

公司代码：600159

公司简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人刘哲、主管会计工作负责人贾子婷及会计机构负责人(会计主管人员)许小东声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2025年度公司实现归属于母公司的净利润-253,849,856.34元，截至2025年末可供股东分配的利润259,489,029.49元。鉴于2025年度公司实现归属于母公司的净利润为负，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	5
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	管理层讨论与分析	10
第四节	公司治理、环境和社会	31
第五节	重要事项	45
第六节	股份变动及股东情况	55
第七节	债券相关情况	59
第八节	财务报告	60

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、大龙地产	指	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
宁城老窖	指	内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司
大龙有限	指	北京市大龙房地产开发有限公司
大龙顺发	指	北京大龙顺发建筑工程有限公司
大龙城乡	指	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司
大龙控股	指	北京大龙控股有限公司
中山嘉盛	指	中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司
报告期、本报告期	指	2025 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
公司的中文简称	大龙地产
公司的外文名称	BEIJING DALONG WEIYE REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	D. L. real estate
公司的法定代表人	刘哲

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘宗	王金奇
联系地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号	北京市顺义区府前东街甲 2 号
电话	010-69446339	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	dldc@dldc.com.cn	dldc@dldc.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市顺义区府前东街甲2号
公司注册地址的历史变更情况	不适用
公司办公地址	北京市顺义区府前东街甲2号
公司办公地址的邮政编码	101300
公司网址	www.dldc.com.cn
电子信箱	dldc@dldc.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报
------------------	-------------

公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	大龙地产	600159	G大龙

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街31号5层519A
	签字会计师姓名	郑志刚、裴士宇

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年 同期增减(%)	2023年
营业收入	665,346,622.77	752,102,562.26	-11.54	709,271,980.70
扣除与主营业务无关的业务收入 和不具备商业实质的收入后的 营业收入	632,641,402.49	736,245,183.67	-14.07	686,587,336.10
利润总额	-252,968,405.42	-184,977,899.87	不适用	-303,141,785.07
归属于上市公司股东的净利润	-253,849,856.34	-199,440,273.33	不适用	-330,792,557.87
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-268,558,837.20	-200,595,787.73	不适用	-336,944,038.39
经营活动产生的现金流量净额	-7,002,755.66	66,931.50	-10,562.57	-545,307,357.25
	2025年末	2024年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,473,350,309.08	1,727,200,165.42	-14.70	1,926,640,438.75
总资产	3,030,871,455.88	3,345,492,020.91	-9.40	3,470,803,500.75

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同 期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.3058	-0.2403	不适用	-0.3985
稀释每股收益(元/股)	-0.3058	-0.2403	不适用	-0.3985
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	-0.3236	-0.2417	不适用	-0.4060
加权平均净资产收益率(%)	-15.86	-10.92	减少4.94个百分 点	-15.81
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	-16.78	-10.98	减少5.80个百分 点	-16.11

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	162,206,133.88	149,658,501.03	187,396,719.72	166,085,268.14
归属于上市公司股东的净利润	-876,285.80	-9,880,497.55	206,519.74	-243,299,592.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,653,492.09	-9,606,540.24	-1,250,352.96	-255,048,451.91
经营活动产生的现金流量净额	-77,166,021.83	-41,649,159.74	75,817,320.94	35,955,104.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注 (如适用)	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	19,799,766.63			7,684,773.09
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	169,238.43		180,865.94	195,187.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-73,681.70		1,365,345.27	334,098.53

减：所得税影响额	4,973,830.84		386,552.80	2,053,514.79
少数股东权益影响额（税后）	212,511.66		4,144.01	9,063.85
合计	14,708,980.86		1,155,514.40	6,151,480.52

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

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	665,346,622.77		752,102,562.26	
营业收入扣除项目合计金额	32,705,220.28		15,857,378.59	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	4.92	/	2.11	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	32,705,220.28	房屋租赁收入、投资性房地产转让收入等	15,857,378.59	房屋租赁收入等
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	32,705,220.28		15,857,378.59	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	632,641,402.49		736,245,183.67	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润适用 不适用**十三、采用公允价值计量的项目**适用 不适用**十四、其他**适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司从事的主要业务为房地产开发业务和建筑施工业务。

房地产开发业务由控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司承担，经营模式为房产开发型，即房地产项目开发和销售自行开发的商品房（生产+销售），主要以住宅和商业为主。

建筑施工业务由控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司承担，经营模式为施工合同模式，主要以房屋建设为主。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

政策环境情况：

2025年，我国房地产市场在政策持续维稳、行业风险逐步化解的背景下，仍处于深度调整阶段，整体呈现“政策精准发力、市场边际改善、风险有序出清、转型加速深化”的特征。全年政策围绕“稳市场、防风险、促转型、惠民生”总基调，供需两端协同发力，推动行业构筑止跌回稳基础，行业彻底告别高杠杆、高周转旧模式，向高质量发展稳步转型。政策端持续升级优化，形成全方位支撑体系。年初《政府工作报告》将“稳住楼市”纳入宏观调控，首次提出“好房子”建设目标，为全年政策定调。需求端，各地落实“因城施策调减限制性措施”，放宽购房限制、下调首付与房贷利率、优化公积金政策、加大购房补贴，通过城中村和危旧房改造释放刚性与改善性需求。供给端，合理控制新增用地，重点盘活存量用地与商办用房，支持地方政府收购存量商品房用作保障房、安置房，地方专项债重点倾斜，赋予城市政府更大自主权。风险防控上，房地产融资协调机制发力，“白名单”制度扩围，有效支持保交房与房企合理融资，防范债务违约。

市场环境情况：

2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。

2025年，房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面积460,123万平方米，下降10.3%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积42,984万平方米，下降19.8%。房屋竣工面积60,348万平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面积42,830万平方米，下降20.2%。

2025年，新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。2025年末，商品房待售面积76,632万平方米，比上年末增长1.6%，比11月末回落1.0个百分点。其中，住宅待售面积增长2.8%。

2025年，房地产开发企业到位资金93,117亿元，比上年下降13.4%。其中，国内贷款14,094亿元，下降7.3%；利用外资25亿元，下降20.8%；自筹资金33,149亿元，下降12.2%；定金及预收款28,089亿元，下降16.2%；个人按揭贷款12,852亿元，下降17.8%。

2025年12月份，房地产开发景气指数为91.45。

（注：上述数据来源于国家统计局对外公开的统计数据。）

三、经营情况讨论与分析

2025年，面对复杂多变的外部经营环境，公司董事会始终坚守高质量发展导向，统筹谋划企业长远发展与当期经营工作。全体干部职工凝心聚力、攻坚克难，一方面抓实重点项目建设品质与进度管控，多措并举促进在售项目去化提速、回款增效；另一方面持续优化公司治理体系，强化内控管理与风险防范能力，稳步筑牢企业稳健运营根基，推动经营发展质效与公司治理水平实现同步提升。

报告期内，公司房地产开发业务实现项目竣工1项，竣工面积54,342.68平方米，年内项目实际投资金额为1,953.21万元。

报告期内，公司房地产开发业务共计实现销售金额12,977.75万元，销售面积14,172.99平方米，实现结转收入金额15,060.96万元，结转面积17,820.79平方米，报告期末待结转面积88.58平方米。

报告期内，公司建筑施工业务竣工项目29项，竣工项目总金额214,749.48万元，年内结转收入金额35,449.69万元；新签约项目32项，签约金额28,094.72万元。截至报告期末，公司建筑施工业务重要在施项目1项，在施面积2.00万平方米。

报告期内，公司结合治理架构优化及经营管理实际需要，依法依规完成取消监事会相关工作，进一步理顺治理运行机制，提升决策与监督效能。同时，以全面风险管理为导向，持续推进制度体系迭代完善，不断夯实内控管理基础。年内共计补充制定、修订完善公司章程和各类管理制度28项，废止不适应现行管理要求的制度1项。通过制度“立、改、废”统筹推进，进一步健全权责清晰、流程规范、管控到位的内部管理体系，有效提升公司治理规范化、精细化水平，为企业稳健运营提供坚实制度保障。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）区域深耕与国资背景优势

1. 区属国资背书：作为北京市顺义区属国有控股上市企业，公司在产品质量、客户服务等方面具备先天优势，尤其在属地市场中享有较高的信任度与资源整合能力。

2. 属地化深耕积淀：多年扎根区域市场，对属地政策、客户需求、土地价值等具有深刻理解，形成了“区域资源-项目开发-品牌输出”的闭环生态，为后续项目落地提供稳定支撑。

（二）品牌口碑与开发经验沉淀

1. 产品品牌优势：公司开发的项目在属地市场积累了良好的口碑，产品品质与服务标准在区域内具有一定竞争力。通过多年经验积累，形成了符合本地居民需求的产品设计与开发能力，对区域居住习惯、户型偏好及配套需求有着较为精准的把控，提升了客户满意度和项目溢价能力。

2. 规模化开发经验：公司累计开发400余万平方米项目，覆盖从土地获取、规划报建、施工管理到销售运营的全流程，积累了丰富的全周期开发经验。

（三）建筑施工领域的专业资质与行业认可

1. 高资质与技术实力：公司具备建筑施工总承包一级资质，通过严格的施工管理流程与技术创新，确保工程质量和效率，年施工能力达百万平方米级，能够承接大型复杂项目。

2. 专业化人才团队：公司注重人才队伍建设，拥有初中高级专业技术人员113人、二级建造师42人、二级建造师5人，形成了一支经验丰富、技术过硬的团队，为施工质量与项目交付提供了人才保障。

3. 施工质量与行业荣誉：公司以“质量为本”为核心，承建工程多次荣获北京市“结构长城杯金奖”等权威奖项，施工质量与安全管理水平得到政府及行业协会的高度认可。近年来，公司

获评“全国优秀施工企业”“北京市优秀施工企业”“全国合同守信企业”等荣誉称号，进一步强化了行业信誉与品牌影响力。

(四) 信誉与社会责任的长期积累

1. 信用评级与合规经营：公司在施工领域凭借规范的管理、稳健的财务及良好的履约记录，获得“工程建设企业AAA级信用等级评价”、“北京建设行业AAA信用企业”、AAA质量资质等级证书等权威认证，提升了公司在招投标、融资及合作中的议价能力。

2. 社会责任履行：多年来，公司积极参与属地民生工程、保障性住房建设，公司党员干部积极参与社区志愿服务，树立了负责任、有担当的国企形象。这种社会价值的创造增强了政府与公众对公司的信任。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入66,534.66万元，比上年同期75,210.26万元减少11.54%；利润总额-25,296.84万元，较上年同期-18,497.79万元扩大亏损6,799.05万元；实现净利润-25,396.17万元，较上年同期-20,051.10万元扩大亏损5,345.07万元；归属母公司净利润-25,384.99万元，较上年同期-19,944.03万元扩大亏损5,440.96万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-26,855.88万元，同比扩大亏损6,796.30万元。

截至2025年12月31日，公司资产总额为30.31亿元，较年初33.45亿元减少3.14亿元；负债总额14.82亿元，较年初15.43亿元减少0.61亿元；净资产15.49亿元，较年初18.03亿元减少2.54亿元，其中归属于母公司的所有者权益为14.73亿元，较年初17.27亿元减少2.54亿元；资产负债率为48.89%，较年初上升2.78个百分点。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	665,346,622.77	752,102,562.26	-11.54
营业成本	580,731,045.39	683,129,946.12	-14.99
销售费用	12,095,468.28	11,634,889.56	3.96
管理费用	58,776,757.65	48,740,530.24	20.59
财务费用	-1,045,929.01	-936,559.60	不适用
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-7,002,755.66	66,931.50	-10,562.57
投资活动产生的现金流量净额	13,148,419.47	-299,324.34	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-50,768,194.44	-3,107,499.97	不适用
税金及附加	20,879,558.87	15,841,326.25	31.80
信用减值损失	-88,547,143.25	-55,085,203.89	不适用
资产减值损失	-174,180,055.16	-125,161,114.55	不适用
资产处置收益	15,741,110.89		不适用
营业外收入	390,931.06	1,511,979.46	-74.14
营业外支出	464,612.76	146,634.19	216.85
其他收益	181,642.21	210,643.61	-13.77

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期销售商品、提供劳务收到的现金与去年同期相比减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期内处置投资性房地产及固定资产所收到的资金与上年同期同比大幅增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期向股东偿还借款本金及利息5,076.82万元。

税金及附加变动原因说明：本报告期内计提土地增值税同比增加。

信用减值损失变动原因说明：本报告期内计提应收账款信用减值损失同比增加。

资产减值损失变动原因说明：本报告期内计提存货减值损失同比增加。

资产处置收益变动原因说明：本报告期内处置出租投资性房地产及固定资产同比增加。

营业外收入变动原因说明：本报告期内收到违约金同比减少。

营业外支出变动原因说明：本报告期内支付赔偿款同比增加。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	150,609,693.25	113,396,815.88	24.71	51.52	79.76	减少 11.83 个百分点
建筑施工	482,031,709.24	452,985,853.77	6.03	-24.31	-25.25	增加 1.18 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
内蒙古满洲里	439,485.71	389,490.69	11.38	-75.67	-77.20	增加 5.95 个百分点
北京市顺义区	500,522,786.74	459,268,920.49	8.24	-21.98	-24.57	增加 3.14 个百分点
广东省中山市	131,679,130.04	106,724,258.47	18.95	41.78	82.41	减少 18.05 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	土地征用及拆迁补偿	38,724,450.64	6.84	18,864,586.19	2.82	105.28	
房地产开发	前期工程费	2,023,016.70	0.36	1,117,298.63	0.17	81.06	

房地产开发	基础设施费	5,909,467.45	1.04	3,506,850.13	0.52	68.51	
房地产开发	建筑安装工程费	63,933,241.36	11.29	37,853,164.95	5.66	68.90	
房地产开发	开发间接费用	2,806,639.73	0.50	1,738,998.25	0.26	61.39	
建筑施工	直接人工费	297,856,804.52	52.59	346,886,824.42	51.85	-14.13	
建筑施工	直接材料费	92,354,514.88	16.31	167,079,069.73	24.97	-44.72	
建筑施工	机械使用费	38,277,032.17	6.76	54,672,899.91	8.17	-29.99	
建筑施工	其他直接费	24,497,502.20	4.33	37,342,662.65	5.58	-34.40	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

不适用

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额36,758.73万元，占年度销售总额58.10%；其中前五名客户销售额中关联方销售额28,394.31万元，占年度销售总额44.88%。

前五名供应商采购额10,881.82万元，占年度采购总额21.81%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额1,656.04万元，占年度采购总额3.32%。

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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例(%)
1	北京天房银地房地产开发有限公司	283,943,080.94	44.88
2	北京市顺义区杨镇人民政府	21,302,235.76	3.37
3	湖北鑫盛基建筑工程有限公司	19,674,117.08	3.11
4	北京北汽出租汽车集团有限责任公司	16,888,636.01	2.67

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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例(%)
1	北京浮士德电力工程有限公司	34,875,353.24	6.99

2	北京艺腾建筑工程有限公司	28,393,264.11	5.69
3	北京天房绿茵绿化工程有限公司	16,560,360.37	3.32
4	北京向阳宏达建设有限责任公司	14,674,142.76	2.94
5	北京峰润机械设备租赁有限公司	14,315,075.69	2.87

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

不适用

3、费用适用 不适用

公司相关费用的变动情况说明详见本节“主营业务分析”之“利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

4、研发投入**(1). 研发投入情况表**适用 不适用**(2). 研发人员情况表**适用 不适用**(3). 情况说明**适用 不适用**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**适用 不适用**5、现金流**适用 不适用

