

目 录

一、审计报告	第 1—4 页
二、财务报表	第 5—16 页
(一) 合并资产负债表	第 5 页
(二) 母公司资产负债表	第 6 页
(三) 合并利润表	第 7 页
(四) 母公司利润表	第 8 页
(五) 合并现金流量表	第 9 页
(六) 母公司现金流量表	第 10 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 11—12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13—14 页
(九) 合并资产减值准备情况表	第 15 页
(十) 母公司资产减值准备情况表	第 16 页
三、财务报表附注	第 17—171 页

四、资质证书复印件	第 172—175 页
-----------	-------------



审 计 报 告

天健审〔2026〕9301号

北京首都开发控股（集团）有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开集团 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，我们独立于首开集团，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、其他信息

首开集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估首开集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

首开集团治理层（以下简称治理层）负责监督首开集团的财务报告过程。

五、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：



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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对首开集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致首开集团不能持续经营。

（五）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。

（六）就首开集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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



中国注册会计师：王秀萍 王秀萍印

中国注册会计师：王景波 王景波印

二〇二六年四月二十二日



合并资产负债表

2025年12月31日

企财01表

单位：人民币元

编制单位：北京首都开发控股(集团)有限公司

资 产	注 释	期末余额	期初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	注 释	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	35,590,368,200.97	37,905,955,987.64	短期借款	25	996,503,748.87	1,196,615,709.42
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				☆以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	9,147,776.27	16,014,699.17	应付票据			
应收账款	3	1,893,945,481.07	1,156,999,603.34	应付账款	26	9,711,630,625.54	10,652,346,802.38
应收款项融资				预收款项	27	440,987,349.62	245,021,998.54
预付款项	4	1,097,280,565.69	979,608,835.17	合同负债	28	19,411,529,739.65	32,758,433,393.42
▲应收保费				△卖出回购金融资产款			
▲应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
▲应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△代理承销证券款			
其他应收款	5	45,029,295,657.97	50,235,677,739.83	△预收保费			
其中：应收股利		384,833,709.37	372,076,563.63	应付职工薪酬	29	98,036,317.49	95,924,249.74
△买入返售金融资产				其中：应付工资		59,675,060.42	60,460,300.81
存货	6	95,457,320,397.57	118,257,104,598.81	应付福利费		20,063.04	42,083.53
其中：原材料		1,253,914.67	951,398.38	#其中：职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)		33,540,830,927.39	38,948,180,918.89	应交税费	30	1,653,798,864.73	1,075,239,753.41
合同资产	7	1,317,015,460.26	1,370,158,596.87	其中：应交税金		1,645,353,623.39	1,065,987,197.54
△保险合同资产				其他应付款	31	30,499,845,124.46	30,539,789,908.24
△分出再保险合同资产				其中：应付股利		51,691,075.07	4,598,775.07
持有待售资产	8		44,825,145.89	▲应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	9	90,816.24	359,000,000.00	▲应付分保账款			
其他流动资产	10	4,964,438,436.64	6,103,017,890.56	持有待售负债	32		919,247.97
流动资产合计		185,358,902,791.98	216,428,363,097.28	一年内到期的非流动负债	33	28,643,545,616.95	20,216,913,033.97
				其他流动负债	34	3,741,036,705.16	5,935,024,767.99
				流动负债合计		95,196,914,092.47	102,716,228,865.08
				非流动负债：			
				▲保险合同准备金			
				长期借款	35	43,499,099,974.97	51,271,282,604.70
				应付债券	36	56,245,390,637.87	66,263,269,118.98
				其中：优先股			
				永续债			
				△保险合同负债			
				△分出再保险合同负债			
				租赁负债	37	80,179,726.99	86,195,481.79
				长期应付款	38	10,746,128,676.07	6,509,186,597.73
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	39	13,621,276.51	15,049,146.51
				递延收益	40	3,782,564,684.83	2,999,508,636.19
				递延所得税负债	23	370,110,621.88	379,692,080.38
				其他非流动负债			
				其中：特准储备基金			
				非流动负债合计		114,737,095,599.12	127,524,183,666.28
				负债合计		209,934,009,691.59	230,240,412,531.36
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
△发放贷款和垫款				实收资本(或股本)	41	2,449,030,000.00	2,439,550,000.00
债权投资				国家资本		2,449,030,000.00	2,439,550,000.00
☆可供出售金融资产				国有法人资本			
其他债权投资				集体资本			
☆持有至到期投资				民营资本			
长期应收款	11	2,212,360,052.27	2,517,899,258.83	外商资本			
长期股权投资	12	29,363,880,665.45	31,034,101,433.55	#减：已归还投资			
其他权益工具投资	13	876,667,902.20	911,796,777.38	实收资本(或股本)净额		2,449,030,000.00	2,439,550,000.00
其他非流动金融资产	14	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77	其他权益工具			
投资性房地产	15	12,628,431,482.98	12,723,063,732.59	其中：优先股			
固定资产	16	4,537,690,179.20	4,997,733,325.29	永续债			
其中：固定资产原价		8,426,644,207.93	8,708,301,925.78	资本公积	42	6,065,575,155.13	5,966,752,707.39
累计折旧		3,559,543,784.30	3,381,158,356.06	减：库存股			
固定资产减值准备		329,410,244.43	329,410,244.43	其他综合收益		199,867,452.17	403,169,257.69
在建工程	17	87,076,126.21	197,469,796.76	其中：外币报表折算差额		-54,620,029.07	121,061,344.88
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积	43	160,560,619.96	160,560,619.96
使用权资产	18	140,166,268.88	138,653,599.42	其中：法定公积金		160,560,619.96	160,560,619.96
无形资产	19	708,595,944.80	739,979,312.56	任意公积金			
开发支出	20		2,468,403.38	#储备基金			
商誉	21	20,943,553.22	20,943,553.22	#企业发展基金			
长期待摊费用	22	443,699,403.81	529,575,446.42	#利润归还投资			
递延所得税资产	23	2,070,714,650.77	2,256,089,974.09	△一般风险准备			
其他非流动资产	24	12,566,809,827.50	10,424,935,459.66	未分配利润	44	-4,090,159,293.73	-197,122,696.52
其中：特准储备物资				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		4,784,873,933.53	8,772,909,889.52
非流动资产合计		67,179,568,710.28	68,423,464,449.92	*少数股东权益		37,819,587,877.14	45,838,505,126.32
资产总计		252,538,471,502.26	284,851,827,547.20	所有者权益(或股东权益)合计		42,604,461,810.67	54,611,415,015.84
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		252,538,471,502.26	284,851,827,547.20

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2025年12月31日

企财01表
单位：人民币元

编制单位：北京盛大控股（集团）有限公司

资产	注释	期末余额	期初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		8,976,819.85	7,616,824,860.85	短期借款			
△ 结算备付金				△ 向中央银行借款			
△ 拆出资金				△ 拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
☆ 以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				☆ 以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	510,196.13	3,570.00	应付账款		28,019,625.85	164,294.32
应收款项融资				预收款项		1,609,513.77	1,290,580.62
预付款项		35,289,417.49	45,891,424.04	合同负债			
△ 应收保费				△ 卖出回购金融资产款			
△ 应收分保账款				△ 吸收存款及同业存放			
△ 应收分保合同准备金				△ 代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△ 代理承销证券款			
其他应收款	2	8,339,208,594.52	9,054,456,607.82	△ 预收保费			
其中：应收股利		216,624,993.56	220,886,404.04	应付职工薪酬		32,517,395.40	32,148,698.36
△ 买入返售金融资产				其中：应付工资		31,545,754.34	31,545,754.34
存货		20,449,902.09	8,221,689.50	应付福利费			
其中：原材料		4,916.60	29,328.39	# 其中：职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)		8,118,234.02	8,107,010.18	应交税费		12,702,680.65	11,866,488.13
合同资产				其中：应交税金		12,452,236.75	11,628,977.60
△ 保险合同资产				其他应付款		15,054,298,583.25	13,553,049,747.97
△ 分出再保险合同资产				其中：应付股利			
持有待售资产				△ 应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产		239,245,004.23	213,246,822.86	△ 应付分保账款			
其他流动资产				持有待售负债			
流动资产合计		17,611,522,974.08	16,938,644,975.07	一年内到期的非流动负债		4,700,468,744.90	2,882,145,864.97
				其他流动负债			
				流动负债合计		19,829,616,543.82	16,480,665,674.37
				非流动负债：			
				△ 保险合同准备金			
				长期借款		6,908,400,702.93	5,985,500,000.00
				应付债券		3,243,878,910.93	3,594,854,844.97
				其中：优先股			
				永续债			
				△ 保险合同负债			
				△ 分出再保险合同负债			
				租赁负债			339,491.25
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益		5,510,000.00	
				递延所得税负债		63,245,122.19	73,801,786.99
				其他非流动负债			
				其中：特准储备基金			
				非流动负债合计		10,221,034,736.05	9,654,496,123.21
				负债合计		30,050,651,279.87	26,135,161,797.58
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
△ 发放贷款和垫款				实收资本(或股本)		2,449,030,000.00	2,439,550,000.00
债权投资				国家资本		2,449,030,000.00	2,439,550,000.00
☆ 可供出售金融资产				国有法人资本			
其他债权投资				集体资本			
☆ 持有至到期投资				民营资本			
长期应收款				外商资本			
长期股权投资	3	11,764,400,740.94	11,757,758,128.35	# 减：已归还投资			
其他权益工具投资		3,500,284,618.92	524,077,494.10	实收资本(或股本)净额		2,449,030,000.00	2,439,550,000.00
其他非流动金融资产				其他权益工具			
投资性房地产		471,999,235.53	533,740,262.01	其中：优先股			
固定资产		669,888,100.27	681,849,947.14	永续债			
其中：固定资产原价		1,486,970,898.72	1,464,371,348.87	资本公积		5,077,815,435.82	5,077,785,145.70
累计折旧		501,574,322.78	467,012,926.06	减：库存股			
固定资产减值准备		315,508,475.67	315,508,475.67	其他综合收益		135,277,937.20	153,122,593.58
在建工程				其中：外币报表折算差额			
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积		160,560,619.96	160,560,619.96
使用权资产		1,760,153.63	46,759,749.55	其中：法定公积金		160,560,619.96	160,560,619.96
无形资产		26,517,221.55	11,495,398.14	任意公积金			
开发支出				# 储备基金			
商誉				# 企业发展基金			
长期待摊费用		15,059,058.84	28,972,410.52	# 利润归还投资			
递延所得税资产				△ 一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		-3,811,903,169.09	-3,442,881,791.94
其中：特准储备物资				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		4,010,780,823.89	4,388,136,567.30
非流动资产合计		16,449,909,129.68	13,584,653,389.81	* 少数股东权益			
资产总计		34,061,432,103.76	30,523,298,364.88	所有者权益(或股东权益)合计		4,010,780,823.89	4,388,136,567.30
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		34,061,432,103.76	30,523,298,364.88

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

胜谢
印忠

莲刘
印翠

峰邱
印岚



合并利润表

2025年度

金财02表

单位：人民币元

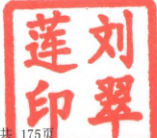
编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业总收入		39,018,334,672.94	33,943,931,644.45
其中：营业收入	1	39,018,334,672.94	33,943,931,644.45
△利息收入			
△保险服务收入			
▲手续费及佣金收入			
二、营业总成本		41,543,404,693.33	38,993,955,575.76
其中：营业成本	1	33,776,743,163.48	31,416,039,881.35
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减：摊回保险服务费用			
△承保财务损失			
△减：分出再保险财务收益			
▲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		1,325,073,307.46	443,847,269.19
销售费用	2	957,954,071.88	1,051,185,959.99
管理费用	3	1,971,739,529.83	2,030,035,217.49
研发费用	4	143,161,272.95	191,760,713.71
财务费用	5	3,368,733,347.73	3,861,086,534.03
其中：利息费用		4,112,805,345.93	4,359,738,068.14
利息收入		541,328,929.19	703,561,390.53
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-263,906,924.74	176,798,406.93
其他			
加：其他收益	6	32,201,423.21	54,040,568.29
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-624,994,226.18	-101,015,148.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-881,339,227.00	-674,071,309.82
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）	8	-222,636,181.63	-837,412,119.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-482,650,935.91	-746,065,557.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-2,857,549,726.84	-3,142,491,063.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	2,756,261.99	1,069,928.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,677,943,405.75	-9,821,897,323.29
加：营业外收入	12	98,223,933.03	158,874,223.06
其中：政府补助			
减：营业外支出	13	47,117,300.05	94,393,001.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,626,836,772.77	-9,757,416,101.37
减：所得税费用	14	809,474,765.20	609,960,618.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,436,311,537.97	-10,367,376,719.91
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-3,898,613,722.50	-5,245,648,019.54
*少数股东损益		-3,537,697,815.47	-5,121,728,700.37
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-7,436,311,537.97	-10,367,376,719.91
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-207,635,625.13	174,055,886.05
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15	-203,301,805.52	173,875,606.36
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-26,346,656.38	79,417,155.45
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			3,079,874.34
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		-26,346,656.38	76,337,281.11
△5.不能转损益的保险合同金融变动			
6.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-176,955,149.14	94,458,450.91
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-1,273,775.19	
2.其他债权投资公允价值变动			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额		-175,681,373.95	94,458,450.91
△9.可转损益的保险合同金融变动			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动			
11.其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-4,333,819.61	180,279.69
七、综合收益总额		-7,643,947,163.10	-10,193,320,833.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,101,915,528.02	-5,071,772,413.18
*归属于少数股东的综合收益总额		-3,542,031,635.08	-5,121,548,420.68
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2025年度

金财02表

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业总收入		699,228,620.67	740,803,785.36
其中：营业收入	1	699,228,620.67	740,803,785.36
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,135,235,514.20	985,056,480.82
其中：营业成本	1	253,733,290.45	237,063,016.95
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减：摊回保险服务费用			
△承保财务损失			
△减：分出再保险财务收益			
▲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		46,689,226.16	49,030,072.50
销售费用		20,946.82	160,026.74
管理费用		278,871,835.68	279,922,122.00
研发费用			
财务费用		555,920,215.09	418,881,242.63
其中：利息费用		602,589,306.57	485,111,594.18
利息收入		48,665,436.83	66,563,976.74
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		1,540,018.09	-1,338,558.30
其他			
加：其他收益		152,229.00	279,632.79
投资收益（损失以“-”号填列）	2	64,452,104.93	61,333,432.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		38,162,612.59	-7,510,390.65
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）		-60,191.82	-242,432,225.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-55,551,220.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）			17,005.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-371,462,751.42	-480,606,071.12
加：营业外收入		3,534,730.32	11,833.85
其中：政府补助			
减：营业外支出		5,701,802.05	32,196,190.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-373,629,823.15	-512,790,427.37
减：所得税费用		-4,608,446.00	12,875,447.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-369,021,377.15	-525,665,875.25
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-369,021,377.15	-525,665,875.25
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-369,021,377.15	-525,665,875.25
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-17,844,656.38	43,146,781.11
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-17,844,656.38	43,146,781.11
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-17,844,656.38	43,146,781.11
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			
△5.不能转损益的保险合同金融变动			
6.其他		-17,844,656.38	43,146,781.11
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
△9.可转损益的保险合同金融变动			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动			
11.其他			
*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		-386,866,033.53	-482,519,094.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		-386,866,033.53	-482,519,094.14
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2025年度

