,906.25	22,073,349.08	4,907,996.12	4,907,996.12	-4,210,795.97
北京京能海赋置业有限公司	4,347,399,116.49	314,443,997.30	314,443,997.30	139,194,114.70	--	-15,023,035.65	-15,023,035.65	3,063,704,492.87
北京国电房地产开发有限公司	28,802,970.53	10,448,008.48	17,149,509.38	16,950,675.07	21,368,318.50	7,020,030.93	7,020,030.93	34,912,813.80
北京京珑置业有限公司	--	-16,794,379.75	-16,794,379.75	-923,195,498.83	--	--	--	--
北京九樾房地产开发有限公司	--	-6,498,813.97	-6,498,813.97	-813,567,351.14	--	--	--	--

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	48.00	--	权益法
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	40.00	--	权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项　目	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司		天津京能世茂房地产开发有限责任公司	
	年末余额	上年年末余额	年末余额	上年年末余额
流动资产	32,122,214.47	32,952,514.88	92,545,905.07	92,692,852.93
非流动资产	33,000,000.00	33,000,000.00	--	--
资产合计	**65,122,214.47**	**65,952,514.88**	**92,545,905.07**	**92,692,852.93**
流动负债	32,270,514.96	33,050,514.96	101,320.33	-5,168.46
非流动负债	--	--	-	--
负债合计	**32,270,514.96**	**33,050,514.96**	**101,320.33**	**-5,168.46**
净资产	32,851,699.51	32,901,999.92	92,444,584.74	92,698,021.39
对联营企业权益投资的账面价值	**15,768,815.76**	**15,792,955.96**	**36,977,833.89**	**37,079,208.56**

续:

项　目	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司		天津京能世茂房地产开发有限责任公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入				531,444.24
净利润	-50,300.41	81,626.96	-253,436.65	168,881.28

八、金融工具风险管理

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

1、风险管理目标和政策

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

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 69.91%（2021 年:

98.87%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 85.09%（2021 年：92.90%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

	期末余额				
项 目	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	130,505.48	-	-	-	130,505.48
应付利息	822.88	-	-	-	822.88
应付股利	0.57	-	138.94	9,630.20	9,769.71
其他应付款	32,202.33	-	-	-	32,202.33
一年内到期的非流动负债	134,230.77	-	-	-	134,230.77
长期借款	5,428.55	92,125.33	54,643.42	346,606.04	498,803.35
应付债券	-	-	-	142,500.00	142,500.00
长期应付款	47.61	20,051.06	20,701.06	-	40,799.73
金融负债和或有负债合计	**303,238.19**	**112,176.39**	**75,483.42**	**498,736.24**	**989,634.25**

期初，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

	上年年末余额				
项 目	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	83,281.02				83,281.02
应付利息	88.67				88.67
应付股利	138.94			9,630.20	9,769.14
其他应付款	52,602.97				52,602.97
一年内到期的非流动负债	479,996.00				479,996.00
长期借款		173,161.43	22,783.91	55,630.97	251,576.31

项 目	上年年末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
应付债券		30,000.00			30,000.00
长期应付款		6,200.00	16,051.06		22,251.06
金融负债和或有负债合计	**616,107.60**	**209,361.43**	**38,834.97**	**55,630.97**	**929,565.17**

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

（3）市场风险

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

利率风险

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

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	816,248.29	783,823.37
其中：短期借款		
合 计	**816,248.29**	**783,823.37**

2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2022年12月31日，本公司的资产负债率为71.54%（2021年12月31日：80.16%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2022年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项　目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
（二）衍生金融资产				
（三）应收款项融资				
（四）一年内到期的非流动资产				
（五）其他债权投资				
（六）其他权益工具投资	9,480,160.00			9,480,160.00
（七）其他非流动金融资产				
（八）投资性房地产			147,256,100.00	147,256,100.00
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物			147,256,100.00	147,256,100.00
（九）生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	**9,480,160.00**		**147,256,100.00**	**156,736,260.00**
（十）交易性金融负债				
（十一）衍生金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不

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

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北京能源集团有限责任公司	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西9层	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	2,208,172.00万元	45.26	45.26