公司现金流相关科目变动情况说明详见本节“主营业务分析”之“利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	418,525,082.14	13.81	506,032,930.76	15.13	-17.29	
应收票据			3,234,630.00	0.10	-100.00	本报告期未发生此类业务。
应收账款	375,145,738.78	12.38	447,629,303.03	13.38	-16.19	
预付款项	676,336.06	0.02	415,098.86	0.01	62.93	本报告期内预付设计费增加。
其他应收款	11,494,536.53	0.38	2,925,071.70	0.09	292.97	本报告期应收拆迁补偿款增加。
存货	1,579,995,660.20	52.13	1,823,713,496.43	54.51	-13.36	
合同资产	57,079,390.74	1.88	26,496,476.32	0.79	115.42	合同履行进度快于合同结算。
其他流动资产	70,292,900.52	2.32	65,657,969.94	1.96	7.06	
投资性房地产	287,799,738.27	9.50	313,622,431.48	9.37	-8.23	
固定资产	51,902,110.00	1.71	55,858,938.48	1.67	-7.08	
使用权资产	266,448.64	0.01	355,264.84	0.01	-25.00	
递延所得税资产	75,045,450.36	2.48	66,866,031.58	2.00	12.23	
其他非流动资产	102,648,063.64	3.39	32,684,377.49	0.98	214.06	本报告期内部分项目履约周期长,预计超一年结算收款,相应合同资产重分类至其他非流动资产列报,导致期末余额增加。
应付账款	703,182,132.96	23.20	641,299,755.64	19.17	9.65	
预收款项	1,863,357.51	0.06	7,807,272.49	0.23	-76.13	本报告期内预收房屋租金减少。
合同负债	48,002,789.93	1.58	115,841,248.45	3.46	-58.56	预收工程款项目已按合同履行进度逐步结转收入
应付职工薪酬	6,018,753.62	0.20	6,920,788.31	0.21	-13.03	
应交税费	9,196,901.44	0.30	4,149,451.40	0.12	121.64	本报告期内计提的应交税费-企业

						所得税增加。
其他应付款	654,059,841.60	21.58	710,806,765.09	21.25	-7.98	
一年到期的其他非流动负债	87,715.29	0.00	84,179.74	0.00	4.20	
其他流动负债	59,190,223.49	1.95	55,358,633.98	1.65	6.92	
租赁负债	281,875.51	0.01	274,352.70	0.01	2.74	
未分配利润	259,489,029.49	8.56	513,338,885.83	15.34	-49.45	本报告期计提信用减值损失及资产减值损失同比增加。
少数股东权益	75,637,555.45	2.50	75,749,407.69	2.26	-0.15	

其他说明：

无

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

因房地产项目开发建设，根据有关建设部门要求，公司部分货币资金处于受限状态，具体会计科目明细为：其他货币资金—保函保证金 2,261,840.83 元，其他货币资金—农民工工资保证金 11,017,179.43 元，其他货币资金—司法冻结资金 1,028,972.50 元。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司从事的主要业务为房地产开发业务和建筑施工业务。报告期内，公司主要业务所在区域行业情况及所处市场地位情况如下：

1. 房地产行业

报告期内，公司房地产业务主要集中在北京顺义、广东中山以及内蒙古满洲里三块区域。

2025 年，顺义区房地产市场延续调整态势。数据显示，2025 年，顺义区房地产开发投资同比下降 20.6%。全区房屋施工面积 853.6 万平方米，同比下降 19.2%，其中住宅施工面积 419.7 万平方米，同比下降 12.6%。商品房销售面积 99.4 万平方米，同比下降 35.5%，其中住宅销售面积 64.6 万平方米，同比下降 43.0%。商品房销售额 230.7 亿元，同比下降 37.0%。

报告期内，公司在该区域销售项目 5 项，其中保障性住房项目 1 项，其余 4 个项目均为项目尾盘，可供出售面积 57,993.55 平方米，实际销售面积（含预售）612.03 平方米，占该区域销售总面积的 0.06%，销售金额（含预售）1,970.60 万元，结转收入金额 1,849.10 万元。

中山地区数据显示，2025 年 1-12 月中山市房地产业生产总值 269.24 亿元，同比下降 1.4%。

报告期内，公司在中山区域销售项目 4 项，可供出售面积 111,042.33 平方米，实际销售面积（含预售）13,416.12 平方米；销售金额（含预售）10,961.00 万元，结转收入金额 13,167.91 万元。

满洲里地区房地产市场延续收缩态势，口岸贸易高增长与本地楼市低景气形成强烈反差，人口外流、高库存、弱需求的核心矛盾未改，市场整体仍处深度调整期。数据显示，2025 年全市房地产开发投资总额为 1.45 亿元，同比下降 64.7%。

报告期内，公司在该区域销售项目 1 项，可供出售面积 46,749.39 平方米，实际销售面积（含预售）144.84 平方米，销售金额（含预售）46.15 万元，结转收入金额 43.95 万元。公司在该地区市场不具备比较优势。

2. 建筑施工行业

报告期内，公司建筑施工业务主要集中在顺义周边区域。公司控股子公司大龙顺发具备建筑施工总承包一级资质，凭借过硬的施工质量和良好的企业信用，在顺义地区拥有较好的口碑。

报告期内，顺义地区建筑业总产值 308.5 亿元，同比下降 37.1%。大龙顺发实现产值 4.82 亿元，占总产值的 1.56%。

（注：上述地区数据来源于所属地区政府对外公开的统计数据。）

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	内蒙古满洲里市	151,236.20		208,901.00	否		

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广东省中山市	裕龙臻曦苑	住宅	竣工项目	15,693.70	39,196.62	54,390.53		54,342.68	46,816.21	1,953.21

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)

1	北京市顺义区	裕龙华府	住宅/车位	151.71				
2	北京市顺义区	裕龙君享 (胡各庄限价房项目)	住宅/商业/车位	52,592.24				
3	北京市顺义区	东楼广场项目	住宅/商业/车位	4,658.56	187.24	187.24	726.24	
4	北京市顺义区	裕龙花园三区	住宅及商业	424.79	424.79	424.79	1,122.86	
5	北京市顺义区	裕龙花园五区	住宅	166.25				
6	广东省中山市	裕龙君汇	住宅/车位	18,346.16	2,633.38	2,633.38	1,182.49	
7	广东省中山市	裕龙君悦	住宅及商业	28,301.20	8,915.57	12,438.90	9,502.96	88.58
8	广东省中山市	裕龙皓泽苑	住宅及商业	47,373.29	1,867.17	1,991.64	2,482.46	
9	广东省中山市	裕龙雍瀚府	住宅及商业	17,021.68				
10	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	46,749.39	144.84	144.84	43.95	

报告期内，公司共计实现销售金额12,977.75万元，销售面积14,172.99平方米，实现结转收入金额15,060.96万元，结转面积17,820.79平方米，报告期末待结转面积88.58平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	11,990.33	487.73	100.00	否	
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	668.13	100.00	否	
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,624.53	225.17	100.00	否	
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	969.11	40.00	100.00	否	
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸A、B座	商业	64,046.93	4.28	100.00	否	
6	内蒙古满洲里市	裕龙园区酒店	商业	58,323.56		100.00	否	

报告期内，公司房地产可出租总面积为148,524.56平方米，已出租总面积为17,946.84平方米，出租率为12.08%，取得租金总收入1,425.31万元，每平方米月平均租金为66.18元。具体出租面积及出租率情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	11,990.33	11,253.29	93.85
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	3,439.92	32.54
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,624.53	2,013.67	76.72
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	969.11	969.11	100.00
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	64,046.93	270.85	0.42
6	内蒙古满洲里市	裕龙园区酒店	商业	58,323.56		

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期初融资总额	期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额	利息费用化金额
5,000.00		3.10		36.60

说明：2025年3月，公司控股孙公司中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司偿还控股股东大龙城乡借款5,000万元。

6、其他说明

□适用 √不适用

建筑行业经营性信息分析

1、报告期内竣工验收的项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数（个）	29					29
总金额	214,749.48					214,749.48

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	29	214,749.48
总计	29	214,749.48

其他说明：

□适用 √不适用

2、报告期内在建项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）	31					31
总金额	64,294.09					64,294.09

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	31	64,294.09
总计	31	64,294.09

其他说明：

□适用 √不适用

3、在建重大项目情况√适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入	截至期末累计回款金额	项目进度是否符合预期	付款进度是否符合预期
顺义区马坡中心小学学校改扩建工程（一期）	施工合同	9,982.23	2025年11月至2027年6月	0.25%	25.31	25.31	24.04	24.04	0.00	是	是

其他说明：

 适用 不适用**4、报告期内累计新签项目**√适用 不适用

报告期内累计新签项目数量32（个），金额28,094.72万元人民币。

5、报告期末在手订单情况√适用 不适用

报告期末在手订单总金额64,669.35万元人民币。其中，已签订合同但尚未开工项目金额375.26万元人民币，在建项目中未完工部分金额37,979.08万元人民币。

其他说明：

 适用 不适用

6、其他说明

√适用 □不适用

(1) 建筑施工类融资情况

2024年7月17日，公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于控股子公司开展线上供应链融资业务的议案》，同意控股子公司大龙顺发与浙商银行股份有限公司北京分行开展线上供应链融资业务，由中企云链股份有限公司作为在线融资平台，三方签订最高额为10,000万元的《线上供应链融资业务三方合作协议》，合作协议期限为1年。（详见公司披露在中国证券报、上海证券报和上海证券交易所网站上公告编号2024-028的公告）

截至本报告期末，大龙顺发未使用此项融资额度进行融资。

公司建筑施工业务最近五年债权融资情况如下：

单位：万元

分类	年度	借入金额	偿付金额	利息支出
借款	2021年	100		4.28
借款	2022年		100	
借款	2023年			
借款	2024年			
借款	2025年			

(2) 建筑施工类业务按细分行业近三年收入成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年		2024年		2023年	
	主营业务收入	占公司总收入的比重(%)	主营业务收入	占公司总收入的比重(%)	主营业务收入	占公司总收入的比重(%)
房屋建设	48,203.17	72.45	63,684.81	84.68	58,055.88	81.85

情况说明：公司控股子公司大龙顺发近三年施工项目细分行业均为房屋建设。

(3) 建筑施工类业务近三年成本情况表：

单位：元 币种：人民币

项目	2025年	2024年	2023年
直接人工费	297,856,804.52	346,886,824.42	275,440,143.54
直接材料费	92,354,514.88	167,079,069.73	211,170,468.92
机械使用费	38,277,032.17	54,672,899.91	36,436,369.48
其他直接费	24,497,502.20	37,342,662.65	37,445,814.08
合计	452,985,853.77	605,981,456.70	560,492,796.01

(4) 主要供应商及2025年度采购情况

报告期内，大龙顺发前五名供应商采购金额10,881.82万元，占年度采购金额的21.81%。

(5) 公司报告期内质量控制体系情况

公司根据多年建筑施工项目的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的项目运作体系。为加强公司的工程建设管理，控制项目质量，公司通过制定《建筑工程施工技术质量管理工作的规定》、《施工方案编制纲要》、《施工组织设计编制大纲》、《工程和采购项目招标管理办法》等工程相关管理制度，对工程项目的立项、土地及各类手续的办理、工程招标、工程管理、工程建设、工程验收等做出详细规定，能够有效确保建筑工程施工各项工程高质量、高效率运行。

(6) 公司报告期内安全生产制度运行情况

公司已按照国家以及有关部门颁布的与安全生产有关的各种规章制度，制定了安全生产相关内部控制制度，并通过加强对全体员工的安全教育、强化全体员工的安全生产责任意识，确保各项安全生产制度能得到遵守，以预防安全生产事故的发生。

报告期内，公司每月由安全操作、安全培训、安全自查(包括记录)等内容进行全面检查，并将重要情况在会议上提出整改意见，发挥互相督促的作用。同时，在不同阶段组织进行专项安全检查，对存在安全隐患的部门和环节进行整改，从而逐步减少安全隐患，减少可预防事故的发生。

报告期内，公司安全生产制度运行良好。

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京市大龙房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	800,000,000.00	2,236,094,444.09	1,097,249,506.14	173,892,766.94	-179,135,195.79	-198,774,427.01
北京大龙顺发建筑工程有限公司	子公司	施工总承包	150,000,000.00	1,004,219,199.64	201,687,107.39	506,983,820.36	-70,780,812.86	-52,647,675.78

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京大龙义盛建筑设计所有限公司	根据公司的发展规划，为进一步整合资源配置，优化公司内部管理结构，提高公司整体管理效率及经营效益，降低经营管理成本，基于大龙顺发的全资子公司北京大龙义盛建筑设计所有限公司的实际经营情况，经公司审慎研究，决定注销该公司。2025年9月，公司收到北京市顺义区市场监督管理局核发的《登记通知书》（（京顺）登字[2025]第1323304号），相关工商注销登记手续已办理完毕。	该事项不会对公司整体业务发展和财务状况产生不利影响，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2025年，房地产行业在深度筑底调整中呈现“压力与转机并存、阵痛与转型交织”的格局。一方面，市场供需失衡、房企资金偏紧、存量高企等问题突出，行业出清持续推进；另一方面，稳市场政策发力、发展新模式加速构建，行业向高质量转型，结构性机遇显现，整体处于“短期承压、中期优化、长期提质”的关键周期。

1. 短期行业运行：政策托底，市场分化筑底

一是政策体系优化，需求端纾困发力。2025年，中央及地方坚持稳市场基调，构建“中央调、地方落实”的调控体系。需求端全面宽松，绝大多数城市优化限购限售，放宽首套房认定、执行“认房不认贷”，降低首付与房贷利率，优化公积金使用并推出购房补贴，切实降低置业成本。供给端严控非核心城市用地，鼓励收购存量房转为保障房，落实“保交房”白名单，政策效应持续释放，支撑市场止跌。

二是投资动能偏弱，企业经营承压。受销售回款不足、偿债压力及预期偏弱影响，开发投资与新开工规模收缩。房企转向稳健经营，严控拿地、聚焦核心城市优质地块，非核心城市拿地意愿低迷。资金层面，房企到位资金下滑，资金周转压力较大。企业分化加剧，国央企保持稳健，中小房企加速出清，行业集中度提升。

三是土地市场理性，区域分化明显。土地市场呈现“量缩价稳、结构分化”态势，核心城市优质地块热度回升，以国央企竞拍为主；三四线城市土地流拍频发，市场参与度低。企业拿地更趋理性，聚焦核心土储、严控风险，土地市场从规模扩张转向精准布局。

四是销售弱复苏，库存压力仍存。商品房销售虽有止跌迹象，但修复基础薄弱。区域分化突出，核心城市依托人口与产业优势，下半年销售回暖；三四线城市需求低迷，库存消化周期延长。产品上，改善型需求坚挺，“好房子”逆势热销，刚需去化缓慢，市场转向品质竞争。

2. 中期发展分析：风险化解与结构优化并行

一是风险化解推进，行业出清可控。中期来看，房企债务风险化解仍是核心，政策将完善处置机制，通过并购重组、债务展期等推动高风险企业出清。“保交房”持续深化，缓解购房者观望情绪，市场流动性逐步改善，但行业出清仍需周期，企业分化格局进一步固化。

二是市场结构优化，供需适配提升。中期市场将摆脱总量依赖，进入结构优化过渡期。需求端，改善型、新市民住房需求成为主力，向品质化、多元化转型；供给端，减少非核心区域无效供给，加大保障房、租赁住房供给，推动供需适配。库存去化分化，核心城市压力缓解，非核心城市需加快转型去化。

三是政策常态化，新模式落地。中期政策从短期纾困转向长期引导，深化“因城施策”，避免“一刀切”。持续推进发展新模式，推动行业从高杠杆向低杠杆、高质量转型，引导房企聚焦主业，土地、金融、税收配套政策协同发力，构建良性发展格局。

四是转型动能积累，新兴赛道成长。行业转型从被动调整转向主动发力，绿色低碳、智慧宜居、轻资产运营成为重点。房企加大绿色建筑、智能建造投入，代建、物管等轻资产业务成为盈利增长点，城市更新、社区服务激活存量市场，注入新动能。

3. 长期发展趋势：结构优化，模式创新

一是住房供应多元，保障与商品协同。“商品房+保障房+租赁住房”多元化供应体系成型，保障房建设提速，共有产权房制度优化，“收存转保”推进，补齐住房保障短板。商品房聚焦品质升级，“好房子”成为共识，从满足居住向优质宜居转型。