企财03表

编制单位：北京首都开发控股(集团)有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,623,671,363.03	33,442,131,347.62
△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			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保险业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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		794,264,942.81	591,426,651.51
收到其他与经营活动有关的现金	1 (1)	10,456,714,002.41	17,255,200,966.37
经营活动现金流入小计		37,874,650,308.25	51,288,758,965.50
购买商品、接受劳务支付的现金		15,825,410,906.68	19,426,257,985.51
△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			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲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		2,726,423,461.19	2,892,790,102.63
支付的各项税费		2,654,407,862.53	4,311,929,648.87
支付其他与经营活动有关的现金	1 (2)	6,685,467,544.91	15,306,632,483.14
经营活动现金流出小计		27,891,709,775.31	41,937,610,220.15
经营活动产生的现金流量净额	2	9,982,940,532.94	9,351,148,745.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		780,455,211.03	754,230,723.19
取得投资收益收到的现金		292,897,822.73	413,952,162.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,557,673.65	14,358,079.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			452,329,830.05
收到其他与投资活动有关的现金	1 (3)	5,428,777.38	16,920,101.86
投资活动现金流入小计		1,083,339,484.79	1,651,790,897.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,031,538,966.78	4,026,522,521.99
投资支付的现金		550,888,158.00	575,454,064.14
▲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			785,895,488.09
支付其他与投资活动有关的现金	1 (4)	501,913,752.01	85,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,084,340,876.79	5,472,872,074.22
投资活动产生的现金流量净额		-1,001,001,392.00	-3,821,081,177.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,480,000.00	4,539,235,998.64
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			4,339,235,998.64
取得借款收到的现金		37,642,665,232.66	39,449,011,208.62
收到其他与筹资活动有关的现金	1 (5)	283,488,328.82	105,319,991.46
筹资活动现金流入小计		37,935,633,561.48	44,093,567,198.72
偿还债务支付的现金		44,529,010,390.66	43,551,881,186.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,526,375,578.84	5,868,644,863.81
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		447,252,558.77	1,636,183,860.40
支付其他与筹资活动有关的现金	1 (6)	221,091,684.47	1,088,147,182.73
筹资活动现金流出小计		50,276,477,653.97	50,508,673,232.62
筹资活动产生的现金流量净额		-12,340,844,092.49	-6,415,106,033.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		127,652,603.36	-20,379,824.06
五、现金及现金等价物净增加额		-3,231,252,348.19	-905,418,289.62
加：期初现金及现金等价物余额		32,773,765,850.80	33,679,184,140.42
六、期末现金及现金等价物余额		29,542,513,502.61	32,773,765,850.80

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2025年度

企财03表

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		771,319,030.63	841,558,221.14
△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			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保险业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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		9,449,226,875.13	4,662,540,863.42
经营活动现金流入小计		10,220,545,905.76	5,504,099,084.56
购买商品、接受劳务支付的现金		893,928,640.44	486,185,426.40
△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			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲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		126,529,485.87	116,430,265.69
支付的各项税费		56,975,222.14	62,921,061.98
支付其他与经营活动有关的现金		7,624,866,342.50	4,437,664,630.18
经营活动现金流出小计		8,702,299,690.95	5,103,201,384.25
经营活动产生的现金流量净额	1	1,518,246,214.81	400,897,700.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		56,282,126.53	
取得投资收益收到的现金		30,268,776.29	64,582,412.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			468.16
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		86,550,902.82	64,582,880.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,656,722.28	20,463,115.46
投资支付的现金		3,024,480,000.00	980,000,000.00
▲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		3,035,136,722.28	1,000,463,115.46
投资活动产生的现金流量净额		-2,948,585,819.46	-935,880,234.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,480,000.00	200,000,000.00
*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		6,816,400,702.93	8,715,796,642.96
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,825,880,702.93	8,915,796,642.96
偿还债务支付的现金		4,417,542,466.31	6,530,380,793.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		505,046,933.70	479,441,166.49
*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		32,219,203.54	53,615,932.21
筹资活动现金流出小计		4,954,808,603.55	7,063,437,892.21
筹资活动产生的现金流量净额		1,871,072,099.38	1,852,358,750.75
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		440,732,494.73	1,317,376,216.13
加：期初现金及现金等价物余额		4,907,751,128.71	3,590,374,912.58
六、期末现金及现金等价物余额		5,348,483,623.44	4,907,751,128.71

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2025年度

企财04表
编制单位：北京盛利开发控股(集团)有限公司
单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	本年金额													
	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	Δ一般风险准备	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,439,550,000.00				5,966,752,707.39		403,169,257.69		160,560,619.96		-197,122,695.52	8,772,909,889.52	45,838,505,126.32	54,611,415,015.84
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	2,439,550,000.00				5,966,752,707.39		403,169,257.69		160,560,619.96		-197,122,695.52	8,772,909,889.52	45,838,505,126.32	54,611,415,015.84
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	9,480,000.00				98,822,447.74		-203,301,805.52				-3,898,035,598.21	-3,988,035,955.99	-8,018,917,249.18	-12,006,953,205.12
(一)综合收益总额							-203,301,805.52				-3,898,035,598.21	-4,101,915,528.02	-3,542,031,635.08	-7,643,947,163.10
(二)所有者投入和减少资本	9,480,000.00				98,822,447.74							108,302,447.74	-3,760,210,820.94	-3,651,908,373.20
1.所有者投入的普通股	9,480,000.00											9,480,000.00		9,480,000.00
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					98,822,447.74							98,822,447.74	-3,760,210,820.94	-3,661,388,373.20
(三)专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四)利润分配														
1.提取盈余公积											5,577,124.29	5,577,124.29	-716,674,793.16	-711,097,668.87
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
Δ2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(五)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
四、本年年末余额	2,449,030,000.00				6,065,575,155.13		199,867,452.17		160,560,619.96		-4,090,159,293.73	4,784,873,933.53	37,819,587,877.14	42,604,461,810.67

法定代表人：

胜谢印忠

主管会计工作的负责人：

刘翠莲印

会计机构负责人：

邱峰印





合并所有者权益变动表（续）

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	Δ一般风险准备	未分配利润	小计
一、上年年末余额	2,239,550,000.00		6,538,842,818.45		229,148,151.33		160,560,619.96		5,048,710,865.18	14,216,812,454.92
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,239,550,000.00		6,538,842,818.45		229,148,151.33		160,560,619.96		5,048,710,865.18	14,216,812,454.92
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00		-572,090,111.06		174,021,106.36				-5,443,902,565.40	-4,798,697,473.29
（一）综合收益总额					173,875,606.36				-5,245,648,019.54	-5,071,772,413.18
（二）所有者投入和减少资本	200,000,000.00		-572,090,111.06						1,594,034,807.79	1,561,944,696.73
1. 所有者投入的普通股	200,000,000.00								2,558,351,537.64	2,758,351,537.64
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			-572,090,111.06							
（三）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
#储备基金										
#企业发展基金										
#利润归还投资										
Δ2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	2,439,550,000.00		5,966,752,707.39		403,169,257.69		160,560,619.96		-197,122,696.52	8,772,909,889.52

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

编制单位：北京首都开发控股(集团)有限公司
2025年度
单位：人民币元

本年金额														
项 目	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	Δ一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,439,550,000.00				5,077,785,145.70		153,122,593.58		160,560,619.96		-3,442,881,791.94	4,388,136,567.30		4,388,136,567.30
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	2,439,550,000.00				5,077,785,145.70		153,122,593.58		160,560,619.96		-3,442,881,791.94	4,388,136,567.30		4,388,136,567.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	9,480,000.00				30,290.12		-17,844,656.38				-369,021,377.15	-377,355,743.41		-377,355,743.41
（一）综合收益总额							-17,844,656.38				-369,021,377.15	-386,866,033.53		-386,866,033.53
（二）所有者投入和减少资本	9,480,000.00				30,290.12							9,510,290.12		9,510,290.12
1.所有者投入的普通股	9,480,000.00											9,480,000.00		9,480,000.00
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					30,290.12							30,290.12		30,290.12
（三）专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
（四）利润分配														
1.提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
Δ2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（五）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
四、本年年末余额	2,449,030,000.00				5,077,815,435.82		135,277,937.20		160,560,619.96		-3,811,903,169.09	4,010,780,823.89		4,010,780,823.89

注：带Δ科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司
2025年度
单位：人民币元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,239,550,000.00		5,077,785,145.70		109,975,812.47		160,560,619.96	-2,917,215,916.69	4,670,655,661.44	4,670,655,661.44
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	2,239,550,000.00		5,077,785,145.70		109,975,812.47		160,560,619.96	-2,917,215,916.69	4,670,655,661.44	4,670,655,661.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00				43,146,781.11			-525,665,875.25	-282,519,094.14	-282,519,094.14
（一）综合收益总额					43,146,781.11			-525,665,875.25	-482,519,094.14	-482,519,094.14
（二）所有者投入和减少资本	200,000,000.00								200,000,000.00	200,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	200,000,000.00								200,000,000.00	200,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
#储备基金										
#企业发展基金										
#利润归还投资										
Δ2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	2,439,550,000.00		5,077,785,145.70		153,122,593.58		160,560,619.96	-3,442,881,791.94	4,388,136,567.30	4,388,136,567.30

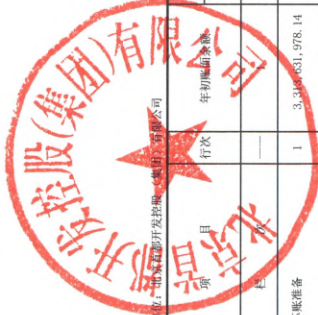
注：带Δ科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





合并资产减值准备情况表

金额单位：人民币元

2025年度

项目	行次	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项目	行次	金额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计			
一、坏账准备	1	3,342,769.65	3,342,769.65		3,342,769.65						补充资料：	—	12
其中：应收账款坏账准备	2	485,219,929.67	485,219,929.67		485,219,929.67	2,568,993.76	38,089.90		39,150.21	2,608,153.87	一、政策计提	20	
二、存货跌价准备	3	93,510,794.47	93,510,794.47		93,510,794.47	145,402.78			39,150.36	184,553.14	二、当年处理以前年度损失和挂账	21	
三、合同资产减值准备	4	5,079,785.02	5,079,785.02		5,079,785.02		2,179,428.03		237,701.54	2,179,657.72	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	22	
四、合同取得成本减值准备	5	4,844,055.50	4,844,055.50		4,844,055.50								
五、合同履约成本减值准备	6												
六、持有待售资产减值准备	7	62,000.00	62,000.00		62,000.00			62,000.00		62,000.00			
七、债权投资减值准备	8												
八、长期股权投资减值准备	9	73,051,220.69	73,051,220.69		73,051,220.69					73,051,220.69			
九、投资性房地产减值准备	10	74,278,452.46	74,278,452.46		74,278,452.46					76,831,362.08			
十、固定资产减值准备	11	329,410,244.43	329,410,244.43		329,410,244.43					329,410,244.43			
十一、在建工程减值准备	12												
十二、生产性生物资产减值准备	13												
十三、油气资产减值准备	14												
十四、使用权资产减值准备	15												
十五、无形资产减值准备	16	267,000.03	267,000.03		267,000.03					267,000.03			
十六、商誉减值准备	17												
十七、其他减值准备	18	133,229,888.09	133,229,888.09		133,229,888.09					133,229,888.09			
合 计	19	9,008,559,890.88	9,008,559,890.88		9,008,559,890.88	2,568,993.76	2,179,458,114.48	338,851.75	2,182,395,959.99	10,171,516,467.02			

法定代表人：

会计机构负责人：





母公司资产减值准备情况表

编制单位：北京胜亮控股(集团)有限公司
2025年度
单位：人民币元

项 目	行次	年初余额	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项 目	行次	金额
			计提	转回	其他原因增加额	合计	转销	合并减少额	其他原因减少额	合计				
一、坏账准备	1	447,601,518.22				447,601,518.22					447,601,518.22	补充资料：	—	12
其中：应收账款坏账准备	2											一、政策性挂账	20	
二、存货跌价准备	3											二、当年处理以前年度损失和挂账	21	
三、合同资产减值准备	4											其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	22	
四、合同取得成本减值准备	5													
五、合同履约成本减值准备	6													
六、持有待售资产减值准备	7													
七、债权投资减值准备	8													
八、长期股权投资减值准备	9	55,551,220.69				55,551,220.69					55,551,220.69			
九、投资性房地产减值准备	10													
十、固定资产减值准备	11	315,508,475.67				315,508,475.67					315,508,475.67			
十一、在建工程减值准备	12													
十二、生产性生物资产减值准备	13													
十三、油气资产减值准备	14													
十四、使用权资产减值准备	15													
十五、无形资产减值准备	16													
十六、商誉减值准备	17													
十七、其他减值准备	18													
合 计	19	818,661,214.62				818,661,214.62					818,661,214.62			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



北京首都开发控股（集团）有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、企业的基本情况

北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称公司、本公司或本集团），系由北京城市开发集团有限责任公司（以下简称城开集团）、北京天鸿集团公司两家集团公司合并组建成立的国有独资企业，注册地址为：北京市西城区三里河三区 52 号楼，法定代表人：谢忠胜。

成立时注册资本为 100,000.00 万元，公司总部地址为：北京市东城区沙滩后街 22 号，根据 2009 年 3 月 31 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称北京市国资委）（2009）70 号文件，北京市国资委将持本集团股权划拨至北京国有资本经营管理中心，现更名为北京国有资本运营管理有限公司（以下简称北京国管）。

本集团根据 2012 年 12 月 19 日北京市国资委下达《关于拨付 2012 年国有资本经营预算资金的通知》、2013 年 10 月 12 日北京市国资委京国资（2013）200 号《关于拨付 2013 年国有资本经营预算资金的通知》，增加注册资本 33,000 万元，并经北京公正会计师事务所有限公司于 2013 年 12 月 23 日出具验资报告予以验证，增资后注册资本 133,000 万元。2014 年 2 月 27 日北京市工商行政管理局对本集团换发注册号为 110000009067358 的企业法人营业执照。社会统一信用代码为 91110000782504544H。

2018 年 4 月 2 日，北京市国资委下达《北京市财政局关于批复北京市人民政府国有资产监督管理委员会 2018 年国有资本经营预算的函》京财资产指（2018）245 号，增加国家资本金 1000 万元，2018 年 8 月 31 日，北京市国资委下达《北京市财政局关于下达市国资委 2018 年国有资本经营预算的函》京财资产指（2018）1508 号，增加国家资本金 3,000 万元，增资后实收资本 137,000 万元。

2019 年 3 月 7 日，根据北京市国资委京国资（2019）59 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都开发控股（集团）有限公司与北京房地集团有限公司合并重组的通知》，北京市国资委将房地集团的国有资产无偿划转给本集团，由本集团对其行使



出资人职责，资产划转、账务处理的基准日为 2018 年 12 月 31 日。2019 年 10 月 11 日，本集团取得国家出资企业产权登记证，实收资本变为 222,210 万元。

2021 年 10 月 27 日，北京市国资委根据《北京市财政局关于下达市国资委 2021 年国有资本经营预算的通知》（京财资产指（2021）1886 号）拨付本集团 2021 年国有资本经营预算资金 680.00 万元，实收资本变为 222,890.00 万元。

2023 年，北京市国资委根据《北京市财政局关于下达市国资委 2023 年国有资本经营预算的函》（京财资产指（2023）1731 号）拨付本集团 2023 年国有资本经营预算资金 1,065.00 万元，用于支持基于老旧小区城市更新的数字首开（一期）项目，实收资本变为 223,955.00 万元。

2024 年，北京市国资委根据《北京市财政局关于下达市国资委 2024 年国有资本经营预算的通知》（京财资产指（2024）1278 号）拨付本集团 2024 年国有资本经营预算资金 20,000.00 万元，用于支持“1 托 4”项目。

2025 年，北京市国资委根据《北京市财政局关于拨付北京市人民政府国有资产监督管理委员会 2025 年国有资本经营预算资金的函》（京财资产指[2025]1681 号）拨付本集团 2025 年国有资本经营预算资金 948 万元，用于支持提升自主创新能力项目，即城市公共建筑绿色低碳标准化应用场景建设项目。

本集团所属行业为房地产开发行业。

本集团经营范围包括：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮。企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

本集团的母公司为北京国管，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本集团营业期限自 2005 年 11 月 22 日至 2055 年 11 月 21 日。

本财务报表经公司 2026 年 4 月 22 日经董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本集团财务报表以持续经营为编制基础。



（二）持续经营能力评价

本集团不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本集团及境内子公司采用人民币为记账本位币，境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差