本公司的最终控制方为北京能源集团有限责任公司。

报告期内，母公司实收资本变化如下：

母公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京能源集团有限责任公司	21,338,060,000.00	743,660,000.00	--	22,081,720,000.00

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
康因投资控股有限公司	子公司少数股东企业
天津通合投资有限公司	子公司少数股东企业
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东企业
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东
北京城建十六建筑工程有限责任公司	子公司少数股东企业的控股股东的子公司
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司
天津和创房地产开发有限公司	联营企业参股公司子公司

京能集团财务有限公司	同一控制下企业
北京京能源深融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京能建设集团有限公司	同一控制下企业
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京昊泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	同一控制下企业
北京京能电力股份有限公司	同一控制下企业
北京京能千方智慧城市科技有限公司	同一控制下企业
深圳京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京煤集团地质勘探队	同一控制下企业
北京京能招标集采中心有限责任公司	同一控制下企业

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津通合投资有限公司	技术咨询服务费		139,702.97
康因投资控股有限公司	技术咨询服务费		168,773.58
北京金泰卓越物业管理有限公司	物业服务		58,000.00
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	物业服务	5,052,336.00	3,579,667.90
北京京能建设集团有限公司	工程款	442,210,385.26	499,121,518.81
北京金泰物业管理有限公司	服务费	1,570,490.62	
北京京能招标集采中心有限责任公司	服务费	1,533,885.84	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	工程款	29,135,598.49	
北京京煤集团地质勘探队	工程款	8,207,456.67	
中国电建地产集团有限公司	技术咨询服务费	7,445,676.10	8,934,811.32

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
北京京能建设集团有限公司	售电	8.73	33.19
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	提供劳务	147.17	147.17

（2）关联租赁情况

公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京昊泰房地产开发有限责任公司	车辆租赁	8,000.00	8,000.00
北京金泰房地产开发有限责任公司	车辆租赁	8,000.00	8,000.00

说明：上述交易均为市场价。

（3）关联担保情况

①本公司作为担保方

A、2020 年 5 月 9 日，本公司为联营企业子公司天津蓝光宝珩房地产开发有限责任公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同提供连带保证，借款合同为：《固定资产暨项目融资借款合同》（TJGS 壹固 2020001），主债权种类为房地产开发贷款，贷款金额为：1,000,000,000.00 元。保证期间为主合同借款合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。截至到 2022 年 12 月 31 日担保金额为 33,732,900.00 元。

B、2020 年 4 月 27 日，本公司为子公司北京京能海赋置业有限公司在中国建设银行股份有限公司北京宣武支行办理现金保函业务提供连带保证，最高额不超过 408,000,000.00 元。保证期间按中国建设银行股份有限公司北京宣武支行为北京京能海赋置业有限公司办理的单笔授信业务分别计算，即自单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后三年止。中国建设银行股份有限公司北京宣武支行与北京京能海赋置业有限公司就主合同项下债务履行期限达成展期协议的，保证期间至展期协议重新约定的债务履行期限届满之日后三年止。展期无需经保证人同意，保证人仍需承担连带保证责任。若发生法律法规规定或主合同约定的事项，中国建设银行股份有限公司北京宣武支行宣布债务提前到期的，保证期间至债务提前到期之日后三年，截至到 2022 年 12 月 31 日担保金额为 122,400,000.00 元。

②本公司作为被担保方

A、2018 年 8 月 9 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，会议通过了京能置业股份有限公司关于公司拟发行债权融资计划的议案，备案金额 15 亿元，发行期限不超过 3 年（含 3 年），由京能集团提供担保，2019 年 4 月 3 日发行了 2019 年第一期债券融资计划，发行金额 4 亿元，期限 3 年，票面利率 6.5%，于 2022 年 4 月 2 日归还 4 亿元；2020 年 3 月 31 日发行 2020 年第一期债权融资计划，发行金额 3 亿元，期限 3 年，利率 6.5%，2020 年 6 月 30 日发行 2020 年第二期债权融资计划，发行金额 2 亿元，期限 1+1 年，利