二是产业转型明晰，绿色智慧渗透。行业告别高周转旧模式，向绿色低碳、智慧宜居转型。新建建筑全面执行绿色标准，超低能耗、装配式建筑规模化应用，智慧社区全面铺开，智能家居与智能化服务成为核心竞争力，城市更新聚焦品质提升，激活存量空间。

三是区域协同深化，轻资产成亮点。城市群集聚效应增强，房企聚焦核心都市圈深耕。盈利模式转向“开发+运营”双轮驱动，轻资产模式快速发展，代建、物管等业务现金流稳定，专业化服务市场集中度提升，形成差异化竞争。

四是社区生态重构，融合发展赋能。房地产与社区服务深度融合，“居住+服务”复合型社区成型，便民商业、养老托育等配套完善。长租公寓行业规范化，租金定价合理，“人房地钱”联动机制建立，行业转向质量与服务导向。

总体来看，2025年房地产行业处于政策托底、市场出清、结构转型并行的关键阶段，短期承压、中长期向好。短期需关注政策传导与房企现金流，防范风险；中期聚焦风险化解与转型积累；中长期把握保障房建设、绿色转型等核心方向。

展望未来，随着新型城镇化推进与发展新模式成熟，行业将实现从规模扩张向高质量发展的转变，培育稳市场、优供给、强服务的新动能，助力经济平稳与民生改善。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

国家“十五五”规划指明了未来一段时期房地产开发与建筑施工领域的发展趋势和结构性机遇。公司将立足“十五五”时期高质量发展要求，以北京市顺义区和广东省中山市作为核心发展区域，依托两地差异化发展优势，进一步深化区域业务布局。

顺义区作为北京市重点打造的新城区域，以“5+4”现代化产业体系为核心支撑，叠加高规格城市规划与产业转型升级双重红利，为公司业务拓展提供了优良的政策环境与广阔市场空间。中山市地处粤港澳大湾区核心区位，深度融入区域一体化发展格局，能够充分依托政策赋能、要素高效流通及产业协同优势，为公司持续深耕市场、拓展业务边界创造有利条件。公司将立足自身在品牌信誉、运营管理能力及产品品质保障等方面积累的既有优势，紧密对接区域发展规划导向与市场实际需求，持续巩固现有市场份额与业务基础，全力推动各项经营业务实现平稳有序、稳健向好发展。

与此同时，公司将进一步强化对京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设等重大国家战略的深入研究及趋势研判，动态跟踪两大核心区域周边市场环境变化，持续提升市场调研工作的深度与精准度，科学审慎评估各类潜在发展机遇，稳妥有序推进优质资源储备与优质项目机会拓展，为企业实现长期可持续、高质量发展筑牢坚实基础。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，作为“十五五”规划开局之年，行业正处于高质量发展转型的关键周期，公司将立足房地产开发与建筑施工双主业，以项目建设为核心抓手，统筹推进项目获取、开发建设、销售回款、产业链延伸等关键环节，深化内部管理改革与创新驱动，紧跟行业政策导向与市场变化，全面提升经营质效与核心竞争力，为股东价值持续赋能。

1. 强化在建项目全周期精细化管理。以质量、进度、成本、安全、环保为核心管控维度，结合2026年建筑行业监管升级要求，完善项目全流程内部控制体系，优化施工标准与全过程监督机制，全面推行智慧工地建设，落实实名制管理、视频监控、危大工程预警等管控要求，确保各项目高效有序推进、按期保质交付，同时严控施工合规风险，筑牢安全生产防线。

2. 加速销售回款与市场精准响应。在北京市顺义区，持续推进既有项目交付与后续手续完善，同步对接区域房屋规划需求，努力拓展销售场景；在广东省中山市，深度融入粤港澳大湾区发展格局，结合区域市场需求升级趋势，优化客户服务体系，全力提升项目去化水平与资金回笼速度；在满洲里地区，持续深挖区域市场潜力，通过精准定位与差异化营销策略，加快存量项目销售去化，同时跟踪区域政策动态，探索多元化合作模式盘活存量资源。

3. 审慎拓展项目储备，优化布局结构。密切跟踪京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设等国家战略导向，重点聚焦顺义、中山两大核心区域土地市场动态，同时兼顾周边潜力区域，聚焦优质地块与城市更新、产业配套等重点赛道，建立多元化土地获取渠道，通过精准市场研判、全面风险评估与科学决策，择机参与土地竞拍、联合开发或股权收购，优化土地储备结构与布局质量，为公司长期发展储备优质项目资源。

4. 延伸建筑施工产业链价值，提升核心竞争力。充分依托在顺义区域市场积累的施工口碑与品牌优势，紧抓2026年建筑行业转型机遇，强化市场拓展能力，稳步扩大业务覆盖范围，努力提

升建筑施工业务的市场竞争力、利润贡献度与抗风险能力，推动施工业务向专业化、精细化、绿色化转型。

5. 深化内部控制与合规管理，筑牢经营底线。持续完善业务流程与风险管控机制，严格规范财务、采购、合同、税务等关键环节内控标准，强化全过程监督与约束；加强政策研判与合规培训，重点防范资质管理、资金使用、施工安全等领域合规风险，确保企业合规稳健经营与资源高效配置，助力公司在规范有序的行业环境中实现良性发展。

6. 完善薪酬管理制度，强化人才支撑。严格落实《上市公司治理准则》相关要求，结合行业薪酬水平与公司经营实际，制定科学合理、合规规范的薪酬管理制度。明确薪酬管理组织机构与职责，建立以岗位价值为基础、以绩效考核为导向的薪酬体系，完善薪酬动态调整机制与风险防控体系，吸引、留住核心人才，激发员工积极性与创造力，优化人力资源配置，为公司高质量发展提供坚实人才保障。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 宏观政策与市场波动风险

房地产行业长期存在供需结构性矛盾，国家及地方层面的房地产调控政策处于动态调整中，涉及限购限售、信贷支持、土地供应等多个维度，可能对公司项目开发节奏、销售去化效率及收益预期产生阶段性影响。同时，宏观经济波动也可能间接影响市场购房需求，进一步加剧经营不确定性。公司将强化政策前瞻研究与市场研判，动态优化区域布局与产品结构，聚焦市场真实需求，提升经营韧性与抗风险能力。

2. 融资渠道与流动性风险

作为中小型房地产企业，公司融资工具相对单一，融资渠道拓展难度较大，融资成本控制面临较高压力。若市场流动性收紧、融资环境恶化，可能导致资金筹措困难，影响项目开发进度及正常经营运转。未来，公司将多措并举保障资金链安全，加快现有项目销售回款速度，积极探索资产证券化等创新融资模式，拓展与政策性银行的合作渠道，优化融资结构、降低融资成本。

3. 区域市场竞争加剧风险

核心布局城市中头部企业在资金、品牌、资源集聚等方面优势显著，市场竞争激烈，可能挤压公司现有市场份额。公司将深化属地化运营能力，深耕核心布局区域，依托项目品质口碑与精细化服务，打造差异化竞争优势，巩固区域市场地位。

4. 项目开发与运营风险

土地成本较高、销售周期延长等因素可能影响项目盈利水平。此外，项目开发过程中涉及的设计、施工、供应链管理等多个环节，若管控不当，可能出现工期延误、成本超支、质量安全等问题。公司将完善项目全周期成本管控体系，强化供应链协同与成本精细化管理，严格把控开发节点、工程质量及安全生产标准，提升项目运营效率。

5. 建筑施工合规与安全风险

建筑施工行业对施工安全、环保排放、工程质量的监管标准持续趋严，且施工环节涉及深基坑、高支模等高危作业，若公司建筑施工业务出现现场管理疏漏、操作不规范，可能引发安全事故、环保违规或质量问题，导致项目停工、行政处罚、经济赔偿及品牌声誉受损。公司将健全建筑施工安全管控体系，严格落实环保与质量标准，加强施工人员安全培训与现场监管，防范各类施工合规及安全风险。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规的规定，不断加强和完善公司治理，有效地促进了公司规范运作和稳健发展。公司治理实际情况与中国证监会颁布的《上市公司治理准则》的要求不存在实质性差异。报告期内公司治理情况如下：

1. 关于股东与股东会

公司严格按照《上市公司股东会规则》《公司章程》《公司股东会议事规则》的规定和要求召集、召开股东会，能够保证公司全体股东特别是中小股东享有平等的权利，充分行使自己的表决权；股东会审议有关关联交易事项时，关联股东能够回避表决，公司关联交易公平合理，不存在损害中小股东利益的情形。

2. 关于公司与控股股东

公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，并承担相应义务，没有出现超越公司股东会权限，直接或间接干预公司经营决策和经营活动的行为。公司拥有独立的业务和经营自主权，董事会、监事会和内部机构独立运作，在业务、人员、资产、机构、财务上完全独立于控股股东。报告期内没有发生公司控股股东利用其特殊地位侵占和损害上市公司和其他股东利益的行为。

3. 关于董事和董事会

公司董事会职责清晰，全体董事（包括独立董事）能够认真、负责地履行职责。董事会的召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》以及《董事会议事规则》等相关法律法规的规定。各董事的任职符合《公司法》《证券法》等相关法律法规对董事任职资格的要求。各董事任职期间勤勉尽责，能够积极参加公司董事会会议并能认真履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

公司董事的选举严格按照《公司法》《公司章程》等相关规定的程序进行，各位董事能够以认真、负责的态度出席董事会，并熟悉有关法律法规，能够充分行使和履行作为董事的权利、义务和责任。公司董事会下设的四个董事会专门委员会以及独立董事专门会议在公司重大决策、投资方面均发挥了重要作用，使公司的决策更加高效、规范与科学。

4. 关于监事和监事会

根据《公司法》和《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》等法律法规及规范性文件要求，公司分别于2025年7月25日、2025年8月12日召开了第九届董事会第二十次会议、第九届监事会第十六次会议、2025年第三次临时股东会，审议通过了《关于补充和修订公司章程及相关制度的议案》《关于公司不再设置监事会、监事的议案》，同意公司取消监事会，不再设置监事，由董事会审计委员会行使监事会职权。董事会审计委员会已按照法律法规、监管规则和公司章程规定履行监督职责，了解公司生产经营情况，依法检查公司财务，监督董事、高级管理人员履行职责的合法合规性。

5. 关于利益相关者

公司依据公开、公平、守信的原则充分尊重和维护股东、银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，与其共同推动公司持续健康的发展。公司重视社会责任，努力做到企业与环境、社会的可持续发展。

6. 关于绩效评价与激励约束机制

公司高级管理人员按《公司章程》规定的任职条件和选聘程序由董事会决定任用，中层管理人员实行竞聘上岗，并以此建立了公司的绩效评价与激励约束机制。

7. 关于信息披露与透明度

公司董事会办公室在公司董事会秘书的领导下开展信息披露工作，接待股东来电咨询，注意与股东的交流沟通。公司的各项信息披露工作严格按照证券监管部门的要求执行，做到真实、准确、完整，所有股东都有平等的机会及时获得信息。

8. 关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》规定，加强对内幕信息知情人的登记与管理工作。在定期报告编制期间、涉及公司重大敏感信息时对相关内幕信息知情人进行登记，并要求相关人员做好保密工作，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
刘哲	董事长	男	46	2026-04-03	2026-05-13	0	0	0	不适用	0	是
李文江	董事长(已离任)	男	55	2023-11-09	2025-11-13	0	0	0	不适用	0	是
赵长松	董事	男	48	2025-03-12	2026-05-13	0	0	0	不适用	0	是
张洪涛	董事	男	54	2011-02-14	2026-05-13	0	0	0	不适用	0	是
范学朋	董事、总经理	男	55	2017-12-26	2026-05-13	6,000	6,000	0	不适用	30.84	否
苑继波	董事、副总经理	男	57	2011-02-14	2026-05-13	0	0	0	不适用	30.56	否
刘宗	董事、董事会秘书	男	42	2024-07-17	2026-05-13	0	0	0	不适用	29.15	否
李金通	独立董事	男	50	2020-02-14	2026-05-13	0	0	0	不适用	6.32	否
孙志强	独立董事	男	58	2020-05-28	2026-05-13	0	0	0	不适用	6.32	否
张小军	独立董事	男	54	2022-09-27	2026-05-13	0	0	0	不适用	6.32	否
马志方	副总经理	男	54	2022-09-09	2026-05-13	20,000	20,000	0	不适用	30.56	否
荆涛	副总经理	男	55	2011-02-14	2026-05-13	0	0	0	不适用	30.56	否
徐立军	副总经理	男	55	2017-07-05	2026-05-13	0	0	0	不适用	30.84	否
魏春旺	总工程师	男	53	2016-03-11	2026-05-13	0	0	0	不适用	27.64	否
贾子婷	财务总监	女	39	2024-07-17	2026-05-13	0	0	0	不适用	28.94	否
合计	/	/	/	/	/	26,000	26,000	0	/	258.05	/

姓名	主要工作经历
刘哲	曾任顺义区住建委党组成员、顺义区住房保障事务中心主任、顺义区住建委副主任，顺义区天竺地区党委副书记、政法委员、总工会主席，北京天竺综保区管委会规划建设处处长，北京首都国际机场临空经济核心区管委会规划建设处处长、一级调研员。现任北京大龙控股有限公

	司党委书记、董事长。2026年4月起任公司董事长。
李文江	历任顺义县粮食局职员；顺义区奥运场馆管委会财务部副部长、部长；顺义区总部企业高管人员服务中心副主任；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司党委副书记、纪委书记；北京市燕顺保障性住房投资有限公司党支部副书记、董事、经理；北京大龙控股有限公司党委书记、董事长。2025年11月因工作变动原因，辞去公司董事长职务。
赵长松	曾任顺义区后沙峪镇市政管理科科长，顺义区后沙峪地区办事处副主任、副镇长，顺义区后沙峪地区党委委员、武装部长、副处级干部、正处级干部，顺义区委空港街道工委副书记、办事处主任、一级调研员，顺义区南彩镇党委副书记、镇长、一级调研员。现任北京大龙控股有限公司党委副书记、董事、经理。
张洪涛	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司财务科副科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司财务部副部长、部长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司副总经理、总经理、总经济师。现任北京大龙控股有限公司党委委员、副经理。
范学朋	曾任北京大龙顺发建筑工程有限公司第二分公司经理、党支部书记；公司王府井项目部项目经理；计划预算部部长；副总经理。现任公司董事、总经理。
苑继波	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司经营科副科长；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司劳资科科长；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司经营科科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司销售部部长。现任公司董事、副总经理。
刘宗	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司党委办公室副主任；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会办公室副主任、主任、证券事务代表。现任公司董事、董事会秘书。
李金通	曾任北京市瀚通律师事务所律师，北京市中瑞律师事务所合伙人律师，中国政法大学金融法研究中心研究员。现任北京市京师律师事务所律师，中国政法大学东亚企业并购与重组法制研究中心研究员。
孙志强	曾任广西交通投资集团物流公司党委书记、董事长；中交国际工程咨询公司董事长。现任上海复旦规划建筑设计研究院有限公司副总经济师。
张小军	曾任北京信和标准会计师事务所有限公司总审计师，金融街控股股份有限公司审计部副总经理，华夏幸福基业投资股份有限公司内控部高级经理，今典投资集团监察审计总监，亿利金威建设集团审计法务中心总经理。现任中玺文商旅集团内审部常务副总经理，北京空港科技园区股份有限公司独立董事、山石网科通信技术股份有限公司独立董事。
马志方	曾任内蒙古东方万旗有限责任公司办公室主任；宁城老窖生物科技股份有限公司董事、董事会秘书；公司董事、董事会秘书、副总经理。现任公司副总经理。
荆涛	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司项目副经理；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司市政科科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司工程管理部部长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司项目经理。2011年2月起任公司副总经理。
徐立军	曾任公司王府井项目副经理；北京市大龙房地产开发有限公司满洲里分公司副经理、党支部副书记、项目部经理。现任中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司经理、党支部书记、项目经理；中山市大龙嘉盛置业有限公司经理；2017年7月起任公司副总经理。
魏春旺	曾任北京大龙供热中心技术副经理、北京鑫浩供热中心技术副经理、北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司发展部副部长、部长。2016年3月起任公司总工程师。
贾子婷	曾任北京顺义大龙城乡建设开发有限公司副科长；北京大龙控股有限公司财务统计部副部长、部长、职工董事。现任公司财务总监。