额计入当期损益。

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

（1）母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项



目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用资产负债表日的平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：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) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资



采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

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）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。



2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，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，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，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债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法



由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、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或不属于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的财务担保合同进行减值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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵



减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 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) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法(适用于已执行新金融工具准则的公司)

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据
应收账款——关联方组合	款项性质
应收账款——信用风险组合	账龄
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质
其他应收款——应收关联公司组合	
其他应收款——应收少数股东款项组合	
其他应收款——其他信用风险组合	账龄
合同资产——房地产销售	账龄
合同资产——项目管理	
合同资产——物业服务	

对划分为上述组合的应收款项及合同资产，本集团通过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。

2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

(十一) 存货



1. 存货的分类

本集团存货分为原材料、库存商品、周转材料、房地产开发成本、房地产开发产品、为出售或耗用而持有的开发用土地、意图出售而暂时出租的开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货的盘存制度

存货的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

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十二) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把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，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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，按照原持有的股权投资的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。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值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等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；



以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

5. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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



公司自购买日或合并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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价方法和后续支出的会计处理方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
土地资产	——	——	——



类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	3-10	4.85-1.80
机器设备	10	3-10	9.70-9.00
运输设备	5-6	3-10	19.40-15.00
其他	5-10	3-10	19.40-9.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额



为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

（十七）无形资产

1. 本集团无形资产包括土地使用权、房屋使用权、特许权和软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为 40-70 年	直线法
房屋使用权	按预期受益期限确定使用寿命为 30 年	直线法
特许权	按预期受益期限确定使用寿命为 10-24 年	直线法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 10 年	直线法

本集团境外无形资产为土地使用权。本集团境外土地为永久使用权，不进行摊销。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、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



列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十）职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定



进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）应付债券

本集团对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

（二十二）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十三）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的优先股/永续债（例如长期限含权中期票据）/认股权/可转换公司债券等金融工具，公司依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，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配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。

（二十四）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别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，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且



公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

本集团在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续或视同交付为时点，确认收入的实现。

本集团对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，待收款金额确定后，比照销售商品确认收入。

(二十五) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。



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。
如果合同取得成本的摊销期限不超过一年,在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本,不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源;
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本,公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化,使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

(二十六) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认:(1) 公司能够满足政府补助所附的条件;(2) 公司能够收到政府补助。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;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法



除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

（二十七）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司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）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。

（二十八）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租



或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

(1) 使用权资产

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) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁



公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司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. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，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。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(二十九) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（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，



即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

（1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

（2）资产减值损失转回的会计处理

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

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



确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

3. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(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。

4. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

(三十) 公允价值计量

公允价值计量详见本财务报表附注四(九)金融工具之说明。

(三十一) 资产证券化业务的会计处理方法

本集团将基础资产对应的收款权、债权等证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本集团的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期



损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本集团已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

①当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将终止确认该金融资产；

②当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将继续确认该金融资产；

③如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团将考虑对：

该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

（三十二）其他重要的会计政策和会计估计

1. 划入企业的会计处理

本集团在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确作为资本金投入的，记入“实收资本”科目，下同）。

本集团的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本集团取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本集团取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本集团合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

2. 划出企业的会计处理

本集团在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价



值，借记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本集团在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本集团与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

本期，本集团未发生会计政策变更。

（二）会计估计变更

本期，本集团不存在重要会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本期，本集团不存在前期会计差错更正。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率（%）
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5、6、9、13
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按土地增值额的超率累进税率 30-60
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5、7
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2



税 种	计税依据	税 率 (%)
企业所得税	应纳税所得额	15-35、20、25[注]

[注]首开国际下属公司适用的企业所得税税率为 15%-35%，首开和信国际有限公司适用的所得税税率为 16.50%。

(二) 税收优惠

1. 根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)的附件中《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，本集团按房改成本价、标准价出售住房的收入，免征增值税。

2. 根据财政部、税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)及《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税,自 2022 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

本集团之子公司北京首开乐尚住房租赁有限公司等 13 家公司本年度符合小型微利企业认定条件,其当期应纳税所得额适用上述优惠政策。

3. 财政部、税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告(财政部 税务总局公告 2023 年第 56 号),规定“《关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税〔2019〕38 号)规定的税收优惠政策,执行期限延长至 2027 年供暖期结束”。

本集团之子公司北京首开城市运营服务集团有限公司本年度适用上述优惠政策。



七、企业合并及合并财务报表

(一) 本期纳入合并报表范围的二级子公司基本情况

(单位：万元)

序号	企业名称	简称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	北京首都开发股份有限公司	首开股份	1	北京	北京	房地产开发	257,956.52	52.66	52.66	363,846.18	1
2	北京首开天鸿集团有限公司	天鸿集团	1	北京	北京	房地产开发	23,000.00	100.00	100.00	23,000.00	1
3	北京市城开实业发展有限公司	城开实业	1	北京	北京	房产租赁等	4,000.00	100.00	100.00	4,000.00	1
4	北京岳安实业股份有限公司	岳安实业	1	北京	北京	房地产开发、物业管理	18,043.47	100.00	100.00	18,043.47	1
5	首开集团培训中心	培训中心	4	北京	北京	岗培、短期业余面授	50.00	100.00	100.00	50.00	1
6	北京京信大厦	京信大厦	1	北京	北京	出租写字楼、楼宇管理等	100.00	100.00	100.00	100.00	1
7	首开控股（国际）有限公司	首开国际	3	香港	香港	投资	11.77 亿港币	100.00	100.00	98,832.48	1
8	海南天鸿投资控股有限公司	海南天鸿	1	海南	海南	实业投资、基础设施投资	11,000.00	100.00	100.00	11,000.00	1
9	北京首开鸿城实业有限公司	鸿城实业	1	北京	北京	物业管理	11,000.00	100.00	100.00	11,000.00	1
10	北京宝晟住房股份有限公司	宝晟公司	1	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
11	北京世安住房股份有限公司	世安公司	1	北京	北京	房地产开发	101,407.62	100.00	100.00	101,407.62	1
12	北京首开资产管理有限公司	资产管理公司	1	北京	北京	资产管理、投资咨询、项目投资	300,168.00	100.00	100.00	300,168.00	1
13	北京房地集团有限公司	房地集团	1	北京	北京	建筑施工、房地产开发	85,210.00	100.00	100.00	85,210.00	2
14	北京首开城市运营服务集团有限公司	城市运营	1	北京	北京	市政设施管理、物业管理	30,687.00	100.00	100.00	30,687.00	1
15	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	三亚椰林滩	1	三亚	三亚	住宿、餐馆	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	3
16	北京首开义拓城市更新建设运营有限公司	首开义拓	1	北京	北京	房地产开发	21,000.00	100.00	100.00	21,000.00	1



序号	企业名称	简称	企业类	注册	主要经营	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额	取得方
17	北京首开文博建设发展有限公司	文博建设	1	北京	北京	房地产开发	——	100.00	100.00	10,000.00	1

其他说明：

1. 企业类型：(1) 境内非金融子企业, (2) 境内金融子企业, (3) 境外子企业, (4) 事业单位, (5) 基建单位
2. 取得方式：(1) 投资设立, (2) 同一控制下的企业合并, (3) 非同一控制下的企业合并, (4) 其他
3. 本集团对丝路基金的持股比例为 20%，表决权比例为 66.67%，持股比例与表决权比例的差异原因为本集团在投资决策委员会的表决权为 66.67%



(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	首开股份	47.35	-3,136,793,636.87	219,343,999.96	5,028,013,064.08

2. 主要财务信息

项 目	首开股份	
	期末数/本期数	期初数/上年同期数
流动资产	148,881,368,644.12	181,449,354,650.33
非流动资产	45,910,932,602.39	48,419,744,889.55
资产合计	194,792,301,246.51	229,869,099,539.88
流动负债	66,743,050,198.15	78,514,651,368.49
非流动负债	85,396,690,790.71	100,291,953,096.23
负债合计	152,139,740,988.86	178,806,604,464.72
营业收入	30,097,095,345.15	24,213,068,048.89
净利润	-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
综合收益总额	-7,056,812,767.32	-9,418,135,965.33
经营活动现金流量	7,931,336,708.55	7,381,863,920.69

(三) 本期不再纳入合并范围的原子公司

原子公司基本情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	母公司的持股比例	母公司的表决权比例	不再纳入合并范围原因
1	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台	房地产开发	100%	100%	股权转让
2	首开和信国际有限公司	香港	房地产开发、投资	100%	100%	注销
3	北京首开鸿晟投资有限	北京	房地产开发	80%	80%	注销



序号	公司名称	注册地	业务性质	母公司	母公司	不再纳入合
	公司					
4	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	北京	资产管理、投资咨询、项目投资	20%	66.67%	注销
5	北京众汇宜居科技有限公司[注]	北京	互联网信息技术	56%	56%	不能控制
6	北京房地铭洋房地产开发有限公司	北京	房地产开发	51%	51%	注销
7	北京房地颐家养老服务有限公司	北京	老年人、残疾人养护服务	100%	100%	注销
8	京澳大厦物业管理有限公司	澳门	房地产开发经营	100%	100%	注销
9	The Quay Haymarket 信托基金	澳大利亚	房地产开发经营	100%	100%	注销
10	The Quay Haymarket 股份有限公司	澳大利亚	房地产开发经营	100%	100%	注销
11	北京首开温哥华橡树岭街项目有限公司	加拿大	房地产开发经营	100%	100%	吸收合并
12	苏州首开润泰置业有限公司	苏州	房地产开发经营	75%	75%	注销

[注]北京众汇宜居科技有限公司本期成立清算组，根据《清算组工作规则》第十条“清算组会议须至少三分之二以上的清算组成员参加方可召开，形成决议须经参会清算组成员三分之二以上的同意方为有效。”的规定，本集团不能对清算组决议形成控制，从而丧失对北京众汇宜居科技有限公司的控制权。

（四）本期新纳入合并范围的主体

公司名称	期末净资产	本期净利润
北京尊泰置业有限公司	-52,679.28	-52,679.28
北京首开乐尚住房租赁有限公司	1,004,006.18	4,006.18
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,483,196,014.50	-73,825,588.82
北京俊泰商业管理有限公司	1,085,878.76	-14,121.24
北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）		
天津首开津泰置业有限公司		
北京新泰装修装饰工程有限责任公司		



八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	649,031.13	948,160.45
银行存款	30,299,588,880.89	33,151,639,363.02
其他货币资金	5,290,130,288.25	4,753,368,464.17
合 计	35,590,368,200.27	37,905,955,987.64
其中：存放在境外的款项总额	2,363,499,429.51	1,983,181,591.07

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
保证金	237,287,610.33	175,234,441.66
监管、冻结、托管账户存款	974,404,560.28	797,726,079.43
用于担保的定期存款或通知存款	229,474,775.80	199,405,984.31
住房资金及公共维修基金	4,893,263,185.43	4,210,715,121.65
其他	583,594.63	131,923.22
小 计	6,335,013,726.47	5,383,213,550.27

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本集团之子公司首开义拓用于腾退补偿专项资金共计 287,159,028.81 元，该资金属于专款专用资金，特定用途支付不受限制

2. 应收票据

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				3,928,759.20		3,928,759.20
商业承兑汇票	9,147,776.27		9,147,776.27	12,085,939.97		12,085,939.97
合 计	9,147,776.27		9,147,776.27	16,014,699.17		16,014,699.17

3. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款



账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,283,563,294.03	306,412.03	394,996,881.46	385,310.94
1-2 年	64,729,575.78	6,288,098.09	224,487,015.68	24,984,986.22
2-3 年	154,900,046.10	45,563,968.86	494,982,692.86	109,996,624.41
3 年以上	885,098,192.93	442,187,148.79	443,552,399.78	265,652,464.87
合 计	2,388,291,108.84	494,345,627.77	1,558,018,989.78	401,019,386.44

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	503,408,498.05	21.11	266,407,023.53	52.92	237,001,474.52
按组合计提坏账准备的应收账款	1,884,882,610.79	78.92	227,938,604.24	12.09	1,656,944,006.55
其中：信用风险组合	1,844,502,480.82	97.86	227,938,604.24	12.36	1,616,563,876.58
关联方组合	40,380,129.97	2.15			40,380,129.97
合 计	2,388,291,108.84	100.00	494,345,627.77	——	1,893,945,481.07

(续上表)

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	501,369,705.03	32.18	210,879,148.67	42.06	290,490,556.36
按组合计提坏账准备的应收账款	1,056,649,284.75	67.82	190,140,237.77	17.99	866,509,046.98
其中：信用风险组合	1,012,406,076.43	64.98	190,140,237.77	18.78	822,265,838.66
关联方组合	44,243,208.32	2.84			44,243,208.32
合 计	1,558,018,989.78	100.00	401,019,386.44	——	1,156,999,603.34

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
顺义区住房和城乡建设委	219,722,567.27	109,861,283.64	50.00	预计部分无法收回
北京保障房中心有限公司	99,486,769.60			——
北京市顺义区民政局	31,259,663.98	31,259,663.98	100.00	预期无法收回
北京顺义新城建设开发有限公司	25,350,100.00	25,350,100.00	100.00	预期无法收回
北京建贸天顺商品混凝土有限公司	20,298,154.05	20,298,154.05	100.00	预计无法收回
北京新设想商业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京城市开发股份有限公司物资供应部	14,257,764.46	14,257,764.46	100.00	预计无法收回
太原市晋源区城市建设和发展管理中心	11,024,960.00	3,307,488.00	30.00	未来现金流量现值低于其账面价值
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	预期无法收回
中共中央政法委员会办公室(银闸)	6,329,277.51	1,412,694.74	22.32	未来现金流量现值低于其账面价值
居民	6,199,082.02	6,199,082.02	100.00	预计无法收回
聊城荣盛房地产开发有限公司	5,320,200.84	1,596,060.25	30.00	未来现金流量现值低于其账面价值
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	预期无法收回
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	3,132,141.64	939,642.49	30.00	未来现金流量现值低于其账面价值
中建一局集团建设发展有限公司	3,000,000.00	468,000.00	15.60	未来现金流量现值低于其账面价值
华艺生态园林股份有限公司	2,815,500.00	180,000.00	6.39	未来现金流量现值低于其账面价值
海口华光电力电子技术有限公司	2,718,780.00	2,718,780.00	100.00	预计无法收回
唐山曹妃甸经济技术开发区招商集团有限公司	2,340,674.35	160,385.54	6.85	未来现金流量现值低于其账面价值
厦门市万安堡文化传播有限公司	2,316,100.08	2,316,100.08	100.00	破产清算
中央军委机关事务管理总局第二保障处	1,791,117.44	1,791,117.44	100.00	预计无法收回
北京恒昌吉利物业管理有 限公司	1,507,727.42	1,507,727.42	100.00	预计无法收回
高碑店市万美房地产开发 有限公司	1,434,600.00	1,434,600.00	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
城建四劲松家园	1,376,793.38	1,376,793.38	100.00	预计无法收回
化隆回族自治县文物管理所	1,012,281.33	91,140.67	9.00	未来现金流量现值低于其账面价值
其他	12,704,097.68	11,870,300.37	93.44	预计无法收回
小 计	503,408,498.05	266,407,023.53	---	---

(4) 期末采用组合计提坏账准备的应收账款

1) 信用风险组合

项 目	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,277,568,529.17	69.27	-
1-2年	62,880,980.86	3.41	6,288,098.09
2-3年	151,879,896.20	8.23	45,563,968.86
3年以上	352,173,074.59	19.09	176,086,537.29
小 计	1,844,502,480.82	100	227,938,604.24

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	382,343,613.02	37.77	
1-2年	235,987,140.20	23.31	23,609,343.64
2-3年	152,397,129.62	15.05	45,719,138.92
3年以上	241,678,193.59	23.87	120,811,755.21
小 计	1,012,406,076.43	100.00	190,140,237.77

2) 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	40,380,129.97			44,243,208.32		



组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
小 计	40,380,129.97			44,243,208.32		