率 6%，于 2022 年 6 月 30 日归还 2 亿元。截止到 2022 年 12 月 31 日被担保金额为 3 亿元。

B、2019 年 11 月公司与光大兴陇信托有限责任公司签订编号为《2019Z2119-贷 001》的信托贷款合同，借款人为京能置业股份有限公司，共同还款人为宁夏京能房地产开发有限公司和天津海航东海岸发展有限公司，贷款金额不超过 15.5 亿元，其中不超过人民币 6 亿元用于天津海语城住宅项目，不超过人民币 9.5 亿元用于京能天下川项目。借款人承诺，贷款资金应当首先全部或者至少一半以上用于置换北京国际信托有限公司持有的对天津海航东海岸发展有限公司和宁夏京能房地产开发有限公司合计 15.5 亿元的债权。贷款期限为 36 个月，贷款人与京能集团签署的编号为《2019Z2119-保 001》的《光大兴陇信托有限责任公司与北京能源集团有限责任公司之保证合同》，截至到 2022 年 12 月 31 日被担保金额为 8.5 亿元。

C、2021 年 12 月 29 日，本公司与中原信托有限公司签订《永续债权投资合同》（编号：B21-509-1），合同约定：中原信托有限公司设立“中原财富-成长 1172 期-京能股份集合资金信托计划”，以信托计划项下信托资金向本公司发放永续债权投资，投资期限为无固定期限，但最短不低于 24 个月。截止到 2021 年 12 月 31 日发行 7 亿元，本公司在债权投资期限内按照约定向中原信托公司支付投资利息、投资本金。2021 年 12 月 30 日，本公司与京能集团签订《债权远期购买协议》（编号：B21-509-5），约定在发生中原信托公司与京能集团《债权远期购买协议》（编号：B21-509-5 号）的触发情形时，中原信托公司有权要求京能集团按协议约定收购信托计划下某一笔或多笔乃至全部投资债权。截至到 2022 年 12 月 31 日被担保金额为 7 亿元。

D、2022 年 2 月 10 日，本公司与中原信托有限公司签订《永续债权投资合同》（编号：B22-23-1），合同约定：中原信托设立“中原财富-成长 1260 期-京能股份（第 2 期）集合资金信托计划”，并以信托计划项下信托资金向本公司进行永续债权投资，投资期限为无固定期限，但最短不低于 24 个月。截止到 2022 年 6 月 30 日发行 8 亿元，中原信托公司与京能集团签订《债权远期购买协议》（编号：B22-23-5），约定在发生中原信托公司与京能集团《债权远期购买协议》（编号：B22-23-5）的触发情形时，中原信托公司有权要求京能集团按协议约定收购信托计划下某一笔或多笔乃至全部投资债权。截至到 2022 年 12 月 31 日被担保金额为 8 亿元。

E、2022 年 3 月 29 日，本公司与百瑞信托有限公司签订《永续债权投资合同》（编号：BR2021344-01），合同约定：百瑞信托设立“百瑞宝盈 944 号集合资金信托计划（京能置业）”，并以信托计划项下信托资金向本公司进行永续债权投资。截止到 2022 年 6 月 30 日发行 8 亿元，百瑞信托公司与京能集团签订《担保及债权远期购买协议》（编号：BR2021344-02）约定在发生百瑞信托公司与京能集团《债权远期购买协议》触发情形时，百瑞信托公司有权要求京能集团按协议约定收购信托计划下某一笔或多笔乃至全部投资债权。截至到 2022 年 12 月 31 日被担保金额为 8 亿元。

F、2022 年 6 月，公司与交通银行股份有限公司签订《借款合同》（编号为 10210032），合同约定交通银行向公司提供总金额不超过 2.16 亿元借款，利率 3.8%，用于并购目标企业北京丽富房地产开发有限公司直接交易价款及置换已支付并购交易价款。交通银行与京能集团签订《保证合同》（编号为 10210032）为借款人提供连带责任保证担保。截至到 2022 年 12 月 31 日被担保金额为 1.944 亿元。