其他情况说明

√适用 □不适用

报告期内在任董事、高级管理人员薪酬情况补充说明如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	姓名	职务	2025年税前薪酬	2024年税前薪酬	同比变动(%)	是否在关联方取薪
1	李文江	董事长（已离任）	0	0	不适用	是
2	赵长松	董事	0	0	不适用	是
3	张洪涛	董事	0	0	不适用	是
4	范学朋	董事、总经理	30.84	31.24	-1.25	否
5	苑继波	董事、副总经理	30.56	31.03	-1.52	否
6	刘宗	董事、董事会秘书	29.15	25.46	不适用	否
7	马志方	副总经理	30.56	31.03	-1.52	否
8	荆涛	副总经理	30.56	31.03	-1.52	否
9	徐立军	副总经理	30.84	31.24	-1.25	否
10	魏春旺	总工程师	27.64	27.90	-0.93	否
11	贾子婷	财务总监	28.94	9.36	不适用	否
12	魏彩虹	董事、财务总监（已离任）	0	22.88	不适用	否
薪酬总额			239.09	241.17	不适用	
扣除新任、离退人员影响后薪酬总额			181.00	183.47	-1.34	
平均薪酬			29.89	26.80	不适用	
扣除新任、离退人员影响后平均薪酬			30.17	30.58	-1.34	
最高薪酬			30.84	31.24	-1.25	
其他说明	<p>1. 董事长李文江（已离任）、董事赵长松、张洪涛在关联方北京大龙控股有限公司领取薪酬；</p> <p>2. 2024年7月，公司管理层发生人员变动，董事、财务总监魏彩虹因退休原因离任，公司聘任刘宗为董事会秘书、贾子婷为财务总监，其中贾子婷在任职前不在公司工作。受上述情况影响，造成本表中公司2024年度董事、高管薪酬统计人数比2025年度多1人，且相关人员仅领取任职期间薪酬，形成2024年度平均薪酬基数较低。若将全部领薪董事高管的薪酬按年化折算，公司2025年度平均薪酬较2024年度下降0.6%；</p> <p>3. 董事兼董事会秘书刘宗于2024年7月起任职高管，2025年薪酬为29.15万元，与其2024年在公司获得的薪酬相比增长14.49%。主要因为其2025年全年领取高管薪酬，2024年上半年领取非高管薪酬、下半年领取高管薪酬。公司薪酬体系中非高管薪酬低于高管薪酬，造成其2024年合并薪酬总额低于2025年薪酬总额。以其2024年下半年获得的高管薪酬为基数计算，2025年薪酬对比年化2024年薪酬下降0.93%；</p> <p>4. 财务总监贾子婷于2024年7月起任职高管，任职前在关联方北京大龙控股有限公司工作并领取薪酬。其2025年全年薪酬高于2024年全年薪酬的主要因为2024年上半年未在公司领取薪酬及新入职前三月无绩效薪酬，导致2024年全年薪酬基数较低。以其2024年下半年试用期后获得的完整高管薪酬为基数计算，2025年薪酬对比年化2024年薪酬下降0.93%；</p> <p>5. 扣除说明2、3、4三项因素影响，其余董事、高级管理人员2025年度的薪酬总额、平均薪酬均较2024年度有所降低。</p>					

6. 公司董事、高级管理人员的薪酬变化符合业绩联动要求，符合《公司章程》及相关法律法规的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、在股东单位任职情况**

□适用 √不适用

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘哲	北京大龙控股有限公司	党委书记、董事长	2025年11月	
李文江	北京大龙控股有限公司	党委书记、董事长 (已离任)	2023年10月	2025年11月
赵长松	北京大龙控股有限公司	党委副书记、董事、经理	2024年10月	
张洪涛	北京大龙控股有限公司	党委委员、董事、副经理	2016年2月	
苑继波	北京恒丰房地产开发有限公司	董事	2018年3月	
李金通	北京市京师律师事务所	律师	2018年1月	
李金通	中国政法大学东亚企业并购与重组法制研究中心	研究员	2018年5月	
孙志强	上海复旦规划建筑设计研究院有限公司	副总经济师	2023年2月	
张小军	中玺文商旅集团	内审部常务副总经理	2016年4月	
张小军	北京空港科技园区股份有限公司	独立董事	2022年12月	
张小军	山石网科通信技术股份有限公司	独立董事	2023年5月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事薪酬和独立董事津贴由公司董事会薪酬与考核委员会拟定，并由董事会审议后提交股东会批准执行；公司高级管理人员薪酬由董事会薪酬与考核委员会考评，经董事会审议并确定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司薪酬与考核委员会认为，公司董事、高级管理人员薪酬符合公司的实际经营情况，与公司经营业绩、个人业绩相匹配，与公司可持续发展相协调。公司董事、高级管理人员的薪酬变化符合业绩联动要求，符合《公司章程》及相关法律法规的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。
董事、高级管理人员薪酬确	依据公司年度经营情况，结合董事、高级管理人员的履职情况，确

定依据	定公司高层管理人员的报酬及相应福利待遇。独立董事的津贴标准根据公司经营情况，参照本地区同行业上市公司整体水平。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	258.05 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司薪酬与考核委员会结合公司年度经营情况及个人绩效完成情况，考核高级管理人员的年度绩效，制定董事、高级管理人员年度薪酬方案。年度绩效考核采取公司经营指标与高管分管业务指标完成情况相结合的方式，既与公司总体绩效目标紧密衔接，又综合考虑各职能或业务范围的绩效完成情况。报告期内，公司严格执行现行薪酬规定，不存在违反规定发放薪酬的情形。所有薪酬发放均履行了必要的审批程序，符合相关法律法规及制度要求。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	本报告期内董事和高级管理人员实际获得薪酬无递延支付情况。2026年，公司将根据《上市公司治理准则》相关要求，结合行业薪酬水平与公司经营实际，完善公司薪酬管理相关制度。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	报告期内公司不存在对高级管理人员实施薪酬止付追索的情况。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘哲	董事长	选举	工作调动
李文江	董事长	离任	工作调动
赵长松	董事	选举	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
李文江	否	7	2	5	0	0	否	4
赵长松	否	9	2	7	0	0	否	2
张洪涛	否	10	2	8	0	0	否	4
范学朋	否	10	2	8	0	0	否	4
苑继波	否	10	2	8	0	0	否	4
刘宗	否	10	2	8	0	0	否	4

李金通	是	10	0	10	0	0	否	0
孙志强	是	10	1	9	0	0	否	3
张小军	是	10	2	8	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

报告期内，独立董事专门会议召开1次会议，审议通过了《关于2026年度日常关联交易预计的议案》。

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张小军、孙志强、张洪涛
提名委员会	孙志强、李金通、赵长松
薪酬与考核委员会	李金通、张小军、苑继波
战略委员会	刘哲、孙志强、范学朋

(二) 报告期内审计委员会召开9次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.01.08	1. 2024年年度审计工作安排； 2. 2025年度审计工作计划； 3. 公司编制的2024年年度财务会计报表及公司编制的2024年年度财务会计报表说明	全票通过所有议案，出具2024年度财务报表进场审计前审核意见。	会前，与年审签字注册会计师进行了沟通；会后，向年审会计师事务所发出了2024年度审计督促函。
2025.01.14	1. 关于公司2024年年度业绩预亏情况的议案	全票通过所有议案	
2025.03.25	1. 2024年年度财务会计报表及附注（初稿）	全票通过所有议案	会前，与年审签字注册会计师进行了（初稿）阶段的沟通；会后，向年审会计师事务所发出了第二次2024年度审计督促函。

2025.04.11	1. 董事会审计委员会 2024 年度履职情况报告； 2. 关于 2024 年度计提减值准备的议案； 3. 2024 年年度报告全文及摘要； 4. 2024 年年度财务决算报告； 5. 公司 2024 年度利润分配方案； 6. 公司 2024 年内部控制评价报告； 7. 2024 年度会计师事务所履职情况评估报告； 8. 董事会审计委员会对会计师事务所 2024 年度履行监督职责情况报告； 9. 关于续聘公司 2025 年度审计机构的议案	全票通过所有议案	
2025.04.29	1. 2025 年第一季度报告	全票通过所有议案	
2025.07.14	1. 关于公司 2025 年半年度业绩预亏情况的议案	全票通过所有议案	
2025.08.28	1. 2025 年半年度报告全文及摘要	全票通过所有议案	
2025.10.30	1. 2025 年第三季度报告	全票通过所有议案	
2025.12.29	1. 关于 2026 年度日常关联交易预计的议案	全票通过所有议案	

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.02.19	1. 关于提名赵长松为董事候选人的议案	全票通过所有议案	将上述议案提交到第九届董事会第十六次会议审议

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.04.11	1. 关于部分董事、监事、高级管理人员 2024 年度薪酬的议案	全票通过所有议案	将上述议案提交到第九届董事会第十八次会议审议

(五) 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.04.11	1. 关于公司 2025 年度发展战略的议案	全票通过所有议案	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	82
主要子公司在职员工的数量	211
在职员工的数量合计	293
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	137
销售人员	6
技术人员	53
财务人员	18
行政人员	79
合计	293
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	9
本科	143
大专及以下	141
合计	293

(二) 薪酬政策

适用 不适用

根据公司发展现状和人力资源管理策略，以岗位设置为基础，综合考虑岗位、学历、职称、参加工作时间等因素，并辅以激励性薪酬分配制度，建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系。将个人收益和公司效益有效结合，充分发挥薪酬的保留和激励作用。

(三) 培训计划

适用 不适用

为全面提升员工综合素质与专业技能，公司深度融入母公司“4+X”培训体系架构，依托母公司培训资源，在公司内部构建起分层次、分类别的培训网络。通过内部培训与外部培训相结合的方式，持续强化人才队伍建设，为公司战略发展提供坚实的人才支撑。

公司根据经营管理实际需要和员工多样化需求，经过充分调研后，为各类经营管理人员制定个人成长与企业需要相结合的培训计划，针对性的强化薄弱环节培训，以达到个人与企业共同健康发展。

公司董事、高级管理人员按照规定定期参加证监会、上海证券交易所、北京证监局和上市公司协会等部门组织的专项培训；公司定期或者不定期组织员工参加内部培训和外部培训；根据岗位需要组织员工积极参加技术职业资格的学习考核。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司章程中明确了利润分配的决策程序和机制、利润分配原则、现金分红的条件和比例等，保证了现金分红的透明度和可操作性，以有效维护中小股东和投资者的合法权益。公司利润分配方案严格按照《公司章程》的规定和公司股东会决议执行。

报告期内，经2024年年度股东会审议通过了《2024年度利润分配预案》：鉴于2024年度公司实现归属于母公司的净利润为负，公司2024年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	0
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	0
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-261,026,481.84
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-253,849,856.34
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	18,752,442.91

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司高级管理人员的年薪由基薪和绩效年薪两部分构成。基薪每月发放，绩效年薪根据考评情况采取递延发放。公司已经建立起了公正透明的高级管理人员的绩效评定标准和程序。对高级管理人员的考评由董事会薪酬与考核委员会负责。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司严格按照相关法律法规的要求实施内控制度。子公司的管理运营符合上市公司的统一标准和公司的经营发展规划。

公司将子公司的运营管理纳入统一的审核监督体系，子公司开展的重要业务须上报公司进行审批，严格杜绝损害公司及股东利益的情况发生。公司定期对子公司开展内部审计工作，动态掌握、管理子公司的生产经营情况，促进子公司稳健发展。

报告期内，公司对子公司的管理控制充分、有效。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2025年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见
是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司均已整改完毕。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明
适用 不适用

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明
适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明
适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	<p>大龙城乡将不从事与 st 宁窖相同或者类似的生产、经营业务，以避免对 st 宁窖的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。</p> <p>大龙城乡保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或间接从事、参与或进行与 st 宁窖的生产、经营相竞争的任何活动。</p>	2005-04-08	否	长期有效	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	<p>为减少和规范关联交易，大龙城乡承诺：</p> <p>（一）本公司将善意履行作为大龙地产控股股东的义务，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本公司以及其他全资、控股子公司与大龙地产关联交易时将按公正、公平、公开的市场原则进行；</p> <p>（二）本公司承诺在大龙地产股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；</p> <p>（三）本公司承诺杜绝一切非法占用大龙地产的资金、资产的行为；</p>	2009-12-09	否	长期有效	是	不适用	不适用

			<p>(四) 不利用本公司所处控股股东地位，就大龙地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使大龙地产的股东大会或董事会做出侵犯大龙地产和其他股东合法权益的决议；</p> <p>(五) 对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的定价原则，促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》、《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司公司章程》等有关规定履行信息披露义务、办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害大龙地产及其他股东的合法权益。</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	2

境内会计师事务所注册会计师姓名	郑志刚、裴士宇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	郑志刚2年、裴士宇3年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)	20

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上(含20%)的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

根据公司经营需要，公司2025年第一次临时股东大会审议通过了《关于2025年度日常关联交易预计的议案》（详见2025年1月刊登于《中国证券报》《上海证券报》以及上交所网站www.sse.com.cn编号为2025-002的公司公告），预计2025年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为61,341.55万元。

报告期内，公司与关联方的日常关联交易严格遵循上海证券交易所《股票上市规则》《上市公司自律监管指引》《公司章程》《公司关联交易管理制度》等有关规定执行，报告期内公司日常关联交易未超过年初预计额度。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2022年12月20日，经公司2022年第二次临时股东大会审议通过，同意公司及控股子公司向公司控股股东申请最高额借款20,000万元。详见2022年12月21日刊登于中国证券报、上海证券报及上海证券交易所网站的《2022年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-030）。

2023年，公司根据上述批准事项向控股股东大龙城乡借款5,000万元，借款期限为3年。本报告期内，该笔借款明细如下：期初未支付利息402,222.22元，本期计提应付利息365,972.22元，实际支付利息768,194.44元，2025年3月偿还借款本金50,000,000.00元。截至报告期末借款本金及利息已还清。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									0					
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计									0					
报告期末对子公司担保余额合计（B）									0					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）									0					
担保总额占公司净资产的比例（%）									0					
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0					
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）									0					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）									0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）									0					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明									不适用					
担保情况说明									2024年7月，公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于控股子公司开展线上供应链融资业务的议案》。2024年8月，公司2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于为控股子公司开展线上供应链融资业务提供担保的议案》，同意公司为控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司在浙商银行股份有限公司北京分行申请的线上供应链融资业务提供					

	<p>担保，最高额度为 10,000 万元，期限为 1 年。（详见公司刊登在中国证券报、上海证券报以及上海证券交易所网站上编号为 2024-022、2024-028 和 2024-031 的公告）</p> <p>2025年8月，上述融资事项协议到期。公司为该笔融资事项提供的担保已履行完毕。</p>
--	---

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

2016年4月，公司控股股东北京顺义大龙城乡建设开发有限公司与北京大龙控股有限公司签订了《国有股份无偿划转协议》。根据该协议，大龙城乡将其持有的本公司395,916,555股无限售流通A股（占本公司总股本的47.70%）无偿划转至大龙控股。本次国有股权无偿划转完成后，大龙城乡将不再持有公司股份，大龙控股将持有公司47.70%的股权，成为公司控股股东，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