(5) 计提、收回或转回的坏账准备情况

本报告期，本集团计提应收账款坏账准备 93,510,794.47 元，转回应收账款坏账准备 145,402.78 元。

(6) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期末核销应收账款坏账准备。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京市朝阳区财政局	374,640,000.00	15.71	
北京午亭商业管理有限公司	320,490,100.00	13.44	
北京市顺义区住房和城乡建设委员会	219,722,567.27	9.21	109,861,283.64
福州市鼓楼区建设投资管理中心	172,433,149.14	7.23	78,230,586.30
高阳县裕盛房地产开发有限公司	131,317,605.12	5.51	
小 计	1,218,603,421.53	51.09	188,091,869.94

4. 预付款项

(1) 按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	647,010,177.77	58.97		587,663,733.67	59.98	
1 至 2 年	72,595,095.27	6.62		16,610,813.41	1.70	
2 至 3 年	10,804,359.85	0.98		40,710,697.60	4.16	
3 年以上	366,870,932.80	33.43		334,623,590.49	34.16	



账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合 计	1,097,280,565.69	100.00		979,608,835.17	100.00	

(2) 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末数	账龄	未结算的原因
北京绿州博园投资有限公司	北京市密云区密云镇人民政府	392,727,211.99	1-3 年, 3 年以上	尚未结算
小 计		392,727,211.99	——	——

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
北京市密云区密云镇人民政府	392,727,211.99	35.79	
北京市燃气集团有限责任公司	82,816,121.93	7.55	
北京中昌盛业建设集团有限公司	41,763,288.81	3.81	
大王庄拆迁款	34,954,619.22	3.19	
中环华建建筑工程有限公司	22,873,053.09	2.08	
小 计	575,134,295.04	52.41	

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利	384,833,709.37	372,076,563.63
其他应收款项	44,644,461,948.60	49,863,601,176.20
合 计	45,029,295,657.97	50,235,677,739.83

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数	未收回的原因	是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	19,491,219.29	4,261,410.48	——	——



项 目	期末数	期初数	未收回的原因	是否发生减值
其中：北京银行股份有限公司		4,261,410.48	尚未支付	否
北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00		尚未支付	否
海南蜈支洲旅游开发股份公司	2,442,600.00		尚未支付	否
北京房地中天建筑设计研究院有限责任公司	102,120.00		尚未支付	否
北京市住宅产业化集团股份有限公司	1,946,499.29		尚未支付	否
账龄一年以上的应收股利	676,928,932.50	679,401,595.57	——	——
其中：首开文投（北京）文化科技有限公司		2,472,663.07	——	——
北京金隅房地置业有限公司	59,831,186.70	59,831,186.70	尚未支付	是
国奥投资发展有限公司	617,097,745.80	617,097,745.80	尚未支付	是
小计	696,420,151.79	683,663,006.05	——	——
减：坏账准备	311,586,442.42	311,586,442.42	——	——
合 计	384,833,709.37	372,076,563.63	——	——

(3) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	9,815,719,390.54		11,180,952,497.20	1,032,194.21
1-2 年	3,099,905,094.47	6,183,851.71	4,847,120,504.51	13,064,662.43
2-3 年	3,690,145,434.37	33,446,218.27	5,479,293,052.17	495,047,848.21
3 年以上	31,028,965,632.97	2,950,643,533.77	30,957,261,271.75	2,091,881,444.58
合 计	47,634,735,552.35	2,990,273,603.75	52,464,627,325.63	2,601,026,149.43

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	5,456,033,320.14	11.45	2,764,185,020.73	50.66	2,691,848,299.41



种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款项	42,178,702,232.21	88.55	226,088,583.02	0.54	41,952,613,649.19
其中：其他信用风险组合	1,485,201,073.86	3.12	214,788,583.02	14.46	1,270,412,490.84
应收押金、保证金及备用金	1,753,084,789.22	3.68			1,753,084,789.22
应收关联公司款项	14,957,863,524.26	31.40	11,300,000.00	0.08	14,946,563,524.26
应收少数股东款项	23,982,552,844.87	50.35			23,982,552,844.87
合 计	47,634,735,552.35	100.00	2,990,273,603.75	——	44,644,461,948.60

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	4,296,607,479.24	8.19	2,392,287,629.76	55.68	1,904,319,849.48
按组合计提坏账准备的其他应收款项	48,168,019,846.39	91.81	208,738,519.67	0.43	47,959,281,326.72
其中：其他信用风险组合	1,161,259,642.48	2.21	197,438,519.67	17.00	963,821,122.81
应收押金、保证金及备用金	2,611,882,193.95	4.98			2,611,882,193.95
应收关联公司款项	16,697,358,630.78	31.83	11,300,000.00	0.07	16,686,058,630.78
应收少数股东款项	27,697,519,379.18	52.79			27,697,519,379.18
合 计	52,464,627,325.63	100.00	2,601,026,149.43	——	49,863,601,176.20

3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末数
-------	-----



	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	842,295,496.58	497,613,545.42	59.08	预计部分无法收回
厦门煊泰置业有限公司	754,498,042.62	545,515,944.98	72.30	预计部分无法收回
北京友泰房地产开发有限公司	724,818,450.66	122,652,845.81	16.92	预计部分无法收回
北京万龙华开房地产开发有限公司	537,138,769.60	219,353,307.93	40.84	预计部分无法收回
金科集团苏州房地产开发有限公司	472,379,481.95	141,713,844.59	30.00	预计部分无法收回
福州中泓盛实业有限公司	418,272,000.00	185,423,546.70	44.33	预计部分无法收回
顺义区李桥镇人民政府	250,000,000.00			——
武汉明泰置业有限公司	242,738,611.11	126,905,825.66	52.28	预计部分无法收回
北京宝信实业发展有限公司	242,341,920.00	242,341,920.00	100.00	预计无法收回
北京美驰建筑材料有限责任公司	205,956,438.83			——
京澳有限公司	176,270,130.88	176,270,130.88	100.00	预计无法收回
美都能源股份有限公司	142,345,663.38	142,345,663.38	100.00	预计无法收回
厦门跃泰置业有限公司	87,822,585.85	82,399,084.33	93.82	预计无法收回
北京金隅房地置业	59,441,367.50	3,017,778.78	5.08	预计部分无法收回
深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	83.39	预计部分无法收回
亚运村	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京市通县城关镇杨庄装卸队	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计无法收回
北京北方泓泰投资集团有限公司	14,679,724.05	14,679,724.05	100.00	预计无法收回
天宁寺抢占	14,013,327.18	14,013,327.18	100.00	预计无法收回
北京岳安物资经营有限责任公司	11,724,850.00	11,724,850.00	100.00	预计无法收回
北京城建集团有限责任公司	10,992,755.00	5,496,377.50	50.00	预计部分无法收回
整治二环办公室	10,561,900.01	10,561,900.01	100.00	预计无法收回



债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
赵正金	10,236,372.48	10,236,372.48	100.00	预计无法收回
其他	149,377,320.16	139,291,851.65	93.25	预计无法收回
小 计	5,456,033,320.14	2,764,185,020.73	——	——

4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

① 信用风险组合计提坏账准备的其他应收款项

项 目	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	972,911,758.52	65.51	
1-2年	51,875,286.65	3.49	5,187,528.67
2-3年	111,417,534.67	7.50	33,425,260.40
3年以上	348,996,494.02	23.50	176,175,793.95
小 计	1,485,201,073.86	100.00	214,788,583.02

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	626,766,950.61	53.98	
1-2年	122,447,226.58	10.54	12,222,922.60
2-3年	52,583,549.75	4.53	15,603,643.63
3年以上	359,461,915.54	30.95	169,611,953.44
小 计	1,161,259,642.48	100.00	197,438,519.67

② 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收押金、保证金及备用金	1,753,084,789.22			2,611,882,193.95		



组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收关联公司款项	14,957,863,524.26	0.08	11,300,000.00	16,697,358,630.78	0.07	11,300,000.00
应收少数股东款项	23,982,552,844.87			27,697,519,379.18		
小 计	40,693,501,158.35	—	11,300,000.00	47,006,760,203.91	—	11,300,000.00

5) 坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	206,437,846.20		2,394,588,303.23	2,601,026,149.43
期初数在本期	-158,829.75		158,829.75	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-158,829.75		158,829.75	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	19,811,744.08		371,897,390.97	391,709,135.05
本期转回	-2,423,590.98			-2,423,590.98
本期转销				
本期核销	-38,089.75			-38,089.75
其他变动				
期末数	223,629,079.80		2,766,644,523.95	2,990,273,603.75

6) 本期坏账准备计提、收回或转回情况

本报告期，本集团其他应收款坏账准备计提 391,709,135.05 元，其他应收款坏账准备转回 2,423,590.98 元。

7) 本期实际核销的其他应收款项情况



债务人名称	款项性质	核销原值	坏账准备	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
福建成丰电力有限公司	保证金	380,899.00	38,089.90	无法收回	诉讼终本	否
小 计	——	380,899.00	38,089.90	——	——	——

8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
北京保利营房地产开发有限公司	往来款	1,291,678,217.52	2.71	
北京龙湖中佰置业有限公司	往来款	1,291,942,690.84	2.71	
北京祐泰通达房地产开发有限公司	往来款	1,859,462,494.61	3.90	
北京宝信实业发展有限公司	往来款	2,077,229,917.05	4.36	253,641,920.00
金茂投资管理（天津）有限公司	往来款	2,741,552,514.98	5.76	
小 计	——	9,261,865,835.00	19.44	253,641,920.00

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,253,914.67		1,253,914.67
自制半成品及在产品	61,565,811,848.63	1,035,690,080.03	60,530,121,768.60
其中：开发成本	61,564,906,848.63	1,035,690,080.03	60,529,216,768.60
库存商品（产成品）	38,267,661,925.12	4,726,830,997.73	33,540,830,927.39
其中：开发产品	38,111,747,620.17	4,726,830,997.73	33,384,916,622.44
周转材料（包装物、低值易耗品等）	702,455.35		702,455.35
其他	1,384,411,331.56		1,384,411,331.56
其中：尚未开发的土地储备	1,254,730,616.77		1,254,730,616.77
合 计	101,219,841,475.33	5,762,521,077.76	95,457,320,397.57

（续上表）



项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	951,398.38		951,398.38
自制半成品及在产品	79,582,062,737.10	1,215,966,998.87	78,366,095,738.23
其中：开发成本	79,582,062,737.10	1,215,966,998.87	78,366,095,738.23
库存商品（产成品）	42,811,998,941.56	3,863,818,022.67	38,948,180,918.89
其中：开发产品	42,724,227,238.27	3,863,818,022.67	38,860,409,215.60
周转材料（包装物、低值易耗品等）	941,127.52		941,127.52
其他	940,935,415.79		940,935,415.79
其中：尚未开发的土地储备	808,722,967.71		808,722,967.71
合 计	123,336,889,620.35	5,079,785,021.54	118,257,104,598.81

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
自制半成品及在产品	1,215,966,998.87	397,924,474.09			578,201,392.93	1,035,690,080.03
其中：开发成本	1,215,966,998.87	397,924,474.09			578,201,392.93	1,035,690,080.03
库存商品	3,863,818,022.67	2,464,607,281.38	578,201,392.93	2,179,557,997.71	237,701.54	4,726,830,997.73
其中：开发产品	3,863,818,022.67	2,464,607,281.38	578,201,392.93	2,179,557,997.71	237,701.54	4,726,830,997.73
合 计	5,079,785,021.54	2,862,531,755.47	578,201,392.93	2,179,557,997.71	578,439,094.47	5,762,521,077.76



7. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
物业				3,400.00		3,400.00
建筑工程施工	1,225,965,888.81		1,225,965,888.81	1,251,990,441.04		1,251,990,441.04
非经工程	29,464,908.66		29,464,908.66	49,724,411.11		49,724,411.11
直管工程	703,543.38		703,543.38	781,855.78		781,855.78
三供一业改造工程	985,559.25		985,559.25	4,508,393.94		4,508,393.94
市场工程	36,960,956.30		36,960,956.30	36,683,219.27		36,683,219.27
老旧改工程	21,828,290.90		21,828,290.90	21,622,820.23		21,622,820.23
其他	1,106,312.96		1,106,312.96	9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50
合 计	1,317,015,460.26		1,317,015,460.26	1,375,002,652.37	4,844,055.50	1,370,158,596.87

(2) 合同资产减值准备

项 目	期初数	本期计提/转回	本期转销/核销	其他变动	期末数	原因
其他	4,844,055.50	-4,844,055.50				——
小 计	4,844,055.50	-4,844,055.50				——



8. 持有待售资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面 余额	减值 准备	账面 价值	账面余额	减值 准备	账面价值
持有待售的处置组中的资产：						
货币资金				44,799,134.38		44,799,134.38
固定资产				23,003.89		23,003.89
其他应收款				2,460.00		2,460.00
其他流动资产				547.62		547.62
存货						
投资性房地产						
合 计				44,825,145.89		44,825,145.89

(2) 其他说明

本集团之子公司首开股份与第三方签订产权交易合同，约定以固定金额转让所持有的北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 100%股权。截至 2025 年 12 月 31 日，股权转让已完成。

9. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数	期初数
委托贷款		359,000,000.00
长期待摊费用	90,816.24	
合 计	90,816.24	359,000,000.00

10. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
进项税额	1,581,912,535.00	1,523,163,732.30
多交或预缴的增值税额	1,160,325,217.44	1,515,494,820.32
预缴所得税	82,421,067.04	306,265,330.01
预缴其他税费	158,747,602.01	130,356,792.91



项 目	期末数	期初数
委托贷款	200,000,000.00	200,000,000.00
预付保险费、维护费、修缮费等	1,119,077.95	977,777.38
预缴土增税	1,537,934,248.85	2,047,318,535.37
合同取得成本	240,213,065.97	368,526,122.76
其他	1,765,622.38	10,914,779.51
合 计	4,964,438,436.64	6,103,017,890.56

11. 长期应收款

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往 来 款	1,901,004,400.06		1,901,004,400.06	2,204,840,410.73		2,204,840,410.73
棚 改 项目	311,355,652.21		311,355,652.21	313,058,848.10		313,058,848.10
合 计	2,212,360,052.27		2,212,360,052.27	2,517,899,258.83		2,517,899,258.83

12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	1,500,000.00			1,500,000.00
对合营企业投资	1,308,194,414.75	12,760,531.87	41,715,488.55	1,279,239,458.07
对联营企业投资	29,797,458,239.49	1,146,088,266.32	2,787,354,077.74	28,156,192,428.07
小 计	31,107,152,654.24	1,158,848,798.19	2,829,069,566.29	29,436,931,886.14
减：长期股权投资减值准备	73,051,220.69			73,051,220.69
合 计	31,034,101,433.55	1,158,848,798.19	2,829,069,566.29	29,363,880,665.45