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

（4）关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年利息发生额	说明
拆入					
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	370,000,000.00	2022/6/8	2024/6/7	11,908,550.58	年利率 6.50%
大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	2021/12/31	2022/12/31	2,167,187.50	年利率 4.75%
京能集团财务有限公司	410,000,000.00	2022/11/29	2025/11/28	1,334,208.33	抵押贷款，年利率 3.55%
京能集团财务有限公司	100,000,000.00	2022/12/22	2025/12/22	98,611.11	抵押贷款，年利率 3.55%
北京京能融资租赁有限公司	110,000,000.00	2022/8/12	2025/8/11	1,538,333.34	年利率 4.00%，本期已还款 600 万元,期末剩余待还 10400 万元
深圳京能融资租赁有限公司	300,000,000.00	2021/9/17	2024/9/17	12,345,337.50	年利率 4.55%，本期已还款 6200 万元,期末剩余待还 22250 万元
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2025/9/25	4,697,694.44	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2026/3/25	4,697,694.44	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2026/9/25	4,697,694.45	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	130,000,000.00	2022/2/16	2027/2/16	4,697,694.45	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2025/9/25	1,620,937.50	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2026/3/25	1,620,937.50	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2026/9/25	1,620,937.50	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利率为 4.00%
京能集团财务有限公司	45,000,000.00	2022/2/17	2027/2/17	1,620,937.50	年利率 4.15%，2022 年 8 月 1 日变更年利

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年利息发生额	说明
					率为 4.00%
北京能源集团有限责任公司	130,000,000.00	2020/9/29	2022/1/18	426,038.89	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	500,000,000.00	2021/3/18	2022/1/18	1,638,611.11	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	15,000,000.00	2021/6/30	2022/1/18	49,158.33	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	100,000,000.00	2021/10/20	2022/1/18	327,722.22	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	130,000,000.00	2022/1/18	2022/11/25	4,377,212.22	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	500,000,000.00	2022/1/18	2022/11/25	29,976,944.42	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	15,000,000.00	2022/1/18	2022/11/25	899,308.33	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	100,000,000.00	2022/1/18	2022/11/25	5,995,388.89	固定年利率 6.94%
北京能源集团有限责任公司	700,000,000.00	2022/7/20	2025/7/19	12,833,333.33	固定年利率 4.00%
北京能源集团有限责任公司	1,000,000,000.00	2022/10/28	2025/10/27	7,222,222.22	固定年利率 4.00%
北京京能融资租赁有限公司	190,000,000.00	2022/8/25	2025/8/24	2,470,000.00	年利率 4.00%，本期已还款 7,000,000.00 元
京能集团财务有限公司	75,000,000.00	2022/1/1	2022/9/7	3,203,281.25	年利率 6.175%
京能集团财务有限公司	75,000,000.00	2022/1/1	2022/11/24	4,206,718.75	年利率 6.175%
京能集团财务有限公司	60,000,000.00	2022/1/1	2022/12/9	3,491,250.00	年利率 6.125%
京能集团财务有限公司	60,000,000.00	2022/1/1	2022/11/24	3,338,125.00	年利率 6.125%
京能集团财务有限公司	65,000,000.00	2022/1/1	2022/12/9	3,488,875.00	年利率 5.65%
京能集团财务有限公司	65,000,000.00	2022/1/1	2022/11/24	3,335,854.17	年利率 5.65%

（5）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 9 人，支付薪酬情况见下表:

项　目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	769.52	535.80

（6）其他关联交易

本公司与京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）签署的《金融服务框

架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2022 年末在京能财务公司存款余额 983,795,982.77 元，2022 年度从京能财务公司取得的存款利息收入为 11,023,449.23 元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京京能建设集团有限公司	67,899,742.17	--	8,586,291.30	--
应收账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	275,382.25	11,015.30	275,382.25	5,507.65
其他应收款-应收利息	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	11,617,745.53	1,735,411.45	11,617,745.53	1,129,898.36
其他应收款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	405,823.00	--	296,036.00	--
其他应收款	金融街融辰（北京）置业有限公司	21,168,000.00	--	10,486,000.00	--
其他应收款	深圳京能融资租赁有限公司	53,300,000.00	--	53,300,000.00	--
其他应收款	中国电建地产集团有限公司	122,500,000.00	--	--	--
合计	--	**277,166,692.95**	**1,746,426.75**	**84,561,455.08**	**1,135,406.01**