上述国有股权无偿划转事项未取得国资监管部门批准，相关协议未生效。

上述事项详见2016年4月16日刊登于《中国证券报》《上海证券报》以及上交所网站www.sse.com.cn编号为2016-018的公司公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	31,703
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	28,940
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京顺义大龙城乡 建设开发有限公司	0	395,916,555	47.70	0	无	0	国有法人
宿建扬	13,243,600	13,243,600	1.60	0	无	0	境内自然人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	5,609,183	6,415,212	0.77	0	无	0	境外法人
王淑霞	1,455,800	5,285,600	0.64	0	无	0	境内自然人
中国建设银行股份 有限公司—诺安多 策略混合型证券投 资基金	4,892,800	4,892,800	0.59	0	无	0	其他
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	4,241,241	4,872,229	0.59	0	无	0	境外法人
BARCLAYS BANK PLC	2,454,581	4,749,339	0.57	0	无	0	境外法人
UBS AG	3,718,886	4,698,077	0.57	0	无	0	境外法人
许冬娥	612,199	4,300,000	0.52	0	无	0	境内自然人
刘艳芳	4,104,700	4,104,700	0.49	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	395,916,555	人民币普通股	395,916,555				
宿建扬	13,243,600	人民币普通股	13,243,600				
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	6,415,212	人民币普通股	6,415,212				
王淑霞	5,285,600	人民币普通股	5,285,600				
中国建设银行股份有限公司—诺安多 策略混合型证券投资基金	4,892,800	人民币普通股	4,892,800				
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	4,872,229	人民币普通股	4,872,229				
BARCLAYS BANK PLC	4,749,339	人民币普通股	4,749,339				
UBS AG	4,698,077	人民币普通股	4,698,077				
许冬娥	4,300,000	人民币普通股	4,300,000				
刘艳芳	4,104,700	人民币普通股	4,104,700				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、 放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，公司已知北京顺义大龙城乡建设开发有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于相关法律、法规规定的一致行动人；上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系，也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的 说明	不适用						

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司
单位负责人或法定代表人	张云鹏
成立日期	1987年6月3日
主要经营业务	城市园林绿化施工；房地产开发、商品房销售；承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理；投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有西安银行股份有限公司（股票代码：600928）43,106,690 股股票，持股比例 0.97%。
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

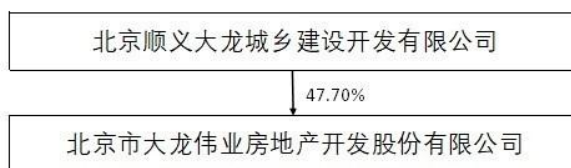
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	蒙连胜
成立日期	不适用
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	除通过大龙城乡间接持有大龙地产股份之外，还通过北京顺鑫控股集团有限公司间接持有北京顺鑫农业股份有限公司（股票代码 000860）38.36%的股份，通过北京空港经济开发有限公司间接持有北京空港科技园区股份有限公司（股票代码 600463）49.32%的股份。
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

德皓审字[2026]00001460号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司(以下简称大龙地产)财务报表,包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表,2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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,公允反映了大龙地产2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于大龙地产,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 收入的确认
2. 存货跌价准备

(一)收入确认事项

1. 事项描述

销售收入确认相关的会计政策及会计估计、账面金额请参阅财务报表附注五、34“收入”及附注七、61“营业收入和营业成本”。

大龙地产2025年度营业收入66,534.66万元,其中房地产开发销售收入15,060.97万元,占营业收入比重22.64%;工程承包合同收入48,203.17万元,占营业收入比重72.45%。由于收入是重要的财务指标之一,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险,

因此我们将销售收入的确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解公司与房地产开发销售的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性；

(2) 检查了公司标准销售合同条款，以评价公司有关房地产开发销售的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求。

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入政策确认。

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件以及交付证据，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

我们对于工程承包合同收入的确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解、测试并评估了工程承包合同收入确认流程相关的内部控制，包括合同预计总收入和合同预计总成本的编制，履约进度的确定，以及按照履约进度计算收入的关键内部控制；

(2) 选取工程承包合同样本，检查管理层预计总收入和预计总成本所依据的工程承包合同和成本预算资料，评价管理层所作估计是否合理、依据是否充分；

(3) 选取重大的在建项目现场查看工程进度，并与账面记录进行比较，评估履约进度的合理性。

(4) 根据已发生合同成本和合同预计总成本重新计算履约进度，并根据预计总收入和履约进度重新计算当期确认的收入，测试其准确性。

(5) 选取部分重大工程项目，对结算产值和履约进度执行函证程序。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在编制财务报表中采用的假设和方法是可接受的、管理层对内部控制的有效性的总体评估是可以接受的、管理层对收入确认的相关判断及估计是合理的。

(二) 存货跌价准备

1. 事项描述

存货跌价准备的确认相关的会计政策及会计估计、账面金额请参阅财务报表附注五、16“存货”及附注七、10“存货”。

存货账面余额为 226,592.47 万元，存货跌价准备为 68,592.91 万元。由于存货对财务报表整体的重要性，且存货可变现净值的确定，涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于存货跌价准备的确认所实施的重要审计程序包括：

- (1) 了解、评价管理层与“存货减值测试”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，并询问这些存货项目的进度，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；
- (3) 取得公司存货跌价准备计算表及依据的相关资料，执行存货减值测试，分析存货可变现净值的合理性，以及存货跌价准备计提是否充分；
- (4) 在无法取得可变现净值的计算依据时，利用专家的工作，对存货项目的价值进行评估。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在编制财务报表中采用的假设和方法是可接受的、管理层对内部控制的有效性的总体评估是可以接受的、管理层对存货跌价准备的确认相关判断及估计是合理的。

四、其他信息

大龙地产管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

大龙地产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，大龙地产管理层负责评估大龙地产的持续经营能力，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大龙地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大龙地产的财务报告过程。

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，就可能导致对大龙地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大龙地产不能持续经营。

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. 就大龙地产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。

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师： 郑志刚

(项目合伙人)

中国注册会计师： 裴士宇

二〇二六年四月二十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	418,525,082.14	506,032,930.76
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4		3,234,630.00
应收账款	七、5	375,145,738.78	447,629,303.03
应收款项融资			
预付款项	七、8	676,336.06	415,098.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	11,494,536.53	2,925,071.70
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	1,579,995,660.20	1,823,713,496.43
其中：数据资源			
合同资产	七、6	57,079,390.74	26,496,476.32
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	70,292,900.52	65,657,969.94
流动资产合计		2,513,209,644.97	2,876,104,977.04
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	287,799,738.27	313,622,431.48
固定资产	七、21	51,902,110.00	55,858,938.48
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	266,448.64	355,264.84
无形资产			
其中：数据资源			

开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	75,045,450.36	66,866,031.58
其他非流动资产	七、30	102,648,063.64	32,684,377.49
非流动资产合计		517,661,810.91	469,387,043.87
资产总计		3,030,871,455.88	3,345,492,020.91
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	703,182,132.96	641,299,755.64
预收款项	七、37	1,863,357.51	7,807,272.49
合同负债	七、38	48,002,789.93	115,841,248.45
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	6,018,753.62	6,920,788.31
应交税费	七、40	9,196,901.44	4,149,451.40
其他应付款	七、41	654,059,841.60	710,806,765.09
其中：应付利息			402,222.22
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	87,715.29	84,179.74
其他流动负债	七、44	59,190,223.49	55,358,633.98
流动负债合计		1,481,601,715.84	1,542,268,095.10
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	281,875.51	274,352.70
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		281,875.51	274,352.70
负债合计		1,481,883,591.35	1,542,542,447.80

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	343,387,345.38	343,387,345.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	40,470,702.21	40,470,702.21
一般风险准备			
未分配利润	七、60	259,489,029.49	513,338,885.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,473,350,309.08	1,727,200,165.42
少数股东权益		75,637,555.45	75,749,407.69
所有者权益（或股东权益）合计		1,548,987,864.53	1,802,949,573.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,030,871,455.88	3,345,492,020.91

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		5,350,975.91	6,922,401.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十九、2	331,183,824.82	331,183,824.82
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		336,534,800.73	338,106,226.07
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	十九、3	899,119,666.26	899,119,666.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计		1,235,654,466.99	1,237,225,892.33
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		39,705.87	39,705.87
其他应付款		200,000.00	150,000.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		239,705.87	189,705.87
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		239,705.87	189,705.87
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,470,702.21	40,470,702.21
未分配利润		18,752,442.91	20,373,868.25
所有者权益（或股东权益）合计		1,235,414,761.12	1,237,036,186.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,235,654,466.99	1,237,225,892.33

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		665,346,622.77	752,102,562.26
其中：营业收入	七、61	665,346,622.77	752,102,562.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		671,436,901.18	758,410,132.57
其中：营业成本	七、61	580,731,045.39	683,129,946.12
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	20,879,558.87	15,841,326.25
销售费用	七、63	12,095,468.28	11,634,889.56
管理费用	七、64	58,776,757.65	48,740,530.24
研发费用			
财务费用	七、66	-1,045,929.01	-936,559.60
其中：利息费用		377,030.58	2,583,687.51
利息收入		1,448,351.44	3,542,603.44
加：其他收益	七、67	181,642.21	210,643.61
投资收益（损失以“-”号填列）			

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-88,547,143.25	-55,085,203.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-174,180,055.16	-125,161,114.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	15,741,110.89	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-252,894,723.72	-186,343,245.14
加：营业外收入	七、74	390,931.06	1,511,979.46
减：营业外支出	七、75	464,612.76	146,634.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-252,968,405.42	-184,977,899.87
减：所得税费用	七、76	993,303.16	15,533,073.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-253,961,708.58	-200,510,973.63
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-253,961,708.58	-200,510,973.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-253,849,856.34	-199,440,273.33
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-111,852.24	-1,070,700.30
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			

(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-253,961,708.58	-200,510,973.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-253,849,856.34	-199,440,273.33
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-111,852.24	-1,070,700.30
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.31	-0.24
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.31	-0.24

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

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1.47	
销售费用			
管理费用		1,786,859.04	1,844,538.18
研发费用			
财务费用		-31,591.92	-83,476.83
其中：利息费用			
利息收入		33,408.52	82,116.83
加：其他收益		794.12	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,754,474.47	-1,761,061.35
加：营业外收入		133,049.13	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,621,425.34	-1,761,061.35

减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,621,425.34	-1,761,061.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,621,425.34	-1,761,061.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-1,621,425.34	-1,761,061.35
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		490,576,997.42	680,071,600.69
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78、（1）	49,221,084.31	60,430,496.38

经营活动现金流入小计		539,798,081.73	740,502,097.07
购买商品、接受劳务支付的现金		413,592,508.71	605,498,862.69
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		62,206,663.53	63,722,665.84
支付的各项税费		40,800,647.02	34,597,831.38
支付其他与经营活动有关的现金	七、78、(1)	30,201,018.13	36,615,805.66
经营活动现金流出小计		546,800,837.39	740,435,165.57
经营活动产生的现金流量净额		-7,002,755.66	66,931.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,301,826.58	7,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		13,301,826.58	7,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		153,407.11	306,524.34
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		153,407.11	306,524.34
投资活动产生的现金流量净额		13,148,419.47	-299,324.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		768,194.44	3,007,499.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78、(3)	50,000,000.00	100,000.00
筹资活动现金流出小计		50,768,194.44	3,107,499.97
筹资活动产生的现金流量净额		-50,768,194.44	-3,107,499.97
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			
		-44,622,530.63	-3,339,892.81

加：期初现金及现金等价物余额		448,839,620.01	452,179,512.82
六、期末现金及现金等价物余额		404,217,089.38	448,839,620.01

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		167,251.77	82,116.83
经营活动现金流入小计		167,251.77	82,116.83
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		409,333.39	476,015.31
支付的各项税费		39,707.34	39,705.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,289,636.38	1,727,457.00
经营活动现金流出小计		1,738,677.11	2,243,178.18
经营活动产生的现金流量净额		-1,571,425.34	-2,161,061.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			

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		-1,571,425.34	-2,161,061.35
加：期初现金及现金等价物余额		6,922,401.25	9,083,462.60
六、期末现金及现金等价物余额		5,350,975.91	6,922,401.25

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				40,470,702.21		513,338,885.83		1,727,200,165.42	75,749,407.69	1,802,949,573.11
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	830,003,232.00				343,387,345.38				40,470,702.21		513,338,885.83		1,727,200,165.42	75,749,407.69	1,802,949,573.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-253,849,856.34		-253,849,856.34	-111,852.24	-253,961,708.58
（一）综合收益总额											-253,849,856.34		-253,849,856.34	-111,852.24	-253,961,708.58
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司2025 年年度报告

4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38			40,470,702.21		259,489,029.49		1,473,350,309.08	75,637,555.45	1,548,987,864.53

项目	2024 年度		
	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司2025年年度报告

	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				40,470,702.21		712,779,159.16		1,926,640,438.75	76,820,107.99	2,003,460,546.74
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	830,003,232.00				343,387,345.38				40,470,702.21		712,779,159.16		1,926,640,438.75	76,820,107.99	2,003,460,546.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-199,440,273.33		-199,440,273.33	-1,070,700.30	-200,510,973.63
（一）综合收益总额											-199,440,273.33		-199,440,273.33	-1,070,700.30	-200,510,973.63
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他																	
四、本期期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				40,470,702.21		513,338,885.83		1,727,200,165.42	75,749,407.69	1,802,949,573.11		

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	20,373,868.25	1,237,036,186.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	20,373,868.25	1,237,036,186.46

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司2025年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,621,425.34	-1,621,425.34
（一）综合收益总额											-1,621,425.34	-1,621,425.34
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	18,752,442.91	1,235,414,761.12	

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	22,134,929.60	1,238,797,247.81

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司2025年年度报告

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	22,134,929.60	1,238,797,247.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-1,761,061.35	-1,761,061.35
（一）综合收益总额										-1,761,061.35	-1,761,061.35
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	20,373,868.25	1,237,036,186.46

公司负责人：刘哲

主管会计工作负责人：贾子婷

会计机构负责人：许小东

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

(1) 公司注册地、组织形式和总部地址

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）前身为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，于1998年4月经内蒙古自治区人民政府内政股批字[1997]49号文批准，由内蒙古宁城集团公司独家发起、以募集方式设立的股份有限公司。1998年5月26日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

2005年11月11日，根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公字[2005]101号）和本公司2005年度第二次临时股东大会决议，本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产3家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2025年12月31日，本公司累计发行股本总数830,003,232股，注册资本为83,000.32万元，统一社会信用代码为91110000783954328P，法定代表人：刘哲，注册地址：北京市顺义区府前东街甲2号，总部地址：北京市顺义区府前东街甲2号，母公司为北京顺义大龙城乡建设开发有限公司，实际控制人为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑行业，主要服务和产品为建筑施工承包以及房地产开发和销售。

(3) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共2户，详见本附注十、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比减少1户，合并范围变更主体的具体信息见附注九、合并范围的变更。

(4) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2026年4月21日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

√适用 □不适用

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

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法（附注五、16）、应收账款坏账准备计提的方法（附注五、13）、固定资产折旧和无形资产摊销（附注五、21，附注五、26）、投资性房地产的计量模式（附注五、20）、收入的确认时点（附注五、34）。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

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、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额≥1000万元
重要的1年以上的其他应付款项	金额≥1000万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入≥10%或资产总额占集团资产总额≥10%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制

权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3) 非同一控制下的企业合并

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

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

险。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(4) 为合并发生的相关费用

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

(1) 控制的判断标准

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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(2) 合并范围

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

(3) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公

司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

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

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

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排的分类

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

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

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

(2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营

相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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

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

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

11、 金融工具

√适用 □不适用

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

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

1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、

应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①能够消除或显著减少会计错配。

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

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

2) 其他金融负债

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

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

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

②该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

2) 金融负债终止确认条件

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

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

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值

占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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

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

（6）金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

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

1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

2) 已发生信用减值的金融资产

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

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

4) 减记金融资产

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、11、(6) 金融资产减值。

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

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	银行承兑汇票承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，经测试未发生减值的，不计提坏账准备

商业承兑汇票	相较于银行承兑汇票，信用损失风险较高	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
--------	--------------------	--

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法□适用 不适用**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**□适用 不适用**13、 应收账款** 适用 不适用**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据** 适用 不适用