(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、对子公司投资						
北京大昭广告有限公司	400,000.00	400,000.00				
北京博维信瑞龙建材有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00				
小计	1,500,000.00	1,500,000.00				
二、对合营企业投资						
北京住总首开置业有限公司	450,000,000.00	677,785,830.13			20,218.48	
北京首开野村不动产管理有限公司	30,000,000.00	40,739,916.71			8,260,110.77	
北京润和信通房地产开发有限公司	360,000,000.00	567,935,073.09			-34,759,206.51	
北京首开美驰房地产开发有限公司	5,000,000.00				4,480,202.62	
北京俊泰房地产开发有限公司	25,000,000.00	21,733,594.82			-73,756.92	
小计	870,000,000.00	1,308,194,414.75			-22,072,431.56	
三、对联营企业投资						
天津海景实业有限公司	245,819,978.45	81,700,484.78			-42,572,448.36	
北京首开万科和泰置业有限公司	170,000,000.00	134,358,998.71			1,205,993.07	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京朗泰房地产开发有限公司	650,000,000.00	746,779,588.24			8,124.51	
北京尚泰信华房地产开发有限公司	675,000,000.00	91,314,086.70			-87,478.68	
北京知泰房地产开发有限责任公司	990,000,000.00	1,004,846,736.54			45,966.52	
北京友泰房地产开发有限公司	50,000,000.00					
北京首开万科置业有限公司	180,000,000.00	264,025,159.42			-738,760.55	
北京首开寸草养老服务有限公司	5,000,000.00					
首开文投（北京）文化科技有限公司	10,500,000.00	12,014,902.71			-1,252,036.58	
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	1,000,000,000.00	959,767,811.07			-110,812,625.60	
苏州首龙置业有限公司	441,000,000.00	449,606,942.35			-26,362,350.60	
苏州安茂置业有限公司	98,000,000.00	235,612,338.83			5,145,091.91	
成都龙湖锦祥置业有限公司	24,500,000.00	26,720,684.63			-1,927.74	
广州市君庭房地产有限公司	1,125,000,000.00	437,279,045.59			-12,960,281.34	
北京金良兴业房地产开发	160,000,000.00	144,801,759.48			-312,902.64	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
有限公司						
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	5,000,000.00					
北京和信金泰房地产开发有限公司	1,747,500,000.00	1,428,612,387.32			-35,508,263.73	
深圳市熙梁投资发展有限公司	96,000,000.00					
北京城志置业有限公司	441,000,000.00	390,125,631.58			-79,894,748.29	
北京腾泰亿远置业有限公司	216,000,000.00	195,523,269.94			-37,744,390.00	
北京祐泰通达房地产开发有限公司	5,000,000.00	57,395,219.19			-44,072,708.00	
北京首开万科物业服务服务有限公司	2,500,000.00	5,695,724.41			-4,917,381.56	
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	20,000,000.00					
芜湖首开高和投资管理有限公司	4,900,000.00	5,013,867.61			-2,698.84	
北京碧和信泰置业有限公司	610,572,464.00	613,273,428.30			-10,948,304.55	
北京国家速滑馆经营有限责任公司	130,723,997.12	77,820,948.31			-15,568,821.58	
苏州屿秀房地产开发有限	79,200,000.00	65,050,135.71		59,085,038.27	-3,385,544.24	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
公司						
北京昌信硕泰置业有限公司	20,000,000.00	36,145,181.18			-26,151,668.86	
开茂置业（杭州）有限公司	1,075,000,000.00	1,025,977,552.09			5,249,628.06	
厦门兆淳置业有限公司	100,000.00	110,099,161.10			-17,276,871.25	
北京远和置业有限公司	202,500,000.00	3,729,906.29			-3,729,906.29	
苏州隆泰置业有限公司	980,000,000.00	1,020,562,081.99			855,784.34	
北京怡和置业有限公司	871,200,000.00	876,899,912.01			48,264,671.04	
北京龙万华开房地产开发有限公司	2,600,000.00	26,784,820.92			-4,825,019.82	
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	17,500,000.00	48,770,314.26			2,924,263.18	
成都辰启置业有限公司	15,402,624.00	84,224,872.59			-606,049.39	
成都辰华置业有限公司	15,353,723.00	30,621,880.84			-1,450,506.02	
北京辉广企业管理有限公司	--					
北京金谷创信置业有限责任公司	66,000,000.00	41,353,732.37			11,321.89	
北京和信丰泰置业有限公司	429,000,000.00	546,567,527.15			19,926,958.75	
福州中泰投资有限公司	880,000,000.00	999,029,279.84			451,977.64	
北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	859,880,750.96			410,558.03	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
常熟耀泰房地产有限公司	330,000,000.00	180,046,137.88			-1,339,782.53	
北京中开盈泰房地产开发有限公司	2,000,000.00	36,583,076.02			2,104,454.02	
北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	151,782,994.84			21,140.71	
北京金旭开泰房地产开发有限公司	306,000,000.00	474,325,491.13		206,000,000.00	-98,000.56	
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	600,000,000.00	1,414,185,366.98			-14,825,729.15	
北京金开连泰房地产开发有限公司	605,000,000.00	630,387,426.33		560,000,025.00	-29,120,491.14	
北京和信仁泰置业有限公司	399,350,000.00	284,563,668.72			195,257.63	
杭州浙行企业管理有限公司	542,328,728.40	507,120,180.98			1,610,148.06	
北京祥鼎置业有限公司	120,000,000.00	118,099,456.94			-8,792,100.79	
北京兴和航泰置业有限公司	291,600,000.00	285,985,715.66			1,115,392.48	
常州悦府房地产开发有限公司	269,500,000.00					
台州环茂置业有限公司	403,994,100.00	370,202,786.74			-44,968,443.00	
台州兆汇禾企业管理有限公司	60,000,000.00	115,993,202.03			2,046,253.67	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京怡畅置业有限公司	366,000,000.00	355,125,724.19			-7,032,045.48	
北京卓华房地产开发有限公司	495,681,917.61	484,611,562.74			-8,716,340.12	
苏州侨仁置业有限公司	181,500,000.00	94,966,459.85		66,000,000.00	-6,293,157.40	
北京毓锦置业有限公司	224,750,000.00	29,546,491.28			26,039.52	
厦门沧珩实业有限公司	1,225,000,000.00	565,324,876.23			2,013,848.55	
南京筑浦振业房地产开发有限公司	160,000,000.00	23,432,217.71			253,722.58	
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	12,000,000.00	4,639,366.94			-3,565,346.97	
北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	118,050,628.31			16,299,885.81	
北京和信兴泰房地产开发有限公司	2,047,500,000.00	1,947,613,687.60			-46,163,949.72	
北京永安广盈置业有限公司	--					
北京首开新禾运营管理有限公司	--					
北京中海盈璟房地产开发有限公司	300,015,300.00	488,622,057.49			125,280,179.95	
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	941,550,000.00	815,594,536.30			-3,481,706.47	
台州兆裕恒企业管理有限	133,293,141.81	559,082,682.81			-34,632,106.68	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
公司						
北京首城置业有限公司	50,000,000.00	303,626,333.82			-150,837,141.18	
国奥投资发展有限公司	868,630,388.31	173,641,790.13	29,793,508.00	137,624,819.59	114,802,838.60	
北京万城永辉置业有限公司	6,000,000.00	36,766,313.73			-16,882,105.94	
上海众承房地产开发有限公司	787,500,000.00	371,777,737.19			4,776,857.75	
厦门琯泰置业有限公司	1,135,575,000.00	70,664,141.15			1,753,221.86	
厦门煊泰置业有限公司	49,000,000.00	-				
厦门莹泰置业有限公司	1,062,898,200.00	154,307,848.26			-34,485,951.10	
厦门跃泰置业有限公司	220,316,250.00	-				
无锡润泰置业有限公司	494,802,000.00	253,645,634.01			-34,749,312.99	
福建省大广汽车城发展有限公司	146,696,784.88	201,933,739.90			-1,206,954.55	
北京众汇宜居科技有限公司	11,200,000.00					
北京诺德兴泰置业有限公司	475,094,650.00		475,094,650.00		-1,900,264.99	
福州中泓盛实业有限公司	16,520,886.03					
武汉明泰置业有限公司	122,500,000.00					
武汉首茂城置业有限公司	748,000,000.00	98,048,721.39			-79,105,744.38	
常熟虞茂置业有限公司	3,600,000,000.00	3,443,857,239.89			-300,394,931.30	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京首开天恒文化发展有限公司	33,000,000.00	33,964,111.45			-13,841,655.77	
北京城建万科天运置业有限公司	11,500,000.00	34,138,147.07			-22,801,374.13	
北京金隅房地置业有限公司	15,000,000.00	2,782,573.16			8,722,807.88	
北京厚泰房地产开发有限公司	230,000,000.00	209,063,448.80			2,086,044.23	
北京集善首开健康科技发展有限公司	2,000,000.00	1,236,460.47			166.62	
北京市住宅产业化集团股份有限公司	50,000,000.00	88,580,774.82			-6,627,044.17	
首开梦想加（北京）科技有限公司	4,500,000.00	3,098,309.41		3,098,309.41		
北京静态交通投资运营有限公司	240,000,000.00	252,073,982.79		252,073,982.79		
北京智能建筑科技有限公司	10,000,000.00					
海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	74,755,191.82	333,536,881.76			30,633,426.97	
北京首开京南置业有限公司	50,000,000.00	51,724,197.86			270,354.83	
北京首开天恒城市更新建	10,000,000.00	10,032,224.78			3,471.73	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
设管理有限公司						
北京燕侨物业管理有限公司	1,016,000.00	3,275,374.37			-509,673.98	
北京宝景物业管理有限公司	600,000.00	6,719,486.43			556,972.79	
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	1,000,000.00	3,290,587.40			1,144,776.20	
北京市复兴商业城有限公司	1,000,000.00	42,746,562.53			503,987.82	-1,273,775.19
北京城安辉泰置业有限公司	--	61,444,825.99			-5,586,840.88	
北京开创金润置业有限公司	--					
北京骏泰置业有限公司	--		46,000,000.00	46,000,000.00		
北京万龙华开房地产开发有限公司	--					
澳门同仁堂	9,510,790.17	73,754,358.34			12,076,703.20	
北京成铭大厦有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00				
北京首合环境服务有限公司	14,700,000.00	13,389,369.88			16,598.46	
北京市建京住房租赁私募基金（有限合伙）	1,000,000.00	987,020.29			-2,489.32	
南京嘉泰筑茂置业有限公司	289,410,599.00	253,478,121.71			87,062,692.90	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
司						
小 计	35,624,662,714.60	29,797,458,239.49	550,888,158.00	1,329,882,175.06	-859,266,795.44	-1,273,775.19
总 计	36,496,162,714.60	31,107,152,654.24	550,888,158.00	1,329,882,175.06	-881,339,227.00	-1,273,775.19

(续上表)

被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、对子公司投资						
北京大昭广告有限公司					400,000.00	400,000.00
北京博维信瑞龙建材有限责任公司					1,100,000.00	1,100,000.00
小计					1,500,000.00	1,500,000.00
二、对合营企业投资						
北京住总首开置业有限公司					677,806,048.61	
北京首开野村不动产管理有限公司		6,882,525.12			42,117,502.36	
北京润和信通房地产开发有限公司					533,175,866.58	
北京首开美驰房地产开发有限公司					4,480,202.62	



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京俊泰房地产开发有限公司					21,659,837.90	
小计		6,882,525.12			1,279,239,458.07	
三、对联营企业投资						
天津海景实业有限公司					39,128,036.42	
北京首开万科和泰置业有限公司					135,564,991.78	
北京朗泰房地产开发有限公司					746,787,712.75	
北京尚泰信华房地产开发有限公司					91,226,608.02	
北京知泰房地产开发有限公司 责任公司					1,004,892,703.06	
北京友泰房地产开发有限公司						
北京首开万科置业有限公司					263,286,398.87	
北京首开寸草养老服务 有限公司						
首开文投（北京）文化科技 有限公司		420,000.00			10,342,866.13	
北京首开龙湖盈泰置 业有限公司					848,955,185.47	



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
苏州首龙置业有限公司					423,244,591.75	
苏州安茂置业有限公司					240,757,430.74	
成都龙湖锦祥置业有限公司					26,718,756.89	
广州市君庭房地产有限公司					424,318,764.25	
北京金良兴业房地产开发有限公司					144,488,856.84	
北京潭柘兴业房地产开发有限公司						
北京和信金泰房地产开发有限公司					1,393,104,123.59	
深圳市熙梁投资发展有限公司						
北京城志置业有限公司					310,230,883.29	
北京腾泰亿远置业有限公司					157,778,879.94	
北京祐泰通达房地产开发有限公司					13,322,511.19	
北京首开万科物业服务有限责任公司					778,342.85	
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司						



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
芜湖首开高和投资管理有限公司					5,011,168.77	
北京碧和信泰置业有限公司					602,325,123.75	
北京国家速滑馆经营有限责任公司					62,252,126.73	
苏州屿秀房地产开发有限公司					2,579,553.20	
北京昌信硕泰置业有限公司					9,993,512.32	
开茂置业（杭州）有限公司					1,031,227,180.15	
厦门兆淳置业有限公司					92,822,289.85	
北京远和置业有限公司						
苏州隆泰置业有限公司		14,700,000.00			1,006,717,866.33	
北京怡和置业有限公司		660,000.00			924,504,583.05	
北京龙万华开房地产开发有限公司					21,959,801.10	
宁波金郡房地产信息咨询有限公司					51,694,577.44	
成都辰启置业有限公司					83,618,823.20	
成都辰华置业有限公司					29,171,374.82	
北京辉广企业管理有限公司						



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京金谷创信置业有限责任公司					41,365,054.26	
北京和信丰泰置业有限公司					566,494,485.90	
福州中泰投资有限公司					999,481,257.48	
北京怡城置业有限公司					860,291,308.99	
常熟耀泰房地产有限公司					178,706,355.35	
北京中开盈泰房地产开发有限公司					38,687,530.04	
北京祥晟辉年置业有限公司					151,804,135.55	
北京金旭开泰房地产开发有限公司		74,710,688.73			193,516,801.84	
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司					1,399,359,637.83	
北京金开连泰房地产开发有限公司					41,266,910.19	
北京和信仁泰置业有限公司					284,758,926.35	
杭州浙行企业管理有限公司					508,730,329.04	
北京祥鼎置业有限公司					109,307,356.15	
北京兴和航泰置业有限公司					287,101,108.14	



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司						
常州悦府房地产开发有限公司						
台州环茂置业有限公司					325,234,343.74	
台州兆汇禾企业管理有限公司		5,786,175.00			112,253,280.70	
北京怡畅置业有限公司					348,093,678.71	
北京卓华房地产开发有限公司					475,895,222.62	
苏州侨仁置业有限公司					22,673,302.45	
北京毓锦置业有限公司					29,572,530.80	
厦门沧珩实业有限公司					567,338,724.78	
南京筑浦振业房地产开发有限公司					23,685,940.29	
首开文投新华（北京）文化发展有限公司					1,074,019.97	
北京祥之源置业有限公司					134,350,514.12	
北京和信兴泰房地产开发有限公司					1,901,449,737.88	
北京永安广盈置业有限公司						
北京首开新禾运营管理有限公司						



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京中海盈璟房地产开发有限公司					613,902,237.44	
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）					812,112,829.83	
台州兆裕恒企业管理有限公司					524,450,576.13	
北京首城置业有限公司					152,789,192.64	
国奥投资发展有限公司				107,831,311.58	288,444,628.72	55,551,220.69
北京万城永辉置业有限公司					19,884,207.79	
上海众承房地产开发有限公司					376,554,594.94	
厦门琯泰置业有限公司					72,417,363.01	
厦门煊泰置业有限公司					-	
厦门莹泰置业有限公司					119,821,897.16	
厦门跃泰置业有限公司					-	
无锡润泰置业有限公司					218,896,321.02	
福建省大广汽车城发展有限公司					200,726,785.35	
北京众汇宜居科技有限公司				4,183,133.84	4,183,133.84	
北京诺德兴泰置业有限公司					473,194,385.01	



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司						
福州中泓盛实业有限公司						
武汉明泰置业有限公司						
武汉首茂城置业有限公司					18,942,977.01	
常熟虞茂置业有限公司					3,143,462,308.59	
北京首开天恒文化发展有限公司					20,122,455.68	
北京城建万科天运置业有限公司					11,336,772.94	
北京金隅房地置业有限公司					11,505,381.04	
北京厚泰房地产开发有限公司					211,149,493.03	
北京集善首开健康科技发展有限公司					1,236,627.09	
北京市住宅产业化集团股份有限公司		1,946,499.29			80,007,231.36	
首开梦想加（北京）科技有限公司						
北京静态交通投资运营有限公司						
北京智能建筑科技有限公司						



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
海南蜈支洲旅游开发股份有限公司		2,442,600.00			361,727,708.73	
北京首开京南置业有限公司					51,994,552.69	
北京首开天恒城市更新建设管理有限公司					10,035,696.51	
北京燕侨物业管理有限公司					2,765,700.39	
北京宝景物业管理有限公司		1,000,000.00			6,276,459.22	
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司		100,000.00			4,335,363.60	
北京市复兴商业城有限公司		2,065,034.42			39,911,740.74	
北京城安辉泰置业有限公司					55,857,985.11	
北京开创金润置业有限公司						
北京骏泰置业有限公司						
北京万龙华开房地产开发有限公司						
澳门同仁堂		8,048,480.00		-1,866,191.71	75,916,389.83	
北京成铭大厦有限公司					16,000,000.00	16,000,000.00