（1）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	2,623,010.09	103,589.00
应付账款	北京京能建设集团有限公司	140,220,050.71	164,424,739.31
应付账款	北京金泰房地产开发有限责任公司	8,000.00	8,000.00
应付账款	北京昊泰房地产开发有限责任公司	8,000.00	8,000.00
应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	15,333,726.11	--
其他应付款-应付股利	北京能源集团有限责任公司	96,302,006.72	96,302,006.96
其他应付款	北京能源集团有限责任公司	4,149.00	4,149.00
其他应付款	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	13,933,284.80	15,493,284.80
其他应付款	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	32,306,968.25	32,306,968.25

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	北京金泰房地产开发有限责任公司	--	120,423,311.50
其他应付款	康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
其他应付款	天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
其他应付款	北京金泰卓越物业管理有限公司	--	90,125.10
长期应付款	深圳京能融资租赁有限公司	160,848,058.33	222,510,600.00
长期应付款	北京京能融资租赁有限公司	247,149,266.67	--
一年内到期的非流动负债	北京能源集团有限责任公司	--	130,000,000.00
一年内到期的非流动负债	京能集团财务有限公司	--	275,507,527.79
一年内到期的非流动负债	深圳京能融资租赁有限公司	62,000,000.00	62,450,458.33
一年内到期的非流动负债	北京京能融资租赁有限公司	40,243,999.99	--
一年内到期的非流动负债	中国电建地产集团有限公司	--	97,432,069.84
一年内到期的非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	64,537,187.50	62,370,000.00
一年内到期的非流动负债	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	11,908,550.58	--
长期借款	京能集团财务有限公司	1,211,398,902.76	125,224,506.95
长期借款	北京能源集团有限责任公司	1,702,077,777.76	616,579,813.93
长期借款	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	370,000,000.00	--
合计		--	**4,229,167,096.23**	**2,079,503,307.72**

十一、股份支付

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的股份支付事项。

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 210,711.02 万元，具体为本公司之子公司天津海航东海岸发展有限公司 21,192.71 万元、京能置业（天津）有限公司 25,131.26 万元、北京京能海赋置业有限公司 7,150.81 万元、北京京珑置业有限公司 17,212.51 万元、宁夏京能房地产开发有限公司 7,741.18 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 20,658.91 万元、北京京能育兴房地产开发有限公司 5,314.90 万元、北京丽富房地产开发有限公司 42,636.42 万元、北京九樾房地产开发有限公司 63,672.32 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、或有事项

（1）对外担保

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2022 年 12 月 31 日累计担保余额为 43,592.73 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记

办妥并交银行管存之日止提供阶段性连带责任保证。

（2）关联担保

详见附注十、5（3）关联担保情况。

十三、资产负债表日后事项

1、本公司董事会第三次会议决议同意公司以 2022 年末总股本 452,880,000 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 5,434,560 元。同意公司 2022 年度不进行送股及公积金转增股本。该预案将在股东大会审议通过后实施。

2、2023 年 3 月本公司下属子公司大连京能阳光房地产开发有限公司（以下简称“大连公司”）起诉辽宁省大连市自然资源局（以下简称“大连市自然资源局”）与辽宁省大连市旅顺口区人民政府。2012 年 4 月 5 日，原告大连公司与被告一大连市自然资源局签订了案涉地块的《国有建设用地使用权出让合同》。合同第六条约定：“出让人同意在 2012 年 9 月 13 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第一项规定的土地条件即场地平整达到宗地内场地平整，周围基础设施达到宗地外六通（通路、通电、通讯、通上下水、通供暖）”。截至起诉日，案涉土地没有达到合同约定的场地平整条件。原告认为被告已构成根本违约。原告请求（1）判令解除原告与被告一大连市自然资源局签订的三份《国有建设用地使用权出让合同》；（2）请求判令被告二辽宁省大连市旅顺口区人民政府共同向原告赔偿投资琥珀湾项目的成本本金损失、融资资金成本损失、资金成本损失、违约金等合计约 141,886.44 万元，以及 2023 年 3 月 1 日及以后的资金成本损失、诉讼费用等。截至报告日本次诉讼案件尚未开庭审理。