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、11、（6）金融资产减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值和客户信用出现严重违约的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1：信用风险组合	客户信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状态以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个续存期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合 2：	合并范围内关联方	不计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法□适用 不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**□适用 不适用**14、 应收款项融资** 适用 不适用**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据** 适用 不适用

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、11 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法□适用 不适用**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**□适用 不适用

15、其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、11、(6)金融资产减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值和信用严重违约的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合1:信用风险组合	客户信用风险特征	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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合2	合并范围内关联方	不计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

□适用 √不适用

16、存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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

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

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

(2) 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法或个别认定法计价。

(3) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一次计入成本费用

(5) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(7) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(8) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、11、（6）金融资产减值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	质保金组合	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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合 2	已完工未结算工程款组合	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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

详见“划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法”。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

(1) 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

(2) 持有待售核算方法

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

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

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

(1) 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五、6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

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

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

2) 权益法

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

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

入当期营业外收入。

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

4) 成本法转权益法

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

5) 成本法转公允价值计量

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

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项

处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧（摊销）率 (%)
房屋建筑物	8-40	4-5	2.38-11.9

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

21、固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	8-40	4-5	2.38-11.9
机器设备	年限平均法	5-20	2-4	4.8-19.2
运输设备	年限平均法	7-10	2-4	9.6-13.7
其他设备	年限平均法	5-10	2-4	9.6-19.2

(3) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

(4) 固定资产后续计量及处置

1) 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率详见（2）折旧方法。

2) 固定资产的后续支出

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

3) 固定资产处置

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程初始计量

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

23、借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

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

1) 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2) 无形资产的后续计量

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

①使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证登记的年限
软件	3-10年	估计的使用寿命
版权	合同年限	合同规定年限
专利及非专利技术	合同年限	合同规定年限

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

27、长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

28、长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

29、合同负债

适用 不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

30、职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法√适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

(3). 辞退福利的会计处理方法√适用 不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法√适用 不适用

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

31、 预计负债√适用 不适用**(1) 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等

因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

32、股份支付

适用 不适用

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

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

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）会计处理方法

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

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

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

33、优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

(3) 会计处理方法

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

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

34、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

*销售商品房

*提供工程项目建造服务

1) 收入确认的一般原则

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

2) 收入确认的具体方法

①销售商品房

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点后确认收入。

②建筑施工业务

本公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

根据合同约定，客户会根据最终验收结果对合同约定的金额进行调整，本公司根据历史经验对合同金额进行调整后确定交易价格。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

(1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

(2) 合同取得成本

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

(3) 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

(4) 合同成本减值

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

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

36、政府补助

适用 不适用

(1) 类型

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

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见附注七、74 营业外收入。

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

(2) 政府补助的确认

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

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

计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3) 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与收益相关
采用净额法核算的政府补助类别	与资产相关

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

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

(1) 确认递延所得税资产的依据

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

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

- 1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- 2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- 3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- 1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转

回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

38、 租赁

√适用 □不适用

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

(1) 租赁合同的分拆

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

(2) 租赁合同的合并

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

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

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

3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注五、39、（1）和附注五、39、（2）。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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

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

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

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回交易

1) 本公司为卖方兼承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

2) 本公司为买方兼出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1) 租赁负债的初始计量金额；

2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3) 本公司发生的初始直接费用；

4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(2) 租赁负债

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

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

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

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

(3) 终止经营

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

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”。

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%、9%，征收率 3%、5%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实缴增值税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴增值税	5%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、 税收优惠

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	16,896.01	21,747.68
银行存款	404,200,193.37	448,817,872.33
其他货币资金	14,307,992.76	57,193,310.75
存放财务公司存款		
合计	418,525,082.14	506,032,930.76
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

截至2025年12月31日，本公司存在质押、冻结等使用权受限制的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	2,261,840.83	2,245,326.13
农民工工资保证金	11,017,179.43	54,947,984.62
司法冻结资金	1,028,972.50	
合计	14,307,992.76	57,193,310.75

2、 交易性金融资产

适用 不适用

3、 衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		3,234,630.00
商业承兑票据		
合计		3,234,630.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 应收账款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	167,146,068.00	186,133,174.40
1至2年	52,298,734.44	112,075,719.84
2至3年	89,288,246.85	167,104,228.91
3年以上		
3至4年	167,066,228.91	33,070,760.41
4至5年	29,313,055.77	7,333,140.22
5年以上	98,555,233.37	91,222,093.15
小计	603,667,567.34	596,939,116.93
减：坏账准备	228,521,828.56	149,309,813.90
合计	375,145,738.78	447,629,303.03

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	67,335,681.12	11.15	59,749,292.52	88.73	7,586,388.60	16,655,365.70	2.79	16,655,365.70	100.00	
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	53,872,308.68	8.92	46,285,920.08	85.92	7,586,388.60	15,940,365.70	2.67	15,940,365.70	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	13,463,372.44	2.23	13,463,372.44	100.00		715,000.00	0.12	715,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	536,331,886.22	88.85	168,772,536.04	31.47	367,559,350.18	580,283,751.23	97.21	132,654,448.20	22.86	447,629,303.03
其中：										
账龄组合	536,331,886.22	88.85	168,772,536.04	31.47	367,559,350.18	580,283,751.23	97.21	132,654,448.20	22.86	447,629,303.03
合计	603,667,567.34	/	228,521,828.56	/	375,145,738.78	596,939,116.93	/	149,309,813.90	/	447,629,303.03

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京市顺义区市场经营管理中心	37,931,942.98	30,345,554.38	80.00	工程款估计无法全部收回
北京百顺达房地产开发有限公司	15,940,365.70	15,940,365.70	100.00	工程款估计无法收回
北京市顺义区旺泉街道办事处	4,660,773.76	4,660,773.76	100.00	工程款估计无法收回
首创天顺基础设施投资有限公司	4,251,259.83	4,251,259.83	100.00	工程款估计无法收回
北京市顺义区杨镇第一中学	1,477,726.50	1,477,726.50	100.00	工程款估计无法收回
北京鑫浩供热服务有限责任公司	950,000.00	950,000.00	100.00	工程款估计无法收回
北京黑鹳动力体育发展有限公司	924,271.16	924,271.16	100.00	房屋租金估计无法收回
北京非达基业商贸有限公司	715,000.00	715,000.00	100.00	工程款估计无法收回
北京市顺义区市政重点工程建设领导小组办公室	483,036.95	483,036.95	100.00	工程款估计无法收回
国家广播电视总局研修学院	1,304.24	1,304.24	100.00	工程款估计无法收回
合计	67,335,681.12	59,749,292.52	88.73	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	152,517,946.80	11,149,061.90	7.31
1-2年	52,298,734.44	9,486,990.43	18.14
2-3年	83,892,660.86	22,701,354.03	27.06
3-4年	167,066,228.91	64,621,217.34	38.68
4-5年	29,313,055.77	17,769,574.41	60.62
5年以上	51,243,259.44	43,044,337.93	84.00
合计	536,331,886.22	168,772,536.04	31.47

按组合计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

应收账款以款项实际发生的月份为基准进行账龄分析，先发生的款项，在资金周转的时候优先结清。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	16,655,365.70	43,093,926.82				59,749,292.52
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	132,654,448.20	36,118,087.84				168,772,536.04
合计	149,309,813.90	79,212,014.66				228,521,828.56

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

北京天竺房地产开发有 限公司	210,912,202.89	19,371,037.62	230,283,240.51	34.34	89,593,444.62
北京天房银地房地产开 发有限公司	126,217,714.05	948,716.08	127,166,430.13	18.96	9,801,626.59
北京中铁诺德晨兴房地 产开发有限公司	107,774,583.34	70,605.72	107,845,189.06	16.08	25,443,462.11
北京市顺义区市场经营 管理中心	37,931,942.98		37,931,942.98	5.66	30,345,554.38
北京市顺义区人民法院	27,217,817.33		27,217,817.33	4.06	22,862,966.56
合计	510,054,260.59	20,390,359.42	530,444,620.01	79.10	178,047,054.26

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
未到期质量 保证金	431,748.26	71,043.38	360,704.88	342,814.77	20,861.08	321,953.69
已完工未结 算工程款	66,493,696.41	9,775,010.55	56,718,685.86	29,095,612.53	2,921,089.90	26,174,522.63
合计	66,925,444.67	9,846,053.93	57,079,390.74	29,438,427.30	2,941,950.98	26,496,476.32

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算工程款	30,582,914.42	合同履行进度大于合同结算
合计	30,582,914.42	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	66,925,444.67	100.00	9,846,053.93	14.71	57,079,390.74	29,438,427.30	100.00	2,941,950.98	9.99	26,496,476.32
其中：										
未到期质量保证金	431,748.26	0.65	71,043.38	16.45	360,704.88	342,814.77	1.16	20,861.08	6.09	321,953.69
已完工未结算工程款	66,493,696.41	99.35	9,775,010.55	14.70	56,718,685.86	29,095,612.53	98.84	2,921,089.90	10.04	26,174,522.63
合计	66,925,444.67	/	9,846,053.93	/	57,079,390.74	29,438,427.30	/	2,941,950.98	/	26,496,476.32

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 未到期质量保证金

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	67,181.45	4,910.96	7.31
1-2年	364,566.81	66,132.42	18.14
合计	431,748.26	71,043.38	16.45

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

组合计提项目: 已完工未结算工程款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	39,474,911.47	2,885,616.03	7.31
1-2年	8,356,847.26	1,515,932.09	18.14
2-3年	17,668,875.90	4,781,197.82	27.06
3-4年	44,345.70	17,152.92	38.68
4-5年	948,716.08	575,111.69	60.62
合计	66,493,696.41	9,775,010.55	14.70

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		

未到期质量保证金	20,861.08	50,182.30				71,043.38	未到期质保金增加
已完工未结算工程款	2,921,089.90	6,853,920.65				9,775,010.55	已完工未结算增加
合计	2,941,950.98	6,904,102.95				9,846,053.93	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	676,336.06	100.00	415,098.86	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	676,336.06	100.00	415,098.86	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京住房公积金管理中心	367,608.00	54.35
北京市住宅产业化集团股份有限公司	258,113.20	38.16
中国联合网络通信有限公司北京市分公司	30,614.86	4.53
中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	20,000.00	2.96
合计	676,336.06	100.00

其他说明：

单位名称	与本公司关系	预付款时间	未结算原因
北京住房公积金管理中心	非关联方	1年以内	业务未完成
北京市住宅产业化集团股份有限公司	非关联方	1年以内	业务未完成
中国联合网络通信有限公司北京市分公司	非关联方	1年以内	业务未完成
中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	非关联方	1年以内	业务未完成

其他说明：

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,494,536.53	2,925,071.70
合计	11,494,536.53	2,925,071.70

其他说明：

适用 不适用

上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	18,766,299.21	1,174,223.03
1至2年	370,573.04	530,808.00
2至3年	500,000.00	44,751.00
3年以上		
3至4年	24,021.00	813,967.10
4至5年	813,967.10	
5年以上	8,587,286.45	8,593,804.25
小计	29,062,146.80	11,157,553.38
减：坏账准备	17,567,610.27	8,232,481.68
合计	11,494,536.53	2,925,071.70

(2). 按款项性质分类情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	24,198,290.10	5,762,530.00
押金、备用金、保证金	1,790,881.06	2,316,610.38
代垫公共维修基金	3,072,975.64	3,078,413.00
小计	29,062,146.80	11,157,553.38
减：坏账准备	17,567,610.27	8,232,481.68
合计	11,494,536.53	2,925,071.70

(3). 坏账准备计提情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	3,269,951.68		4,962,530.00	8,232,481.68
2025年1月1日余额在本期	3,269,951.68		4,962,530.00	8,232,481.68
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,214,658.90		8,120,469.69	9,335,128.59

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日 余额	4,484,610.58		13,082,999.69	17,567,610.27

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

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

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

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
其他应收款坏 账准备	8,232,481.68	9,335,128.59				17,567,610.27
合计	8,232,481.68	9,335,128.59				17,567,610.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
适用 不适用

其他应收款核销说明：
适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京市顺义区市场经营管理中心	10,150,587.11	34.93	工程款利息	1年以内	8,120,469.69
北京隆兴畅泰新材料科技有限公司	4,962,530.00	17.08	货款	5年以上	4,962,530.00
北京市顺义区房屋征收事务中心	8,184,523.00	28.16	拆迁补偿款	1年以内	336,383.90
纳博华远(北京)科技有限公司	800,000.00	2.75	保证金	4-5年	360,000.00
北京龙腾世纪投资管理中心	500,000.00	1.72	保证金	2-3年	94,600.00
合计	24,597,640.11	84.64	/	/	13,873,983.59

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	76,645,681.87	29,717,584.32	46,928,097.55	522,340,113.88	223,202,863.39	299,137,250.49
开发产品	2,187,873,515.54	656,211,493.93	1,531,662,021.61	1,850,294,661.09	327,991,737.57	1,522,302,923.52
库存材料	1,405,541.04		1,405,541.04	2,273,322.42		2,273,322.42
合计	2,265,924,738.45	685,929,078.25	1,579,995,660.20	2,374,908,097.39	551,194,600.96	1,823,713,496.43

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	327,991,737.57	144,747,677.21	193,485,279.07	10,013,199.92		656,211,493.93
开发成本	223,202,863.39				193,485,279.07	29,717,584.32
合计	551,194,600.96	144,747,677.21	193,485,279.07	10,013,199.92	193,485,279.07	685,929,078.25

其他说明：本年中山裕龙臻曦苑竣工，从开发成本转入到开发产品，计提的减值准备一并转入到开发产品。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

存货跌价准备及合同履约成本减值准备说明：

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/合同履约成本减值 准备的原因
开发产品	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	本年形成销售
开发成本	估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的 资本化率 (%)
			出售减少	其他减少		
胡各庄保障房项目	6,864,678.90		0.00		6,864,678.90	
中山裕龙君悦	5,367,588.17		2,094,407.77		3,273,180.40	
裕龙花园三区续建	56,981.85		0.00		56,981.85	
中山裕龙君汇	468,598.31		67,260.21		401,338.10	
东楼广场项目	1,808,628.17		73,001.37		1,735,626.80	
中山裕龙皓泽苑	6,916,887.04		253,845.90		6,663,041.14	
中山裕龙雍翰府	3,155,950.04		0.00		3,155,950.04	
其他小区	153,677.33		153,677.33			

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
合计	24,792,989.81		2,642,192.58		22,150,797.23	

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(6) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
满洲里裕龙园区一期	2006年7月		76,101,231.53	544,450.34	
中山裕龙臻曦苑	2022年7月	2025年9月	446,238,882.35	15,662,928.88	461,901,811.23
合计			522,340,113.88	16,207,379.22	461,901,811.23

续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
满洲里裕龙园区一期		76,645,681.87			
中山裕龙臻曦苑					
合计		76,645,681.87			

(7) 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	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
满洲里裕龙园区南区	2011年12月	144,593,467.57		447,982.88	144,145,484.69		
胡各庄保障房项目	2019年7月	551,658,783.41			551,658,783.41	6,864,678.90	
中山裕龙君悦	2019年6月	140,394,602.53		72,921,674.04	67,472,928.49	3,273,180.40	
裕龙花园三区续建	2015年9月	1,014,916.97			1,014,916.97	56,981.85	
中山裕龙君汇	2014年12月	34,699,346.19		11,294,302.07	23,405,044.12	401,338.10	
东楼广场项目	2021年8月	40,191,034.66		4,050,235.37	36,140,799.29	1,735,626.80	
中山裕龙皓泽苑	2022年12月	697,775,795.57		33,373,257.66	664,402,537.91	6,663,041.14	
中山裕龙雍翰府	2022年12月	235,912,992.98			235,912,992.98	3,155,950.04	
中山裕龙臻曦苑	2025年9月		461,901,811.23		461,901,811.23		
其他小区		4,053,721.21		2,235,504.76	1,818,216.45		

合计		1,850,294,661.09	461,901,811.23	124,322,956.78	2,187,873,515.54	22,150,797.23	
----	--	------------------	----------------	----------------	------------------	---------------	--