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京首合环境服务有限公司					13,405,968.34	
北京市建京住房租赁私募基金（有限合伙）					984,530.97	
南京嘉泰筑茂置业有限公司					340,540,814.61	
小 计		111,879,477.44		110,148,253.71	28,156,192,428.07	71,551,220.69
总 计		118,762,002.56		110,148,253.71	29,436,931,886.14	73,051,220.69



13. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末数	期初数
北京银行股份有限公司	194,604,411.92	218,397,287.10
交通银行股份有限公司	158,050,000.00	169,386,000.00
《中国房地信息》杂志社有限公司	120,000.00	120,000.00
北京博维信物资贸易有限责任公司		
北京城建四建设工程有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00
北京城市铁路股份有限公司	178,706,888.00	178,706,888.00
北京房地中天建筑设计研究院有限责任公司	222,000.00	222,000.00
北京国邦公司		
北京农村商业银行股份有限公司	330,000,000.00	330,000,000.00
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司	2,784,602.28	2,784,602.28
北京天鸿长空房地产开发	500,000.00	500,000.00
北京万信房地产开发公司		
北京英诺威建设工程管理有限公司	990,000.00	990,000.00
北京岳安物资经营有限责任公司		
海南国邦公司		
深圳市华晟达投资控股有限公司	9,690,000.00	9,690,000.00
珠海合营公司		
合 计	876,667,902.20	911,796,777.38

(2) 期末其他权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
北京银行股份有限公司	7,102,350.80	-23,792,875.18	181,010,221.27		
交通银行股份有限公司	11,669,540.00	-11,336,000.00	126,985,552.00		
北京博维信物资贸易有限责			-500,000.00		



项 目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
任公司					
北京房地中天建筑设计研究院有限责任公司	204,240.00				
北京农村商业银行股份有限公司	14,000,000.00				
北京英诺威建设工程管理有限公司	64,350.00				
北京岳安物资经营有限责任公司			-3,000,000.00		
深圳市华晟达投资控股有限公司	969,000.00				
珠海合营公司			-10,125,000.00		
合 计	34,009,480.80	-35,128,875.18	294,370,773.27		

14. 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
非上市权益工具投资	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77
合 计	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77

15. 投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值合计	15,573,533,775.80	771,997,381.02	417,799,651.12	15,927,731,505.70
其中：房屋、建筑物	15,525,060,331.32	771,997,381.02	416,330,758.86	15,880,726,953.48
土地使用权	48,473,444.48		1,468,892.26	47,004,552.22
累计折旧和累计摊销合计	2,776,191,590.75	520,672,304.39	74,395,234.50	3,222,468,660.64
其中：房屋、建筑物	2,775,820,215.47	520,300,929.11	74,395,234.50	3,221,725,910.08



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	371,375.28	371,375.28		742,750.56
投资性房地产账面净值合计	12,797,342,185.05	——	——	12,705,262,845.06
其中：房屋、建筑物	12,749,240,115.85	——	——	12,659,001,043.40
土地使用权	48,102,069.20	——	——	46,261,801.66
投资性房地产减值准备累计金额合计	74,278,452.46	2,552,909.62		76,831,362.08
其中：房屋、建筑物	74,278,452.46	2,552,909.62		76,831,362.08
土地使用权				
投资性房地产账面价值合计	12,723,063,732.59	——	——	12,628,431,482.98
其中：房屋、建筑物	12,674,961,663.39	——	——	12,582,169,681.32
土地使用权	48,102,069.20	——	——	46,261,801.66

投资性房地产本期计提折旧金额 440,364,124.52 元

16. 固定资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值小计	8,708,301,925.78	277,785,098.10	559,442,815.95	8,426,644,207.93
其中：土地资产	86,417,843.77			86,417,843.77
房屋及建筑物	7,606,682,855.03	228,593,273.04	525,177,594.00	7,310,098,534.07
机器设备	549,772,654.67	34,104,971.76	2,154,189.83	581,723,436.60
运输工具	105,247,019.84	921,000.79	10,944,851.58	95,223,169.05
其他	360,181,552.47	14,165,852.51	21,166,180.54	353,181,224.44
累计折旧小计	3,381,158,356.06	317,164,848.61	138,779,420.37	3,559,543,784.30
其中：土地资产	——	——	——	——
房屋及建筑物	2,798,955,501.95	254,281,927.28	110,148,541.65	2,943,088,887.58
机器设备	250,606,609.56	29,201,205.01	1,450,280.08	278,357,534.49
运输工具	89,850,431.10	3,360,910.68	9,963,843.31	83,247,498.47
其他	241,745,813.45	30,320,805.64	17,216,755.33	254,849,863.76
固定资产账面净值小计	5,327,143,569.72	——	——	4,867,100,423.63
其中：土地资产	86,417,843.77	——	——	86,417,843.77



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	4,807,727,353.08	——	——	4,367,009,646.49
机器设备	299,166,045.11	——	——	303,365,902.11
运输工具	15,396,588.74	——	——	11,975,670.58
其他	118,435,739.02	——	——	98,331,360.68
减值准备小计	329,410,244.43			329,410,244.43
其中：土地资产	——	——	——	——
房屋及建筑物	328,843,379.06			328,843,379.06
机器设备	566,865.37			566,865.37
运输工具				
其他				
固定资产账面价值小计	4,997,733,325.29	——	——	4,537,690,179.20
其中：土地资产	86,417,843.77	——	——	86,417,843.77
房屋及建筑物	4,478,883,974.02	——	——	4,038,166,267.43
机器设备	298,599,179.74	——	——	302,799,036.74
运输工具	15,396,588.74	——	——	11,975,670.58
其他	118,435,739.02	——	——	98,331,360.68

固定资产本期计提折旧 317,164,848.61 元



17. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	87,076,126.21		87,076,126.21	197,469,796.76		197,469,796.76
合 计	87,076,126.21		87,076,126.21	197,469,796.76		197,469,796.76

在建工程情况

项目名称	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
百荣嘉园大厦内部局部装饰装修改造工程				59,534,509.05		59,534,509.05
老旧管网改造项目				30,745,337.62		30,745,337.62
万寿路西街2号大厦主要设备设施维修更换项目	21,806,906.57		21,806,906.57	20,331,692.37		20,331,692.37
芍药居甲2号院办公楼改造项目				19,093,040.65		19,093,040.65
供热工程	33,413,608.75		33,413,608.75	16,151,601.57		16,151,601.57
首开广场四层装修改造工程				14,596,373.72		14,596,373.72
老旧小区加装电梯	3,480,325.36		3,480,325.36	11,029,716.27		11,029,716.27
中老9号院酒店改造	7,441,730.31		7,441,730.31	7,441,730.31		7,441,730.31
万寿路西街2号大厦电梯及消防系统维修更换项目	4,760,262.94		4,760,262.94	4,759,453.04		4,759,453.04
朝阳区芍药居甲2号院1-4号楼1-5层改造项目	10,954,093.65		10,954,093.65	4,589,029.90		4,589,029.90
光伏发电项目（北京市通州区福耀玻璃厂项目）	3,532,889.71		3,532,889.71	3,640,637.17		3,640,637.17
世界之花屋顶分布式光伏发电项目				2,182,713.53		2,182,713.53
东坝乡驹子房1106-720地块项目6#楼一、二层室内改造工程				1,206,255.51		1,206,255.51
光伏发电项目				762,072.94		762,072.94



项目名称	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光伏发电项目（北京龙徽 1910 文创园）	688,673.36		688,673.36	700,243.93		700,243.93
安居建研屋顶分布式光伏发电项目				655,884.22		655,884.22
望京首开广场节能改造项目				24,752.48		24,752.48
华宝大厦节能改造项目				24,752.48		24,752.48
西罗园地下车库升级改造工程第 1 期工程	742,086.78		742,086.78			
西罗园项目超低能耗示范区域智能化工程	255,548.78		255,548.78			
合 计	87,076,126.21		87,076,126.21	197,469,796.76		197,469,796.76



18. 使用权资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值合计	226,477,552.91	128,729,522.08	131,191,621.54	224,015,453.45
其中：土地	1,091,552.00		1,091,552.00	
房屋及建筑物	225,386,000.91	128,729,522.08	130,100,069.54	224,015,453.45
累计折旧合计	87,823,953.49	115,583,183.46	119,557,952.38	83,849,184.57
其中：土地	545,776.00	545,776.00	1,091,552.00	
房屋及建筑物	87,278,177.49	115,037,407.46	118,466,400.38	83,849,184.57
使用权资产账面净值合计	138,653,599.42	——	——	140,166,268.88
其中：土地	545,776.00	——	——	
房屋及建筑物	138,107,823.42	——	——	140,166,268.88
减值准备合计				
其中：土地	——	——	——	——
房屋及建筑物	——	——	——	——
使用权资产账面价值合计	138,653,599.42	——	——	140,166,268.88
其中：土地	545,776.00	——	——	
房屋及建筑物	138,107,823.42	——	——	140,166,268.88

19. 无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价合计	913,732,104.01	46,802,118.55	72,040,470.88	888,493,751.68
其中：软件	75,519,520.72	30,202,097.34	20,918,061.31	84,803,556.75
土地使用权	766,063,952.42	5,426,781.64	51,122,409.57	720,368,324.49
特许权	72,148,630.87			72,148,630.87
数据资产		11,173,239.57		11,173,239.57
累计摊销额合计	173,485,791.42	22,973,171.56	16,828,156.13	179,630,806.85
其中：软件	41,354,247.32	10,382,565.85	12,999,587.67	38,737,225.50
土地使用权	115,447,035.55	8,766,637.06	3,828,568.46	120,385,104.15
特许权	16,684,508.55	3,681,315.30		20,365,823.85



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
数据资产		142,653.35		142,653.35
无形资产减值准备金额合计	267,000.03			267,000.03
其中：软件				
土地使用权	267,000.03			267,000.03
特许权				
数据资产				
账面价值合计	739,979,312.56	—	—	708,595,944.80
其中：软件	34,165,273.40	—	—	46,066,331.25
土地使用权	650,349,916.84	—	—	599,716,220.31
特许权	55,464,122.32	—	—	51,782,807.02
数据资产		—	—	11,030,586.22

本期无形资产计提摊销 22,953,704.89 元

20. 开发支出

项 目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
光大银行支付宝通道缴费系统	1,128,102.31			1,128,102.31			
物业管理缴费系统二、三期	698,054.20			698,054.20			
经营核算系统	142,246.87			142,246.87			
古建综合服务平台	500,000.00	1,231,989.71		1,239,622.64	492,367.07		
合 计	2,468,403.38	1,231,989.71		3,208,026.02	492,367.07		

21. 商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京盛秋石油制品有限责任公司	243,563.96			243,563.96
北京文博餐饮有限公司	898,955.03			898,955.03
北京首开千方科技信息服务有限公司	321,257.35			321,257.35
北京博泰佳兴房地产开发有限公司	3,061.84			3,061.84



被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京修一装饰工程有限公司	856,045.23			856,045.23
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60			9,181,088.60
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63			444,064.63
苏州茂泰置业有限公司	281,494.41			281,494.41
兴茂置业（杭州）有限公司	8,714,022.17			8,714,022.17
合 计	20,943,553.22			20,943,553.22

22. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修、修理费	499,118,735.21	51,442,868.63	109,622,234.61	6,269,869.72	434,669,499.51
临时建筑、设施	21,773,964.96	13,799,325.16	24,625,930.35	6,370,975.88	4,576,383.89
税费、保险	596,652.98	1,158,813.19	1,128,071.73		627,394.44
待转费用	873,033.91	165,165.67	319,134.09		719,065.49
长期借款手续费摊销	1,597,497.97		561,113.60	177,685.82	858,698.55
其他	5,615,561.39	33,018.87	3,400,218.33		2,248,361.93
合 计	529,575,446.42	66,599,191.52	139,656,702.71	12,818,531.42	443,699,403.81

其他减少原因说明：

1. 本集团之子公司“首开国际”汇率变动影响其他减少 27,685.82 元；
2. 本集团之子公司“首开股份”根据实际结算金额调整已暂估入账的长期待摊费用，导致其他减少 9,590,537.74 元；
3. 本集团之子公司“首开股份”因提前终止海口市滨海大道 189 号比华利山庄的租赁合同，将租赁装修费的账面价值一次性结转导致其他减少 1,613,870.73 元；
4. 本集团之子公司“房地集团”将在一年内摊销的费用重分类到流动资产导致其他减少 90,816.24 元；
5. 本集团之子公司“房地集团”将奥北供暖系统项目移交，遗留未摊销金额 150,000.00 元确认应收债权；
6. 本集团之子公司“城运集团”重新装修改造，将原未摊销的装修费结转导致其他减少 1,345,620.89 元。



23. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税资产负债

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣/应纳税暂时性 差异	递延所得税资产/负 债	可抵扣/应纳税暂时性 差异	递延所得税资产/负 债
递延所得税资产				
应付未付款项	2,082,242,671.26	526,109,507.85	2,716,753,126.33	679,188,281.59
预收账款预计利润	2,354,495,476.26	588,623,869.07	3,414,059,208.42	853,514,802.15
可弥补亏损	1,367,723,694.94	335,044,349.72	1,486,982,364.13	360,832,765.56
完工清算成本差异	510,100,343.16	127,525,085.79	732,588,754.66	183,147,188.65
坏账准备	305,226,609.01	76,440,496.18	256,048,652.59	64,135,157.71
存货跌价准备	843,168,773.12	210,792,193.30	426,302,224.17	106,575,556.04
固定资产原值税会差异	72,576,695.22	23,493,076.24	74,224,663.65	24,024,790.13
三项期间费用	59,725,040.45	14,931,260.11	183,386,505.97	50,075,719.08
长期待摊费用摊销	8,057,558.52	2,014,389.63	2,881,714.69	720,428.68
固定资产折旧税会差异	2,687,574.26	725,645.05		
租赁负债	1,019,050,471.74	254,762,617.94	506,380,204.90	126,164,901.28
其他	892,366,309.23	227,103,118.99	330,684,476.73	88,186,199.61
小计	9,517,421,217.17	2,387,565,609.87	10,130,291,896.24	2,536,565,790.48
互抵金额	1,267,403,836.40	316,850,959.10	1,121,903,265.56	280,475,816.39
互抵后金额	8,250,017,380.77	2,070,714,650.77	9,008,388,630.68	2,256,089,974.09
递延所得税负债				
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	307,995,773.24	76,998,943.31	343,124,648.45	85,781,162.11
存货税会差异	244,013,834.93	60,512,117.93	547,893,336.91	136,469,590.23
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
处置拉斯维加斯项目递延收益	24,455,926.59	7,916,383.44	25,011,237.02	8,095,554.51
递延费用（佣金、保险、维修）	9,734,523.70	3,150,623.12	10,516,008.83	3,403,779.28
折旧税会差异	93,862,350.12	30,333,755.48	88,566,177.75	28,657,660.08
固定资产原值税会差异	102,394,191.69	26,085,894.78	130,009,595.06	33,000,642.97



项 目	期末数		期初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
应收账款税会差异	1,704,070.50	551,607.62	2,225,680.80	720,399.88
境外债权利息收入	335,863,002.37	39,862,430.41	338,533,808.81	40,312,076.93
租金收入税会差异	68,499,857.28	17,637,401.28	68,499,857.28	17,124,964.32
合同取得成本	163,609,795.92	40,902,448.99	92,557,526.27	23,139,381.56
固定资产评估增值	102,114,060.38	25,528,515.09	108,115,372.21	27,028,843.05
使用权资产	871,740,777.07	217,935,194.26	468,820,524.87	116,658,003.10
预交土地增值税	279,649,250.72	69,912,312.68	324,905,417.62	81,226,354.40
其他	173,360,394.39	43,362,722.59	129,118,548.19	32,278,254.35
小计	2,884,082,728.90	686,961,580.98	2,782,982,660.07	660,167,896.77
互抵金额	1,267,403,836.40	316,850,959.10	1,121,903,265.56	280,475,816.39
互抵后金额	1,616,678,892.50	370,110,621.88	1,661,079,394.51	379,692,080.38