截至 2023 年 4 月 26 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为 4 个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以企业经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

单位：万元

项目	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入	456,928.06	20,936.98	--	136,382.75	--	614,247.79
主营业务成本	401,204.62	13,607.38	--	126,087.45	1,653.95	539,245.50

资产总额	2,545,190.63	131,119.53	54,706.48	446,791.16	1,162,313.46	2,015,494.34
负债总额	1,843,279.70	41,201.50	91,655.40	332,353.81	866,537.71	1,441,952.70

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	66,667.00	--
1 至 2 年	--	653,000.00
2 至 3 年	653,000.00	450,000.00
3 至 4 年	450,000.00	1,200,000.00
4 至 5 年	1,200,000.00	1,600,000.00
5 年以上	5,977,777.78	4,377,777.78
小 计	**8,347,444.78**	**8,280,777.78**
减：坏账准备	315,309.24	304,270.65
合 计	**8,032,135.54**	**7,976,507.13**

（2）按坏账计提方法分类披露

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	8,347,444.78	100.00	315,309.24	3.78	8,032,135.54
其中：					
应收关联方特征客户	8,347,444.78	100.00	315,309.24	3.78	8,032,135.54
合 计	**8,347,444.78**	**100.00**	**315,309.24**	**3.78**	**8,032,135.54**

续：

类 别	上年年末余额				
	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	8,280,777.78	100.00	304,270.65	3.67	7,976,507.13
其中：					
应收关联方特征客户	8,280,777.78	100.00	304,270.65	3.67	7,976,507.13
合 计	**8,280,777.78**	**100.00**	**304,270.65**	**3.67**	**7,976,507.13**

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：关联方组合

	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	66,667.00	-	-			
1 至 2 年		-		653,000.00	43.57	0.01
2 至 3 年	653,000.00	1,044.80	0.16	450,000.00	750.64	0.17
3 至 4 年	450,000.00	18,540.00	4.12	1,200,000.00	50,736.00	4.23
4 至 5 年	1,200,000.00	49,440.00	4.12	1,600,000.00	67,648.00	4.23
5 年以上	5,977,777.78	246,284.44	4.12	4,377,777.78	185,092.44	4.23
合　计	**8,347,444.78**	**315,309.24**	**--**	**8,280,777.78**	**304,270.65**	**--**

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
上年年末余额	304,270.65
本期计提	11,038.59
期末余额	**315,309.24**

（4）按欠款方归集的应收账款期末余额单位情况

本期按欠款方归集的期末余额大额应收账款汇总金额 8,280,777.78 元，占应收账款期末余额合计数的比例 99.20%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 315,309.24 元。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	8,280,777.78	99.20	315,309.24
天津和创房地产开发有限公司	66,667.00	0.80	--
合　计	**8,347,444.78**	**100.00**	**315,309.24**

2、其他应收款

项　目	期末余额	上年年末余额
应收利息	9,882,334.08	10,487,847.17
应收股利	20,453,800.00	20,453,800.00
其他应收款	34,043,707.47	256,028,558.60
合　计	**64,379,841.55**	**286,970,205.77**

（1） 应收利息

①应收利息分类

项　目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	11,617,745.53	11,617,745.53
小　计	11,617,745.53	11,617,745.53

项　目	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	1,735,411.45	1,129,898.36
合　计	**9,882,334.08**	**10,487,847.17**

②坏账准备计提情况

应收利息坏账准备计提详见注释十五 2、（3）③.