(8) 存货受限情况

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在使用权受限的存货。

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		900,142.00
应收退货成本		
待抵扣增值税进项税额	60,448,888.45	55,268,896.13
预缴营业税	582,352.74	584,490.30
预缴城建税	58,113.71	66,806.30
预缴教育费附加	199,270.95	202,996.31
预缴地方教育费附加	26,520.45	29,004.02
预缴土地增值税	8,668,409.53	7,937,347.33
预缴企业所得税	204,206.32	263,913.74
预缴堤围防护费	103,256.99	103,256.99
其他	1,881.38	301,116.82
合计	70,292,900.52	65,657,969.94

其他说明：

不适用

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	421,558,023.07			421,558,023.07
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,579,169.56			1,579,169.56
(1) 处置	1,579,169.56			1,579,169.56
(2) 其他转出				
4. 期末余额	419,978,853.51			419,978,853.51
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	91,964,452.99			91,964,452.99
2. 本期增加金额	13,236,651.49			13,236,651.49
(1) 计提或摊销	13,236,651.49			13,236,651.49
3. 本期减少金额	534,861.58			534,861.58
(1) 处置	534,861.58			534,861.58
(2) 其他转出				
4. 期末余额	104,666,242.90			104,666,242.90
三、减值准备				
1. 期初余额	15,971,138.60			15,971,138.60
2. 本期增加金额	11,541,733.74			11,541,733.74
(1) 计提	11,541,733.74			11,541,733.74
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	27,512,872.34			27,512,872.34
四、账面价值				
1. 期末账面价值	287,799,738.27			287,799,738.27
2. 期初账面价值	313,622,431.48			313,622,431.48

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
商贸 AB 座	76,302,282.21	100,250,176.00		市场法	评估销售单价 3276 元/平方米, 销售费用为销售收入的 3.5%	售价确定依据: 评估人员对满洲里市区在售商业用房进行了市场调查, 并根据房地产用途、位置、性质等情况选择适合的三个案例, 进行修正计算销售单价、销售费用通常为销售收入的 2%-3%, 该项目销售进度较慢, 本次评估按销售收入的 3.5% 计算销售费用。
南区地下车位	14,981,202.49	16,286,484.00		收益法	车位年租金 6000 元	售价确定依据: 车位租金 6000 元, 按剩余收益期 20 年测试。
酒店	128,256,310.74	116,714,577.00	11,541,733.74	市场法	市场售价	售价确定依据: 按评估价格*折扣率计算、销售费用通常为销售收入的 2%-3%, 该项目销售进度较慢, 本次评估按销售收入的 3.5% 计算销售费用。
合计	219,539,795.44	233,251,237.00	11,541,733.74	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	51,902,110.00	55,858,938.48
固定资产清理		
合计	51,902,110.00	55,858,938.48

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	84,548,431.25	2,806,752.61	8,859,775.85	5,903,987.07	102,118,946.78
2. 本期增加金额			106,017.70	47,389.41	153,407.11
(1) 购置			106,017.70	47,389.41	153,407.11
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	248,312.75	5,700.00	188,122.17	497,315.36	939,450.28
(1) 处置或报废	248,312.75	5,700.00	188,122.17	497,315.36	939,450.28
4. 期末余额	84,300,118.50	2,801,052.61	8,777,671.38	5,454,061.12	101,332,903.61
二、累计折旧					
1. 期初余额	34,749,141.46	2,530,576.79	4,269,574.97	4,710,715.08	46,260,008.30
2. 本期增加金额	3,145,554.17	112,980.48	511,250.10	149,588.20	3,919,372.95
(1) 计提	3,145,554.17	112,980.48	511,250.10	149,588.20	3,919,372.95
3. 本期减少金额	135,528.30	5,472.00	130,164.60	477,422.74	748,587.64
(1) 处置或报废	135,528.30	5,472.00	130,164.60	477,422.74	748,587.64
4. 期末余额	37,759,167.33	2,638,085.27	4,650,660.47	4,382,880.54	49,430,793.61
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	46,540,951.17	162,967.34	4,127,010.91	1,071,180.58	51,902,110.00
2. 期初账面价值	49,799,289.79	276,175.82	4,590,200.88	1,193,271.99	55,858,938.48

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

24、油气资产**(1). 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

25、使用权资产**(1). 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	444,081.04	444,081.04
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	444,081.04	444,081.04
二、累计折旧		
1. 期初余额	88,816.20	88,816.20
2. 本期增加金额	88,816.20	88,816.20
(1) 计提	88,816.20	88,816.20
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	177,632.40	177,632.40
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		

(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	266,448.64	266,448.64
2. 期初账面价值	355,264.84	355,264.84

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

适用 不适用

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	32,928,324.27	8,232,081.06	33,177,177.92	8,294,294.48
内部交易未实现利润	45,733,059.40	11,433,264.85	44,555,571.71	11,138,892.93
可抵扣亏损			31,790,696.89	7,947,674.22
坏账准备	221,020,417.78	55,255,104.45	138,363,326.37	34,590,831.61
未票应付款			19,077,353.36	4,769,338.34
其他	500,000.00	125,000.00	500,000.00	125,000.00
合计	300,181,801.45	75,045,450.36	267,464,126.25	66,866,031.58

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	763,848,177.81	605,771,498.67
其中：未票应付款	36,724,329.37	37,049,582.09
坏账准备	22,122,556.26	19,177,768.16
存货及投资性房地产 减值准备	705,001,292.18	549,544,148.42
可抵扣亏损	182,535,370.86	155,559,483.44
合计	946,383,548.67	761,330,982.11

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025		3,455,245.89	
2026	39,306,065.59	40,367,867.45	
2027	45,161,075.38	45,676,643.56	
2028	28,027,878.62	28,027,878.62	
2029	38,024,087.62	38,031,847.92	
2030	32,016,263.65		
合计	182,535,370.86	155,559,483.44	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产	125,730,333.98	23,082,270.34	102,648,063.64	44,780,106.57	12,095,729.08	32,684,377.49
合计	125,730,333.98	23,082,270.34	102,648,063.64	44,780,106.57	12,095,729.08	32,684,377.49

其他说明：

不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	14,307,992.76	14,307,992.76	其他	保函保证金、农民工工资保证金及司法冻结资金	57,193,310.75	57,193,310.75	其他	保函保证金及农民工工资保证金
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
合计	14,307,992.76	14,307,992.76	/	/	57,193,310.75	57,193,310.75	/	/

其他说明：

不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	540,669,419.16	463,147,687.01
材料款及其他	162,512,713.80	178,152,068.63
合计	703,182,132.96	641,299,755.64

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用**37、预收款项****(1). 预收款项列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中山裕龙君悦购房定金	10,000.00	626,782.35
预收房租	1,853,357.51	7,180,490.14
合计	1,863,357.51	7,807,272.49

(2). 账龄超过1年的重要预收款项 适用 不适用**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因** 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用**38、合同负债****(1). 合同负债情况**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
滨河加建项目房款	8,363,248.00	8,363,248.00
中山裕龙君悦项目房款	95,295.24	7,578,977.14
东楼广场项目房款	23,412.87	6,276,654.17
裕龙皓泽苑项目房款		1,685,039.45
合同结算	39,520,833.82	91,937,329.69
合计	48,002,789.93	115,841,248.45

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收项目房款	-15,421,962.65	本期结转收入金额大于预收房款金额
合同结算	-52,416,495.87	预收工程款项目已按合同履行
合计	-67,838,458.52	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,804,772.79	58,027,717.30	58,933,716.73	5,898,773.36
二、离职后福利-设定提存计划	116,015.52	7,813,128.61	7,809,163.87	119,980.26
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,920,788.31	65,840,845.91	66,742,880.60	6,018,753.62

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,696,750.30	44,508,342.62	45,448,094.24	5,756,998.68
二、职工福利费		1,842,638.38	1,842,638.38	
三、社会保险费	44,926.88	4,561,439.55	4,560,497.67	45,868.76
其中：医疗保险费	44,926.88	4,197,332.08	4,196,390.20	45,868.76
工伤保险费		364,107.47	364,107.47	
生育保险费				
四、住房公积金		6,081,644.00	6,081,644.00	
五、工会经费和职工教育经费	63,095.61	1,033,652.75	1,000,842.44	95,905.92
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	6,804,772.79	58,027,717.30	58,933,716.73	5,898,773.36

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	108,366.24	7,541,731.36	7,537,999.84	112,097.76
2、失业保险费	7,649.28	271,397.25	271,164.03	7,882.50
3、企业年金缴费				
合计	116,015.52	7,813,128.61	7,809,163.87	119,980.26

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	69,400.67	357,368.99
消费税		
营业税		
企业所得税	8,885,302.96	3,463,840.18
个人所得税	61,151.59	59,719.94
城市维护建设税	78,969.57	118,046.92
教育费附加	34,243.82	53,906.23
地方教育附加	22,877.76	35,986.03
其他税费	44,955.07	60,583.11
合计	9,196,901.44	4,149,451.40

其他说明：

不适用

41、 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		402,222.22
应付股利		
其他应付款	654,059,841.60	710,404,542.87
合计	654,059,841.60	710,806,765.09

其他说明：

√适用 □不适用

上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(2). 应付利息

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
非金融机构借款应付利息		402,222.22
合计		402,222.22

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	3,231,303.17	54,908,430.53
质量保证金	26,669,029.05	31,453,702.12
备用金、押金	501,734,433.94	498,361,930.00
其他往来	72,308,468.14	75,802,218.37
计提土地增值税	50,116,607.30	49,878,261.85
合计	654,059,841.60	710,404,542.87

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京德源兴业投资管理有限公司	230,010,544.00	未结算
北京市西城区房屋土地经营管理中心	87,774,804.00	未结算
北京大栅栏投资有限责任公司	43,887,402.00	未结算
北京顺政大龙供热有限公司	41,989,763.01	未结算
北京宣房投资管理集团有限公司	36,278,424.00	未结算
北京市西城区房屋征收事务中心	58,779,500.00	未结算
北京华融基础设施投资有限责任公司	29,812,120.00	未结算
北京天桥衡融投资有限公司	10,419,136.00	未结算
合计	538,951,693.01	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	87,715.29	84,179.74
合计	87,715.29	84,179.74

其他说明：

不适用

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	59,190,223.49	55,358,633.98
合计	59,190,223.49	55,358,633.98

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	369,590.80	358,532.44
减：一年内到期的租赁负债	87,715.29	84,179.74
合计	281,875.51	274,352.70

其他说明：

本期确认租赁负债利息费用 11,058.36 元。

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	830,003,232.00						830,003,232.00

其他说明：

不适用

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	343,387,345.38			343,387,345.38
其他资本公积				
合计	343,387,345.38			343,387,345.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	40,470,702.21			40,470,702.21
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	40,470,702.21			40,470,702.21

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	513,338,885.83	712,779,159.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

调整后期初未分配利润	513,338,885.83	712,779,159.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-253,849,856.34	-199,440,273.33
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	259,489,029.49	513,338,885.83

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	632,641,402.49	566,382,669.65	736,245,183.67	669,062,354.85
其他业务	32,705,220.28	14,348,375.74	15,857,378.59	14,067,591.27
合计	665,346,622.77	580,731,045.39	752,102,562.26	683,129,946.12

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发	150,609,693.25	113,396,815.88	150,609,693.25	113,396,815.88
建筑工程施工	482,031,709.24	452,985,853.77	482,031,709.24	452,985,853.77
租金收入	14,795,710.93	13,304,067.76	14,795,710.93	13,304,067.76
其他收入	17,909,509.35	1,044,307.98	17,909,509.35	1,044,307.98
按经营地区分类				
北京市顺义区	533,185,256.78	463,555,058.99	533,185,256.78	463,555,058.99
广东省中山市	131,679,130.04	106,724,258.47	131,679,130.04	106,724,258.47
内蒙古满洲里	482,235.95	10,451,727.93	482,235.95	10,451,727.93
按商品转让的时间分类				
在某一时点转让	168,519,202.60	114,441,123.86	168,519,202.60	114,441,123.86
在某一时段内转让	496,827,420.17	466,289,921.53	496,827,420.17	466,289,921.53
合计	665,346,622.77	580,731,045.39	665,346,622.77	580,731,045.39

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

1) 与履约义务的相关信息

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

建筑施工收入，本公司按照投入法，根据合同履行成本的投入确定履约进度，按履约进度确认收入。

2) 主营业务收入前五名

单位：元 币种：人民币

客户	本期发生额	占主营业务收入比例 (%)
北京天房银地房地产开发有限公司	283,943,080.94	44.88
北京市顺义区高丽营镇人民政府	25,779,184.34	4.07
北京市顺义区杨镇人民政府	21,302,235.76	3.37
湖北鑫盛基建筑工程有限公司	19,674,117.08	3.11
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	16,888,636.01	2.67
合计	367,587,254.13	58.10

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	1,959.43	1,959.43
城市维护建设税	964,588.51	751,951.34
教育费附加	804,118.28	631,630.34
资源税	25,057.20	32,600.20
房产税	5,223,842.12	5,455,109.15
土地使用税	527,959.07	528,446.89
车船使用税	26,654.42	27,204.92
印花税	258,989.13	216,612.43
土地增值税	13,041,806.55	8,181,994.58
其他	4,584.16	13,816.97
合计	20,879,558.87	15,841,326.25

其他说明：

不适用

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传费	110,315.05	545,799.19
销售佣金	8,271,706.68	5,279,414.69
销售人员薪酬	1,234,275.00	1,247,380.00
其他销售费用	2,476,671.55	4,557,098.76
办公费	2,500.00	5,196.92
合计	12,095,468.28	11,634,889.56

其他说明：

不适用

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,314,943.05	1,586,248.05
机动车开支	333,778.20	427,266.70
差旅费	191,424.15	237,947.76
福利费	1,503,550.60	1,998,846.74
工会经费	899,062.75	807,899.13
职工教育经费	133,797.13	92,266.20
折旧费	3,984,741.94	4,000,005.82
工资	28,303,300.25	21,432,274.41
业务招待费	3,853.50	6,186.53
职工社会保险	6,717,606.38	5,540,834.97
职工住房费用	2,867,302.00	2,518,803.00
其他费用	10,920,190.16	9,111,196.21
中介机构服务费	1,603,207.54	980,754.72
合计	58,776,757.65	48,740,530.24

其他说明：

不适用

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	377,030.58	2,583,687.51

减：利息收入	1,448,351.44	3,542,603.44
银行手续费	25,391.85	22,356.33
合计	-1,045,929.01	-936,559.60

其他说明：
不适用

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	12,403.78	29,777.67
稳岗补贴	169,238.43	171,065.94
社保补助		9,800.00
合计	181,642.21	210,643.61

其他说明：
计入其他收益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
其他收益	181,642.21	210,643.61	与收益相关
合计	181,642.21	210,643.61	

68、投资收益

适用 不适用

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-79,212,014.66	-55,454,015.03
其他应收款坏账损失	-9,335,128.59	368,811.14
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-88,547,143.25	-55,085,203.89

其他说明：

不适用

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-17,890,644.21	-3,866,316.45
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-144,747,677.21	-105,323,659.50
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-11,541,733.74	-15,971,138.60
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-174,180,055.16	-125,161,114.55

其他说明：

不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	15,741,110.89	
合计	15,741,110.89	

其他说明：

不适用

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约赔偿收入	93,952.43	794,693.13	93,952.43
不需支付的款项	137,790.65		137,790.65

其他	159,187.98	717,286.33	159,187.98
合计	390,931.06	1,511,979.46	390,931.06

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	210.68	4,298.18	210.68
其中：固定资产处置损失	210.68	4,298.18	210.68
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿款	441,489.53		441,489.53
其他	22,912.55	142,336.01	22,912.55
合计	464,612.76	146,634.19	464,612.76

其他说明：

不适用

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,172,721.94	6,895,284.08
递延所得税费用	-8,179,418.78	8,637,789.68
合计	993,303.16	15,533,073.76