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	13,895,633,284.49	11,756,860,789.64
可抵扣亏损	24,045,075,533.05	20,288,747,475.61
小 计	37,940,708,817.54	32,045,608,265.25

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2025 年		1,877,784,131.97
2026 年	2,491,766,090.07	2,491,766,090.07
2027 年	2,333,645,303.89	2,333,645,303.89
2028 年	5,657,149,159.90	5,657,149,159.90
2029 年	7,928,402,789.78	7,928,402,789.78
2030 年	5,634,112,189.41	
合 计	24,045,075,533.05	20,288,747,475.61

24. 其他非流动资产



项 目	期末数	期初数
房屋腾退项目	10,835,697,140.41	10,043,162,259.30
曙光花园车位	144,297,460.27	144,747,666.63
委托贷款		20,000,000.00
关联方借款	564,000,000.00	
固定资产预付款	663,182,514.85	286,976,244.86
土地售出款	492,521,400.00	
其他	341,200.06	63,279,176.96
小 计	12,700,039,715.59	10,558,165,347.75
减：曙光花园车位减值准备	133,229,888.09	133,229,888.09
合 计	12,566,809,827.50	10,424,935,459.66

25. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	164,887,503.80	199,768,493.53
信用借款	831,616,245.07	996,847,215.89
合 计	996,503,748.87	1,196,615,709.42

26. 应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含，下同）	4,237,955,155.83	5,519,811,609.24
1-2 年	1,925,787,242.95	2,786,203,035.50
2-3 年	1,811,580,435.59	1,106,421,803.61
3 年以上	1,736,307,791.17	1,239,910,354.03
合 计	9,711,630,625.54	10,652,346,802.38

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末数	未偿还原因
北京城建六建设集团有限公司	142,839,747.93	尚未结算



债权单位名称	期末数	未偿还原因
温州城建集团股份有限公司	104,738,013.75	尚未结算
贵州建工集团有限公司	104,639,303.16	尚未结算
北京市基础设施投资有限公司	83,608,447.92	尚未结算
北京建工一建工程建设有限公司	75,370,624.25	尚未结算
福建省二建建设集团有限公司	37,685,890.00	尚未结算
贵州建工集团第五建筑工程有限责任公司	34,964,001.61	尚未结算
福建创美园林景观有限公司	28,433,096.61	尚未结算
北京顺鑫天宇建设工程有限公司	24,327,200.51	尚未结算
山东宏福国际贸易有限公司	17,257,777.40	尚未结算
济南众旺混凝土有限公司	15,080,560.00	尚未结算
渤海银行股份有限公司	13,081,748.88	尚未结算
山东宏福奇运科技发展有限公司	11,401,663.47	尚未结算
小 计	693,428,075.49	——

27. 预收款项

项 目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	419,020,034.39	240,301,818.59
1 年以上	21,967,315.23	4,720,179.95
合 计	440,987,349.62	245,021,998.54

28. 合同负债

项 目	期末数	期初数
售房款	13,875,615,976.73	29,452,393,801.66
工程款	2,832,745,003.76	2,447,473,507.19
开办费	30,684,348.12	88,582,852.78
物业费	305,358,876.33	277,888,421.61
热源费	353,216,324.19	349,435,608.02
停车费	79,723,394.16	74,668,454.65



项 目	期末数	期初数
预收委托管理费	1,844,447,675.79	7,691,328.37
酒店预收款	5,847,787.40	7,370,068.32
体育馆预存款	2,563,594.82	2,563,594.82
测绘费收入	4,484,905.66	3,928,773.58
预收消费款	2,860,787.37	1,054,257.50
其他	73,981,065.32	45,382,724.92
合 计	19,411,529,739.65	32,758,433,393.42

29. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	89,671,264.44	2,491,351,586.98	2,493,182,007.90	87,840,843.52
离职后福利—设定提存计划	5,984,440.54	268,816,511.14	269,097,693.91	5,703,257.77
辞退福利	268,544.76	32,270,952.86	28,047,281.42	4,492,216.20
其他				
合 计	95,924,249.74	2,792,439,050.98	2,790,326,983.23	98,036,317.49

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	60,460,300.81	1,667,585,178.08	1,668,370,418.47	59,675,060.42
职工福利费	42,083.53	91,689,860.68	91,711,881.17	20,063.04
社会保险费	12,225,026.24	177,247,754.55	180,872,266.46	8,600,514.33
其中：医疗保险费及生育保险费	6,038,809.16	137,209,970.15	137,789,780.36	5,458,998.95
工伤保险费	153,368.89	7,651,484.73	7,641,712.96	163,140.66
其他	6,032,848.19	32,386,299.67	35,440,773.14	2,978,374.72
住房公积金	1,455,887.05	157,659,544.76	158,457,945.76	657,486.05
工会经费和职工教育经费	11,029,366.87	31,138,994.36	30,344,324.69	11,824,036.54
其他短期薪酬	4,458,599.94	366,030,254.55	363,425,171.35	7,063,683.14
小 计	89,671,264.44	2,491,351,586.98	2,493,182,007.90	87,840,843.52



(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	4,705,925.52	222,058,418.48	222,388,237.25	4,376,106.75
失业保险费	312,611.06	6,843,947.73	6,865,445.29	291,113.50
企业年金缴费	965,903.96	39,914,144.93	39,844,011.37	1,036,037.52
小 计	5,984,440.54	268,816,511.14	269,097,693.91	5,703,257.77

30. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	412,233,144.04	199,063,091.43
消费税	3,475,140.83	1,733,178.84
土地增值税	673,222,040.96	356,844,788.27
企业所得税	496,276,608.37	430,906,581.75
城市维护建设税	10,696,261.44	10,817,719.25
房产税	7,046,256.90	7,586,324.44
土地使用税	2,742,723.54	3,538,607.54
个人所得税	30,310,647.95	30,606,727.84
教育费附加（含地方教育附加）	8,445,241.34	9,252,555.87
其他税费	9,350,799.36	24,890,178.18
合 计	1,653,798,864.73	1,075,239,753.41

31. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息		
应付股利	51,691,075.07	4,598,775.07
其他应付款项	30,448,154,049.39	30,535,191,133.17
合 计	30,499,845,124.46	30,539,789,908.24

(2) 应付股利



单位名称	期末数	期初数
北京鑫远嘉业科技有限公司	12,500,000.00	
北京盛智房地产有限公司	12,500,000.00	
北京远东新地置业有限公司	12,500,000.00	
南京市金裕企业管理咨询有限公司	6,600,000.00	
南京融志峰房地产开发有限公司	6,600,000.00	
北京住总集团有限责任公司	654,000.00	654,000.00
个人股东	284,275.07	361,975.07
北京首佳物业管理有限公司	52,800.00	52,800.00
城建四建		1,640,000.00
北京北辰实业集团公司		1,890,000.00
小 计	51,691,075.07	4,598,775.07

(3) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末数	期初数
资金往来款	17,737,215,949.12	17,609,257,622.79
公共事业维修基金	6,667,730,946.68	6,815,529,855.07
购房定金诚意金	534,177,760.86	467,956,298.12
代收代付款	1,876,970,705.91	1,929,726,422.68
押金保证金	1,715,662,560.56	1,737,292,618.12
改制企业调整退出资金	1,497,248.55	1,497,248.55
离退休及职工作安置费	78,515,603.71	81,986,306.51
非经资金	1,320,536,936.60	1,331,207,426.82
其他	515,846,337.40	560,737,334.51
小 计	30,448,154,049.39	30,535,191,133.17

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末数	未偿还原因
苏州隆泰置业有限公司	982,387,402.30	未到还款期
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,263.83	未到还款期



债权单位名称	期末数	未偿还原因
北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	未到还款期
福州中泰投资有限公司	798,000,000.00	未到还款期
北京朗泰房地产开发有限公司	757,500,000.00	未到还款期
北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	未到还款期
北京和信丰泰置业有限公司	580,800,000.00	未到还款期
北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	未到还款期
北京住总首开置业有限公司	472,183,277.79	未到还款期
福州衡越置业有限公司	432,606,084.14	未到还款期
厦门嘉乔投资管理有限公司	394,854,746.47	未到还款期
杭州绿城浙兴置业有限公司	392,815,340.13	未到还款期
南京嘉泰筑茂置业有限公司	386,825,637.16	未到还款期
贵州省水利水电勘测设计研究院有限公司	362,373,648.99	未到还款期
建发房地产集团有限公司	342,033,580.34	未到还款期
纯房款	329,862,379.37	未到还款期
北京首开万科置业有限公司	305,574,254.45	未到还款期
台州环茂置业有限公司	283,500,000.00	未到还款期
广州市君庭房地产有限公司	274,525,600.00	未到还款期
成都旭泰置业有限公司	245,000,000.00	未到还款期
北京和信仁泰置业有限公司	243,902,650.39	未到还款期
北京知泰房地产开发有限责任公司	217,267,733.45	未到还款期
福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	未到还款期
公共维修基金	183,780,416.88	未到还款期
北京诺德兴泰置业有限公司	158,542,416.67	未到还款期
成都辰启置业有限公司	150,844,837.90	未到还款期
厦门隼茂房地产开发有限公司	136,859,505.74	未到还款期
贵州建工集团有限公司	131,798,324.98	未到还款期
华宝转入欠国土局实物地租	123,609,516.37	历史遗留问题,有争议待付
福建福晟集团有限公司	121,491,130.88	未到还款期



债权单位名称	期末数	未偿还原因
北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	未到还款期
北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	未到还款期
中央政法委	120,000,000.00	预收认购金
北京尚泰信华房地产开发有限公司	108,930,000.00	未到还款期
北京和信兴泰房地产开发有限公司	107,643,874.27	未到还款期
台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00	未到还款期
北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	未到还款期
北京金旭开泰房地产开发有限公司	100,915,637.48	未到还款期
小 计	13,026,467,551.53	——

32. 持有待售负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
持有待售的处置组中的负债：		
应付账款		213,700.00
预计负债		596,021.37
预收款项		
应交税费		213.84
其他应付款		109,312.76
合 计		919,247.97

(2) 其他说明

本集团之子公司首开股份与第三方签订产权交易合同，约定以固定金额转让所持有的北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 100%股权。截至 2025 年 12 月 31 日，该项股权转让已完成。

33. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	6,702,010,981.26	9,887,817,359.74



项 目	期末数	期初数
1 年内到期的应付债券	21,840,402,498.84	10,016,375,406.98
1 年内到期的长期应付款	26,596,770.83	264,050,625.00
1 年内到期的租赁负债	74,535,366.02	48,669,642.25
合 计	28,643,545,616.95	20,216,913,033.97

34. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提工程成本	1,001,927,483.16	1,228,262,411.39
预提项目土地增值税	1,528,109,370.75	2,059,893,095.84
待转销项税	1,076,458,954.57	2,512,203,564.08
预计补偿款	134,540,896.68	134,665,696.68
合 计	3,741,036,705.16	5,935,024,767.99

35. 长期借款

项 目	期末数	期初数	期末利率区间 (%)
质押借款	4,737,553,286.83	1,746,534,833.32	5.25
抵押借款	7,729,988,320.82	12,647,219,857.95	2.30-8.65
保证借款	20,385,870,186.33	29,041,220,240.26	2.60-6.50
信用借款	17,347,699,162.25	17,724,125,032.91	2.95-6.20
小 计	50,201,110,956.23	61,159,099,964.44	——
减：一年内到期的长期借款	6,702,010,981.26	9,887,817,359.74	——
合 计	43,499,099,974.97	51,271,282,604.70	——

36. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
2024-01 中期票据	1,373,948,856.99	1,373,517,816.99
2020-01 公开债券		1,913,294,296.99



项 目	期末余额	期初余额
2021-01 公开债券	769,238,717.83	768,980,384.50
2021-02 公开债券	1,515,046,910.33	1,514,630,243.66
2025 首开 02	1,419,807,174.90	
2025 首开 01	504,860,847.14	
中天国富证券“25 京房 01”公司债 募集资金	1,545,000,000.00	
房地集团 2022 年面向专业投资者非 公开发行人公司债券		1,557,600,000.00
美金债券-耀河（5.17 亿）	3,683,581,121.48	3,756,461,945.76
非公开发行 2020 年公司债券（第三 期）19.05 亿		1,926,396,708.98
2021 年公司债券第一期(21 首股 01) 34.2 亿	3,457,480,663.65	3,458,012,461.46
2021 年度第三期定向债务融资工具 （21 首开 PPN003）32 亿	3,267,339,937.50	3,273,983,835.32
2021 年度第五期中期票据（21 首开 MTN005）27 亿	1,118,278,873.97	1,118,278,873.97
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 CMBN）25 亿		2,429,683,483.63
2022 年公司债券第一期(22 首股 01) 23.2 亿	2,374,325,400.06	2,377,551,236.02
2022 年公司债券第二期(22 首股 02) 20 亿	597,205,923.29	2,043,474,485.38
2022 年公司债券第三期(22 首股 03) 16.8 亿	1,711,855,569.84	1,710,522,984.63
2022 年公司债券第四期(22 首股 04) 22 亿	1,514,022,854.80	2,224,855,199.19
2022 年公司债券第五期(22 首股 05) 8 亿		804,313,060.82
2022 年度第一期定向债务融资工具 （22 首开 PPN001）7.5 亿	763,616,454.32	765,486,208.62
2022 年度第二期定向债务融资工具 （22 首开 PPN002）10 亿		1,017,413,957.31
2022 年度第一期中期票据 10 亿（22 首开 MTN001）10 亿	92,876.68	1,029,602,592.64
2022 年度第二期中期票据 25.5 亿 （首开 MTN002）25.5 亿	1,357,475,358.93	2,625,291,236.62
2022 年度第三期中期票据 15 亿（首 开 MTN003）15 亿	1,526,055,041.28	1,545,133,854.00



项 目	期末余额	期初余额
2022 年度第四期中期票据 17.2 亿 (首开 MTN004) 17.2 亿	184,492,547.94	1,771,050,720.87
2022 年度第五期中期票据 12.8 亿 (首开 MTN005) 12.8 亿	1,285,336,583.83	1,292,753,601.31
2022 年度第六期中期票据 20.93 亿 (首开 MTN006) 20.93 亿		2,107,283,514.68
2022 年度第七期中期票据 (首开 MTN007) 10 亿		1,001,364,831.84
2023 年公司债券第一期(23 首股 01) 25 亿	2,607,387,827.81	2,603,920,384.79
2023 年公司债券第一期(23 首股 02) 14 亿	1,432,712,662.59	1,446,437,479.64
2023 年公司债券第二期(23 首股 03) 11 亿	1,135,906,709.04	1,134,443,629.04
2023 年度第一期中期票据 21 亿 (23 首开 MTN001) 21 亿	2,204,180,947.03	2,201,703,966.19
2023 年度第二期中期票据 20 亿 (23 首开 MTN002) 20 亿	2,071,407,074.82	2,069,242,929.88
2023 年度第三期中期票据 15 亿 (23 首开 MTN003) 15 亿	1,544,554,148.38	1,559,486,052.26
2023 年度第四期中期票据 15 亿 (23 首开 MTN004) 15 亿	1,540,412,465.27	1,539,229,642.82
2023 年度第五期中期票据 12 亿 (23 首开 MTN005) 12 亿	1,229,669,211.98	1,228,737,597.47
2023 年度第六期中期票据 (23 首开 MTN006) 14 亿	1,429,035,318.04	1,427,934,556.67
2023 年度第七期中期票据 (23 首开 MTN007) 12 亿	1,209,634,401.08	1,208,658,700.26
2023 年度第八期中期票据 (23 首开 MTN008) 15 亿	1,501,709,738.07	1,500,503,112.87
2024 年度第一期中期票据 (24 首开 MTN001) 20 亿	2,067,905,641.09	2,066,223,634.25
2024 年度第二期中期票据 (24 首开 MTN002) 20 亿	2,060,969,927.11	2,059,303,235.34
2024 年度第三期中期票据 (24 首开 MTN003) 26 亿	2,667,876,338.33	2,665,701,664.35
2024 年度第四期中期票据 (24 首开 MTN004) 10 亿	1,024,322,411.05	1,023,536,267.40
2024 年度第五期中期票据 (24 首开 MTN005A) 5 亿	505,496,072.31	505,094,970.68
2024 年度第五期中期票据 (24 首开 MTN005B) 15 亿	1,518,353,855.88	1,517,117,910.41