（2） 应收股利

项　目	期末余额	上年年末余额
北京天创世缘房地产开发有限公司	20,453,800.00	20,453,800.00
小　计	20,453,800.00	20,453,800.00
减：坏账准备	--	--
合　计	**20,453,800.00**	**20,453,800.00**

（3）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	25,510,574.28	219,212,228.32
1 至 2 年	20,000.00	23,500,000.00
2 至 3 年	8,500,000.00	17,048,623.86
3 至 4 年	1,717,510.92	--
4 至 5 年	--	--
5 年以上	473,053.41	473,053.41
小　计	**36,221,138.61**	**260,233,905.59**
减：坏账准备	2,177,431.14	4,205,346.99
合　计	**34,043,707.47**	**256,028,558.60**

②按款项性质披露

项　目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他往来款	2,394,910.69	--	--	806,394.67	522,720.35	283,674.32
押金及保证金	33,826,227.92	2,177,431.14	31,648,796.78	259,427,510.92	3,682,626.64	255,744,884.28
合　计	**36,221,138.61**	**2,177,431.14**	**31,648,796.78**	**260,233,905.59**	**4,205,346.99**	**256,028,558.60**

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	**11,617,745.53**	**14.94**	**1,735,411.45**	**9,882,334.08**	**--**
应收利息	11,617,745.53	14.94	1,735,411.45	9,882,334.08	收回可能性
按组合计提坏账准备	**36,221,138.61**	**6.44**	**1,704,377.73**	**31,648,796.78**	**--**
往来款	2,394,910.69	--	--	--	收回可能性
押金及保证金	33,826,227.92	6.44	1,704,377.73	31,648,796.78	收回可能性
合 计	**47,838,884.14**	**--**	**3,439,789.18**	**41,531,130.86**	**--**

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备:

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
煤业公司—刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	--	回收可能性
进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	--	回收可能性
合 计	**473,053.41**	**--**	**473,053.41**	**--**	**--**

上年年末，坏账准备计提情况:

处于第一阶段的坏账准备:

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	**11,617,745.53**	**9.73**	**1,129,898.36**	**10,487,847.17**	**--**
应收利息	11,617,745.53	9.73	1,129,898.36	10,487,847.17	收回可能性
按组合计提坏账准备	**259,760,852.18**	**16.32**	**3,732,293.58**	**256,028,558.60**	**--**
往来款	333,341.26	14.90	49,666.94	283,674.32	收回可能性
押金及保证金	259,427,510.92	1.42	3,682,626.64	255,744,884.28	收回可能性
合 计	**271,378,597.71**	**26.05**	**4,862,191.94**	**266,516,405.77**	**--**

本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

处于第三阶段的坏账准备:

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
煤业公司—刘永明	235,020.01	100.00	235,020.01	--	回收可能性

进出口公司	238,033.40	100.00	238,033.40	--	回收可能性
合 计	**473,053.41**	**--**	**473,053.41**	**--**	**--**

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	3,732,293.58	--	473,053.41	4,205,346.99
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				
本期计提	-2,027,915.85			-2,027,915.85
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	**1,704,377.73**		**473,053.41**	**2,177,431.14**

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中原信托有限公司	保证金	15,000,000.00	1 年以内	41.41	--
百瑞信托有限责任公司	保证金	8,000,000.00	1 年以内	22.09	--
光大兴陇信托有限责任公司	保证金	8,500,000.00	2 至 3 年	23.47	1,275,000.00
北京金丰万晟置业有限公司	押金	1,975,114.98	1 年以内、3 至 4 年	5.45	429,377.73
深圳德诚物业服务有限公司北京分公司	押金	331,112.94	1 年以内	0.91	--
合 计	**--**	**33,806,227.92**	**--**	**93.33**	**1,704,377.73**