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-252,968,405.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	-63,242,101.36
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	571,360.08
非应税收入的影响	-449,691.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,460,333.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-830,946.72
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	47,731,452.50
合并抵消的内部投资损失对所得税的影响	-802,554.61
前期确认递延资产转回的影响	16,555,450.99
所得税费用	993,303.16

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,448,351.44	3,542,603.44
保证金及押金	44,542,059.39	52,321,009.65
代收款项	2,795,890.86	1,063,530.55
其他收入	434,782.62	1,005,336.74
诚意金		2,498,016.00
合计	49,221,084.31	60,430,496.38

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	110,315.05	545,799.19
业务招待费	3,853.50	6,186.53
办公费	1,317,443.05	1,591,444.97
差旅费	191,424.15	237,947.76
车辆开支	333,778.20	427,266.70
销售佣金	8,271,706.68	5,279,414.69
其他费用	15,191,739.61	14,025,588.83
支付代付款项	3,013,183.39	1,699,459.69
保证金及押金	1,767,574.50	12,802,697.30
合计	30,201,018.13	36,615,805.66

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	50,000,000.00	
支付租赁费		100,000.00
合计	50,000,000.00	100,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	50,402,222.22		365,972.22	50,768,194.44		
合计	50,402,222.22		365,972.22	50,768,194.44		

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-253,961,708.58	-200,510,973.63
加：资产减值准备	174,180,055.16	125,161,114.55
信用减值损失	88,547,143.25	55,085,203.89

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,156,024.44	17,484,201.53
使用权资产摊销	88,816.20	88,816.20
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-19,799,766.63	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	624.11	4,298.18
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	377,030.58	2,583,687.51
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,179,418.78	8,637,789.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	108,983,358.94	-34,239,462.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-144,731,826.39	18,459,395.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	30,336,912.04	7,312,860.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,002,755.66	66,931.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	404,217,089.38	448,839,620.01
减：现金的期初余额	448,839,620.01	452,179,512.82
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	-44,622,530.63	-3,339,892.81

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	404,217,089.38	448,839,620.01
其中：库存现金	16,896.01	21,747.68
可随时用于支付的银行存款	404,200,193.37	448,817,872.33
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	404,217,089.38	448,839,620.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
货币资金	14,307,992.76	57,193,310.75	保函保证金、农民工工资保证金及司法冻结资金
合计	14,307,992.76	57,193,310.75	/

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

1) 可变租赁付款额：无

- 2)续租选择权：无
 3)终止租赁选择权：无
 4)余值担保：无
 5)承租人已承诺但尚未开始的租赁：无

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

本公司短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额0（单位：元 币种：人民币）

(2). 作为出租人

租赁活动

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

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

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

项目	租赁收入	单位：元 币种：人民币
		其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	14,795,710.93	
合计	14,795,710.93	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

项目	单位：元 币种：人民币	
	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	10,026,750.23	12,189,364.52
第二年	5,255,726.98	4,745,000.33
第三年	3,116,707.82	4,250,367.00
第四年	202,867.63	2,756,629.50
第五年		274,474.96
五年后未折现租赁收款额总额	18,602,052.66	24,215,836.31

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：
不适用

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：
不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

报告期内，公司控股孙公司北京大龙义盛建筑设计所有限公司已完成清算注销。公司自注销之日起对其不再具有控制权，不再将其纳入合并范围。本期已将上述公司期初至注销之日的经营成果及现金流量并入合并财务报表。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	80,000.00	北京市	房地产开发、经营	93.30	6.58	同一控制下企业合并
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	15,000.00	北京市	施工总承包	98.26		同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

不适用

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京市大龙房地产开发有限公司	0.12%	803,441.62		72,131,171.37
北京大龙顺发建筑工程有限公司	1.74%	-915,293.86		3,506,384.08

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京市大龙房地产开发有限公司	1,912,549,838.24	323,544,605.85	2,236,094,444.09	1,138,844,937.95		1,138,844,937.95	2,142,767,414.77	369,346,627.38	2,512,114,042.15	1,216,090,109.00		1,216,090,109.00
北京大龙顺发建筑工程有限公司	753,330,089.62	250,889,110.02	1,004,219,199.64	802,250,216.74	281,875.51	802,532,092.25	894,201,835.19	151,386,407.99	1,045,588,243.18	790,979,107.31	274,352.70	791,253,460.01

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京市大龙房地产开发有限公司	173,892,766.94	-198,774,427.01	-198,774,427.01	54,159,333.33	114,657,086.67	-168,119,405.46	-168,119,405.46	-44,477,802.54
北京大龙顺发建筑工程有限公司	506,983,820.36	-52,647,675.78	-52,647,675.78	-59,590,663.85	718,202,248.70	-30,613,762.39	-30,613,762.39	46,705,795.39

其他说明：
不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制适用 不适用**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**适用 不适用**3、 在合营企业或联营企业中的权益**适用 不适用**4、 重要的共同经营**适用 不适用**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用**6、 其他**适用 不适用**十一、 政府补助****1、 报告期末按应收金额确认的政府补助**适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用**2、 涉及政府补助的负债项目**适用 不适用**3、 计入当期损益的政府补助**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	181,642.21	210,643.61

合计	181,642.21	210,643.61
----	------------	------------

其他说明：
不适用

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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：

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，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，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，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，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。除附注十六、2“或有事项”所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款主要为公司下属建筑施工企业应收经客户确认的工程款，其他应收款主要为保证金、押金和代垫款。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家GDP增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截至2025年12月31日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	603,667,567.34	228,521,828.56

项目	账面余额	减值准备
其他应收款	29,062,146.80	17,567,610.27
合计	632,729,714.14	246,089,438.83

(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的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

(3) 市场风险

1) 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，本年度无重大汇率风险。

2) 利率风险

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

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

本公司期末不存在金融机构借款，本年度无利率风险。

3) 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化，本年度无价格风险。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	北京市顺义区	房地产开发、经营	10,000.00	47.70	47.70

本企业的母公司情况的说明

北京顺义大龙城乡建设开发有限公司成立于1987年，隶属北京市顺义区人民政府，注册资本金1亿元，由北京大龙控股有限公司100%出资，实际控制人为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

本企业最终控制方是北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

不适用

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注十、1。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京大龙控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
北京天竺房地产开发有限公司	集团兄弟公司
北京市大龙物资有限公司	集团兄弟公司
北京绿茵园林工程有限公司	集团兄弟公司
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	集团兄弟公司
北京市大龙机械工程有限公司	集团兄弟公司

北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	集团兄弟公司
北京恒信诚业房地产经纪有限公司	集团兄弟公司
北京双峰建材集团	集团兄弟公司
北京天房银地房地产开发有限公司	集团兄弟公司
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	集团兄弟公司
北京大龙得天力广告传媒有限公司	集团兄弟公司
北京天房恒发市政工程有限公司	集团兄弟公司
北京市大龙资产管理有限公司	集团兄弟公司
北京天房物业管理有限责任公司	集团兄弟公司
北京大龙科技有限公司	集团兄弟公司
北京京顺联合轧辊有限公司	集团兄弟公司
北京和合华府置业有限公司	其他
北京万科房地产经纪有限公司	其他
北京万科物业服务服务有限公司	其他
北京万科企业有限公司	其他
唯家企业管理有限公司	其他
深圳市万睿智能科技有限公司	其他
上海唯源房地产咨询有限公司	其他
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他
万翼科技有限公司	其他
深圳万科祥盈管理服务有限公司北京分公司	其他

其他说明：

不适用

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	园林绿化施工	16,560,360.37			
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	工程施工	12,826,325.49			30,385,808.44
北京市大龙机械工程有限公司	土方工程	9,968,807.34			12,219,400.00
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	保洁服务	478,062.26			969,057.36
北京万科物业服务服务有限公司	物业服务	138,430.92			1,320,609.20
北京大龙得天力广告传媒有限公司	广告服务	225,002.94			14,043.31
唯家企业管理有限公司	销售代理				25,382.82

北京天房物业管理有限责任公司	物业服务	1,153,436.11			434,120.10
北京天房恒发市政工程集团有限公司	工程施工	10,045,497.25			
北京天房建筑工程有限公司	渣土消纳				182,216.97

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	工程劳务	205,150.46	401,411.93
北京天房银地房地产开发有限公司	工程劳务	283,943,080.94	396,411,873.12
北京绿茵园林工程有限公司	工程劳务		17,981.65
北京天竺房地产开发有限公司	工程施工	3,875,358.85	1,825,688.07
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	工程施工		93,119.27

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	办公楼	2,057,142.84	2,057,142.84
北京大龙控股有限公司	办公楼	685,714.32	685,714.32
北京天竺房地产开发有限公司	办公楼	1,974,747.48	1,481,060.61

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	房屋建筑物				11,058.36			95,238.10	14,451.40	444,081.04	

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京大龙顺发建筑工程有限公司	100,000,000.00	2024.10.16	2025.08.01	是

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

2024年7月，公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于控股子公司开展线上供应链融资业务的议案》。2024年8月，公司2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于为控股子公司开展线上供应链融资业务提供担保的议案》，同意公司为控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司在浙商银行股份有限公司北京分行申请的线上供应链融资业务提供担保，最高额度为10,000万元，期限为1年。（详见公司刊登在中国证券报、上海证券报以及上海证券交易所网站上编号为2024-022、2024-028和2024-031的公告）。

2025年8月，上述融资事项协议到期。公司为该笔融资事项提供的担保已履行完毕。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	50,000,000.00	2023.03.16	2026.03.15	借款

关联方拆入资金说明：

期初未支付利息402,222.22元，本期计提应付利息365,972.22元，实际支付利息768,194.44元，2025年3月23日偿还借款本金50,000,000.00元，截至2025年12月31日借款本金及利息已还清。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	239.09	257.67

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京天竺房地产开发有限公司	210,912,202.89	85,121,485.21	214,719,907.53	44,064,995.04
应收账款	北京天房银地房地产开发有限公司	126,217,714.05	9,226,514.90	121,105,325.17	6,055,266.26
合同资产	北京天竺房地产开发有限公司	19,371,037.62	4,471,959.41	15,445,678.77	1,544,567.88
合同资产	北京天房银地房地产开发有限公司	948,716.08	575,111.69		
其他非流动资产	北京天竺房地产开发有限公司			59,700.00	2,850.00
其他非流动资产	北京天房银地房地产开发有限公司	36,591,581.90	2,674,844.64	948,716.08	284,614.82

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京市大龙物资供销有限公司	7,200,358.19	7,200,358.19
应付账款	北京市大龙机械工程有限公司	44,267,316.95	35,401,316.95
应付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	24,686,661.32	19,115,376.54
应付账款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	11,486,461.19	1,314,268.39
应付账款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	49,454.15	49,454.15
应付账款	北京天竺房地产开发有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
应付账款	北京天房恒发市政工程有限公司	5,824,015.89	3,376,335.41
应付账款	北京和合华府置业有限公司	574,007.35	574,007.35
应付账款	北京天房建筑工程有限公司		198,616.50
合同负债	北京天房银地房地产开发有限公司		56,468,784.15
其他应付款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	1,515,237.48	51,917,459.70
其他应付款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	703,426.51	703,426.51
其他应付款	万翼科技有限公司	15,988.16	15,988.16
其他应付款	北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司		522,097.00
其他应付款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	36,750.97	36,750.97
其他应付款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	15,058.05	24,452.23
其他应付款	北京万科物业服务服务有限公司	81,982.74	1,808,199.92
其他应付款	北京天房恒发市政工程有限公司	265,259.26	265,259.26
其他应付款	北京天房物业管理有限责任公司	597,600.00	17,019.00
一年内到期的其他流动负债	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	87,715.29	84,179.94

租赁负债	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	281,875.51	274,352.70
------	------------------	------------	------------

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

适用 不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1) 与合营企业和联营企业投资相关的或有负债：无

2) 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司2025年4月28日收到法院民事起诉状，北京大栅栏投资有限责任公司（原告）因房源使用押金纠纷起诉北京市大龙房地产开发有限公司（被告），原告因实施安徽会馆等六处文物腾退项目需调配使用被告胡各庄两限房房源，双方于2017年12月27日签订《西城区定向安置房调配使用协议》，现原告认为已经符合押金退还条件故提起诉讼，判令被告向原告退回调配房源使用押金43,887,402.00元；判令被告向原告支付逾期退还调配房源使用押金的违约金2,194,370.10元，法院已驳回起诉。截至目前，原告已上诉，案件正在审理中。

2025年6月26日公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司收到法院民事起诉状，内容诉讼类型建设工程施工合同纠纷原告为沃达建设集团有限公司，被告一北京大龙顺发建筑工程有限公司，被告二北京市大兴区体育局，案由建设工程施工合同纠纷。原告诉讼请求被告支付原告工程款996,050.12元及利息95,079.9元，截至目前案件正在审理中。

3) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

截至2025年12月31日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：担保类型为阶段性担保，阶段性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执管之日止。阶段性担保余额为人民币36,551,940.59元。

4) 开出保函

截至2025年12月31日，本公司为发包方开出的保函余额为2,261,840.83元。

除存在上述或有事项外，截至2025年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明□适用 不适用**十八、其他重要事项****1、前期会计差错更正**

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”。

2、重要债务重组□适用 不适用**3、资产置换****(1).非货币性资产交换**□适用 不适用**(2).其他资产置换**□适用 不适用**4、年金计划**□适用 不适用**5、终止经营**□适用 不适用**6、分部信息****(1).报告分部的确定依据与会计政策** 适用 不适用

内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和工程施工及其他共三大报告分部，其中房地产分部又分为北京地区、满洲里地区、中山地区三个部分。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务。

(2).报告分部的财务信息 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	分部1 (房地产)	分部2 (工程施工)	分部3 (其他)	分部间抵销	合计
一、营业收入	173,892,766.94	506,983,820.36		-15,529,964.53	665,346,622.77
其中：对外交易收入	173,892,766.94	491,453,855.83			665,346,622.77
分部间交易收入		15,529,964.53		-15,529,964.53	
二、营业成本及费用	194,759,321.57	489,228,034.95	1,755,268.59	-14,305,723.93	671,436,901.18
其中：折旧费和摊销费	15,341,456.60	2,076,752.32		-173,368.28	17,244,840.64

三、对联营和合营企业的投资收益					
四、信用减值损失	-1,986,109.82	-86,561,033.43			-88,547,143.25
五、资产减值损失	-156,289,410.95	-17,890,644.21			-174,180,055.16
六、利润总额	-179,482,498.20	-70,640,241.28	-1,621,425.34	-1,224,240.60	-252,968,405.42
七、所得税费用	19,291,928.81	-17,992,565.50		-306,060.15	993,303.16
八、净利润	-198,774,427.01	-52,647,675.78	-1,621,425.34	-918,180.45	-253,961,708.58
九、资产总额	2,236,094,444.09	1,004,219,199.64	1,235,654,466.99	-1,445,096,654.84	3,030,871,455.88
十、负债总额	1,138,844,937.95	802,532,092.25	239,705.87	-459,733,144.72	1,481,883,591.35
十一、其他重要的非现金项目					

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款**项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	331,183,824.82	331,183,824.82
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

其他说明：

适用 不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）		
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上	331,183,824.82	331,183,824.82
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方资金往来	331,183,824.82	331,183,824.82
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京市大龙房地产开发有限公司	331,183,824.82	100.00	借款	5年以上	
合计	331,183,824.82		/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26
对联营、合营企业投资						
合计	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京市大龙房地产开发有限公司	751,173,320.78						751,173,320.78	
北京大龙顺发建筑工程有限公司	147,946,345.48						147,946,345.48	
合计	899,119,666.26						899,119,666.26	

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

不适用

5、 投资收益

适用 不适用

其他说明：

不适用

6、 其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

项目	单位：元 币种：人民币	
	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	19,799,766.63	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	169,238.43	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-73,681.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	4,973,830.84	
少数股东权益影响额（税后）	212,511.66	
合计	14,708,980.86	

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

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-15.86	-0.31	-0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-16.78	-0.32	-0.32

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他

□适用 √不适用

董事长：刘哲

董事会批准报送日期：2026年4月21日

修订信息

□适用 √不适用