3、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	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		
联营企业											
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	15,792,959.96			-24,144.20						15,768,815.76	
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	37,079,208.55			-101,374.66						36,977,833.89	
小计	**52,872,168.51**			**-125,518.86**	-	-	-	-	-	**52,746,649.65**	
子公司											
北京丽富房地产开发有限公司	306,414,939.08									306,414,939.08	
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84									43,714,622.84	
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54									76,308,294.54	
宁夏京能房地产开发有限公司	280,000,000.00									280,000,000.00	
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00									51,000,000.00	
北京京能云泰房地产开发有限公司	889,950,000.00									889,950,000.00	
京能置业（天津）有限公司	612,000,000.00									612,000,000.00	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	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		
北京京能海赋置业有限公司	51,000,000.00									51,000,000.00	
北京京石融宁房地产开发有限公司	5,100,000.00									5,100,000.00	
北京京能育兴房地产开发有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00	
北京京能京西房地产开发有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00	
北京京珑置业有限公司		255,000,000.00								255,000,000.00	
北京九樾房地产开发有限公司		50,000,000.00								50,000,000.00	
小　计	**2,545,487,856.46**	**305,000,000.00**			-	-	-	-	-	**2,850,487,856.46**	
合　计	**2,598,360,024.97**	**305,000,000.00**		**-125,518.86**	-	-	-	-	-	**2,903,234,506.11**	

4、营业收入和营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	3,530,712.26		2,228,382.10	

5、投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-125,518.86	106,733.45
成本法核算的长期股权投资收益		20,453,800.00
处置长期股权投资产生的投资收益		14,861,796.65
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资的股利收入	620,688.00	648,480.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
其他（委托贷款）	326,593,406.06	362,150,782.78
合　计	**327,088,575.20**	**398,221,592.88**

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项　目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	83,818.33	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	102,283.76	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,772,115.07	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-812,200.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,213,168.62	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	123,920.24	
非经常性损益总额	2,056,768.78	
减：非经常性损益的所得税影响数	514,192.20	
非经常性损益净额	1,542,576.58	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-466,224.85	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2,008,801.43	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.48	0.0375	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.42	0.0330	

说明：本公司不存在稀释因素。

京能置业股份有限公司

2023 年 4 月 26 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名　李力
Full name

性　　别　女
Sex

出生日期　1974-4-25
Date of birth

工作单位　北京京都会计师事务所有限责任公司
Working unit

身份证号码　610113740425812
Identity card No

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014

CPA任职资格检查合格 BICPA 2013

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

CPA任职资格检查合格 BICPA 2012

2012.3.1

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

年　月　日
y　m　d

年度检验登记
Annual Renewal Registratio

本证书经检验合格，
This certificate is valid for another year after this renewal.

李力

北京京都会计师事务所(特殊普通合伙) 110000007[illegible]

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：110000152706
Authorized Institute of CPAs

发证日期：北京市注册会计师协会
Date of Issuance
2005-9-30

2006年3月1日
y　m　d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月4日
y　m　d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年12月4日
y　m　d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年　月　日
y　m　d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年　月　日
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.

北京注册会计师协会 2007年度注册

2008年3月20日
y　m　d

姓名：李力
证书编号：110000152706

记
tration

格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA

2009年3月20日
y　m　d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年　月　日
y　m　d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年　月　日
y　m　d

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name 黄月梅
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1970-09-14
工作单位
Working unit 北京兴中海会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No. 110223197009142324

4

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.

CPA任职资格检测合格 BICPA 14CPA010191 40756505 86036376 北京注册会计师协会

2017

This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 14CPA004115 40756505 86036376 北京注册会计师协会

2012

证书编号：
No. of Certificate 110001870100

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年 七 月 五 日

5

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.

CPA任职资格检测合格 BICPA 14CPA010191 40756505 86036376 北京注册会计师协会

2016

年 月 日

8

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

9

姓名：黄月梅
证书编号：110001870100

黄月梅

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 11月 27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 11月 27日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 4月 30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 4月 30日

11

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.

CPA任职资格检测合格 BICPA 13CPA027172 40756505 86036376 北京注册会计师协会

2013

2013年 4月 17日

6

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.

CPA任职资格检测合格 BICPA 14CPA004115 40756505 86036376 北京注册会计师协会

2014

CPA任职资格检测合格 BICPA 15CPA004654 40756505 86036376 北京注册会计师协会

2015

年 月 日

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 12月 31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 12月 31日

12

转入：2016年.2016.3.18

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让，涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经核实声明作废后，办理补发手续。

转出：2017年.2017.8.14.

转入：2017年8月14日

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.

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

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：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

（副　本）(20-2)

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2011年12月22日

合伙期限　2011年12月22日至 长期

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2022　年03　月10　日