项 目	期末余额	期初余额
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）13 亿	1,311,187,626.02	1,310,125,597.26
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）13 亿	1,305,054,475.62	1,303,981,850.42
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）5 亿	501,725,622.47	501,323,808.77
2025 年度第一期资产支持票据（25 首开 CMBN）19.3 亿	1,924,424,288.48	
2025 年度第二期资产支持票据（25 首开 CMBN）9 亿	908,485,175.35	
2025 年公司债券第一期（25 首股 01）8.15 亿	832,203,645.47	
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）6 亿	613,838,567.66	
2025 年公司债券第三期（25 首股 03）12 亿	1,213,374,960.00	
2025 年公司债券第四期（25 首股 04）7.05 亿	712,807,394.80	
2025 年公司债券第六期（25 首股 06）7.01 亿	707,141,908.77	
2025 年公司债券第七期（25 首股 07）8 亿	803,199,107.94	
2025 年公司债券第八期（25 首股 08）8 亿	801,478,842.74	
2025 年公司债券第九期（25 首股 09）6 亿	600,347,056.44	
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001A）4 亿	409,311,939.73	
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）6 亿	615,441,041.92	
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）5 亿	512,083,479.46	
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003A）4.3 亿	440,714,117.26	
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002B）8 亿	820,972,876.71	
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003B）11.7 亿	1,199,333,589.05	
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004A）5 亿	505,039,674.52	
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004B）5 亿	505,142,671.79	



项 目	期末余额	期初余额
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005A）10 亿	1,010,079,349.04	
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005B）5 亿	505,150,740.83	
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006A）8 亿	803,486,760.00	
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006B）8 亿	803,171,760.00	
小计	78,085,793,136.71	76,279,644,525.96
减：一年内到期的应付债券	21,840,402,498.84	10,016,375,406.98
合 计	56,245,390,637.87	66,263,269,118.98



(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020-01 公开债券	1,900,000,000.00	2020/9/23	5 年	1,900,000,000.00
2021-01 公开债券	750,000,000.00	2021/3/8	5 年	750,000,000.00
2021-02 公开债券	1,500,000,000.00	2021/7/28	5 年	1,500,000,000.00
2024-01 中期票据	1,347,000,000.00	2024/4/23	6 年	1,347,000,000.00
2025 首开 02	1,400,000,000.00	2025/9/11	3 年	1,400,000,000.00
2025 首开 01	500,000,000.00	2025/9/11	3 年	500,000,000.00
房地集团 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券	1,500,000,000.00	2022/1/14	3 年	1,500,000,000.00
中天国富证券“25 京房 01”公司债募集资金	1,500,000,000.00	2025/1/7	5 年	1,500,000,000.00
美金债券-耀河（5.17 亿）	5.17 亿美元	2021/7/8	5 年	5.17 亿美元
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）19.05 亿	1,905,000,000.00	2020/9/29	3+2 年	1,905,000,000.00
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）34.2 亿	3,420,000,000.00	2021/8/18	3+2 年	3,420,000,000.00
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）32 亿	3,200,000,000.00	2021/6/18	3+2 年	3,200,000,000.00
2021 年度第五期中期票据（21 首开 MTN005）27 亿	1,114,000,000.00	2021/11/25	3+2 年	1,114,000,000.00
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 CMBN）25 亿	2,430,000,000.00	2022/8/8	2.8825+3+3+3+3 年	2,430,000,000.00
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）23.2 亿	2,320,000,000.00	2022/4/21	3+2 年	2,320,000,000.00
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）20 亿	2,000,000,000.00	2022/5/13	3+2 年	2,000,000,000.00
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）16.8 亿	1,680,000,000.00	2022/6/15	3+2 年	1,680,000,000.00
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）22 亿	2,200,000,000.00	2022/9/5	3+2 年	2,200,000,000.00
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）8 亿	800,000,000.00	2022/11/2	3+2 年	800,000,000.00
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）7.5 亿	750,000,000.00	2022/6/8	3+2 年	750,000,000.00
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）10 亿	1,000,000,000.00	2022/7/7	3+2 年	1,000,000,000.00
2022 年度第一期中期票据 10 亿（22 首开 MTN001）10 亿	1,000,000,000.00	2022/2/16	3+2 年	1,000,000,000.00
2022 年度第二期中期票据 25.5 亿（首开 MTN002）25.5 亿	2,550,000,000.00	2022/3/4	3+2 年	2,550,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2022 年度第三期中期票据 15 亿（首开 MTN003）15 亿	1,500,000,000.00	2022/3/16	3+2 年	1,500,000,000.00
2022 年度第四期中期票据 17.2 亿（首开 MTN004）17.2 亿	1,720,000,000.00	2022/3/25	3+2 年	1,720,000,000.00
2022 年度第五期中期票据 12.8 亿（首开 MTN005）12.8 亿	1,280,000,000.00	2022/9/22	3+2 年	1,280,000,000.00
2022 年度第六期中期票据 20.93 亿（首开 MTN006）20.93 亿	2,093,000,000.00	2022/10/24	3 年	2,093,000,000.00
2022 年度第七期中期票据（首开 MTN007）10 亿	1,000,000,000.00	2022/12/16	3 年	1,000,000,000.00
2023 年公司债券第一期（23 首股 01）25 亿	2,500,000,000.00	2023/2/21	3+2 年	2,500,000,000.00
2023 年公司债券第一期（23 首股 02）14 亿	1,400,000,000.00	2023/2/21	1+1+1 年	1,400,000,000.00
2023 年公司债券第二期（23 首股 03）11 亿	1,100,000,000.00	2023/3/15	3+2 年	1,100,000,000.00
2023 年度第一期中期票据 21 亿（23 首开 MTN001）21 亿	2,100,000,000.00	2023/1/31	3 年	2,100,000,000.00
2023 年度第二期中期票据 20 亿（23 首开 MTN002）20 亿	2,000,000,000.00	2023/3/10	3 年	2,000,000,000.00
2023 年度第三期中期票据 15 亿（23 首开 MTN003）15 亿	1,500,000,000.00	2023/3/29	3+2 年	1,500,000,000.00
2023 年度第四期中期票据 15 亿（23 首开 MTN004）15 亿	1,500,000,000.00	2023/4/12	3+2 年	1,500,000,000.00
2023 年度第五期中期票据 12 亿（23 首开 MTN005）12 亿	1,200,000,000.00	2023/4/24	3+2 年	1,200,000,000.00
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006）14 亿	1,400,000,000.00	2023/6/2	3+2 年	1,400,000,000.00
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）12 亿	1,200,000,000.00	2023/10/11	3 年	1,200,000,000.00
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）15 亿	1,500,000,000.00	2023/12/15	3+2 年	1,500,000,000.00
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）20 亿	2,000,000,000.00	2024/1/12	3+2 年	2,000,000,000.00
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）20 亿	2,000,000,000.00	2024/1/26	3+2 年	2,000,000,000.00
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）26 亿	2,600,000,000.00	2024/3/25	3+2 年	2,600,000,000.00
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）10 亿	1,000,000,000.00	2024/4/17	2+2+1 年	1,000,000,000.00
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）5 亿	500,000,000.00	2024/7/22	3+2 年	500,000,000.00
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005B）15 亿	1,500,000,000.00	2024/7/22	5 年	1,500,000,000.00
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）13 亿	1,300,000,000.00	2024/9/13	3+2 年	1,300,000,000.00
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）13 亿	1,300,000,000.00	2024/11/13	2+2 年	1,300,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）5 亿	500,000,000.00	2024/11/13	3+2 年	500,000,000.00
2025 年度第一期资产支持票据（25 首开 CMBN）19.3 亿	1,930,000,000.00	2025/6/16	3+3+3+3+3 年	1,930,000,000.00
2025 年度第二期资产支持票据（25 首开 CMBN）9 亿	900,000,000.00	2025/8/28	3+3+3+3+3 年	900,000,000.00
2025 年公司债券第一期（25 首股 01）8.15 亿	815,000,000.00	2025/4/17	2+2 年	815,000,000.00
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）6 亿	600,000,000.00	2025/4/17	3+2 年	600,000,000.00
2025 年公司债券第三期（25 首股 03）12 亿	1,200,000,000.00	2025/7/14	2+2+2 年	1,200,000,000.00
2025 年公司债券第四期（25 首股 04）7.05 亿	705,000,000.00	2025/7/28	2+2+2 年	705,000,000.00
2025 年公司债券第六期（25 首股 06）7.01 亿	701,000,000.00	2025/8/18	2+2+2 年	701,000,000.00
2025 年公司债券第七期（25 首股 07）8 亿	800,000,000.00	2025/10/17	2+2+2 年	800,000,000.00
2025 年公司债券第八期（25 首股 08）8 亿	800,000,000.00	2025/11/10	2+2+2+2 年	800,000,000.00
2025 年公司债券第九期（25 首股 09）6 亿	600,000,000.00	2025/11/26	2+2+2+2 年	600,000,000.00
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001A）4 亿	400,000,000.00	2025/2/12	2+2 年	400,000,000.00
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）6 亿	600,000,000.00	2025/2/12	3+2 年	600,000,000.00
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）5 亿	500,000,000.00	2025/3/7	2+2 年	500,000,000.00
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003A）4.3 亿	430,000,000.00	2025/3/7	3+2 年	430,000,000.00
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002B）8 亿	800,000,000.00	2025/3/19	2+2 年	800,000,000.00
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003B）11.7 亿	1,170,000,000.00	2025/3/19	3+2 年	1,170,000,000.00
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004A）5 亿	500,000,000.00	2025/7/3	2+2 年	500,000,000.00
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004B）5 亿	500,000,000.00	2025/7/3	3+2 年	500,000,000.00
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005A）10 亿	1,000,000,000.00	2025/8/6	2+2+2 年	1,000,000,000.00
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005B）5 亿	500,000,000.00	2025/8/6	3+2+2 年	500,000,000.00
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006A）8 亿	800,000,000.00	2025/10/20	2+2+2 年	800,000,000.00
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006B）8 亿	800,000,000.00	2025/10/20	3+2+2 年	800,000,000.00
小 计	——	——	——	——



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
减：一年内到期的应付债券	---	---	---	---
合 计	---	---	---	---

（续上表）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2020-01 公开债券	1,913,294,296.99		46,655,555.56	4,650,147.45	1,964,600,000.00	
2021-01 公开债券	768,980,384.50		23,508,333.33		23,250,000.00	769,238,717.83
2021-02 公开债券	1,514,630,243.66		37,916,666.67		37,500,000.00	1,515,046,910.33
2024-01 中期票据	1,373,517,816.99		39,224,640.00		38,793,600.00	1,373,948,856.99
2025 首开 02		1,400,000,000.00	20,608,000.00	800,825.10		1,419,807,174.90
2025 首开 01		500,000,000.00	7,181,111.11	2,320,263.97		504,860,847.14
房地集团 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券	1,557,600,000.00				1,557,600,000.00	
中天国富证券“25 京房 01”公司债募集资金		1,500,000,000.00	45,000,000.00			1,545,000,000.00
美金债券-耀河（5.17 亿）	3,756,461,945.76		130,498,341.75	83,283,679.85	120,095,486.18	3,683,581,121.48
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）19.05 亿	1,926,396,708.98		59,524,908.32	911,617.30	1,985,010,000.00	
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）34.2 亿	3,458,012,461.46		99,180,000.00	531,797.81	99,180,000.00	3,457,480,663.65
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）32 亿	3,273,983,835.32	5,120,000.00	121,600,000.02	1,523,897.84	121,600,000.00	3,267,339,937.50
2021 年度第五期中期票据（21 首开 MTN005）27 亿	1,118,278,873.97		39,547,000.00		39,547,000.00	1,118,278,873.97



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 CMBN）25 亿	2,429,683,483.63		42,558,334.63	1,471,598.55	2,473,713,416.81	
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）23.2 亿	2,377,551,236.02	1,057,136,000.00	78,359,430.14	4,566,733.90	1,143,288,000.00	2,374,325,400.06
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）20 亿	2,043,474,485.38	468,000.00	37,346,349.32	1,053,088.59	1,484,200,000.00	597,205,923.29
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）16.8 亿	1,710,522,984.63	555,203,200.00	56,042,958.91	4,206,426.30	614,120,000.00	1,711,855,569.84
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）22 亿	2,224,855,199.19		69,884,224.67	1,683,430.94	782,400,000.00	1,514,022,854.80
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）8 亿	804,313,060.82		25,985,753.42	901,185.76	831,200,000.00	
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）7.5 亿	765,486,208.62	368,800,000.00	26,333,424.66	596,821.04	397,600,000.00	763,616,454.32
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）10 亿	1,017,413,957.31		18,498,082.19	387,960.50	1,036,300,000.00	
2022 年度第一期中期票据 10 亿（22 首开 MTN001）10 亿	1,029,602,592.64		4,272,328.77	117,955.27	1,033,900,000.00	92,876.68
2022 年度第二期中期票据 25.5 亿（首开 MTN002）25.5 亿	2,625,291,236.62	1,325,000.00	48,418,109.58	871,012.73	1,315,780,000.00	1,357,475,358.93
2022 年度第三期中期票据 15 亿（首开 MTN003）15 亿	1,545,133,854.00	1,141,950,838.00	48,567,945.21	1,897,595.93	1,207,700,000.00	1,526,055,041.28



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2022 年度第四期中期票据 17.2 亿（首开 MTN004）17.2 亿	1,771,050,720.87		19,369,369.86	292,457.21	1,606,220,000.00	184,492,547.94
2022 年度第五期中期票据 12.8 亿（首开 MTN005）12.8 亿	1,292,753,601.31	864,296,260.00	44,950,093.14	1,464,629.38	918,128,000.00	1,285,336,583.83
2022 年度第六期中期票据 20.93 亿（首开 MTN006）20.93 亿	2,107,283,514.68		65,634,186.28	1,290,699.04	2,174,208,400.00	
2022 年度第七期中期票据（首开 MTN007）10 亿	1,001,364,831.84		47,671,232.88	963,935.28	1,050,000,000.00	
2023 年公司债券第一期（23 首股 01）25 亿	2,603,920,384.79		125,000,000.01	3,467,443.01	125,000,000.00	2,607,387,827.81
2023 年公司债券第一期（23 首股 02）14 亿	1,446,437,479.64		39,951,780.82	476,597.87	53,200,000.00	1,432,712,662.59
2023 年公司债券第二期（23 首股 03）11 亿	1,134,443,629.04		45,100,000.00	1,463,080.00	45,100,000.00	1,135,906,709.04
2023 年度第一期中期票据 21 亿（23 首开 MTN001）21 亿	2,201,703,966.19		113,400,000.01	2,476,980.83	113,400,000.00	2,204,180,947.03
2023 年度第二期中期票据 20 亿（23 首开 MTN002）20 亿	2,069,242,929.88		88,000,000.01	2,164,144.93	88,000,000.00	2,071,407,074.82
2023 年度第三期中期票据 15 亿（23 首开 MTN003）15 亿	1,559,486,052.26		42,694,520.54	1,323,575.58	58,950,000.00	1,544,554,148.38
2023 年度第四期中期票据 15 亿（23 首开 MTN004）15 亿	1,539,229,642.82		56,099,999.99	1,182,822.46	56,100,000.00	1,540,412,465.27



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2023 年度第五期中期票据 12 亿（23 首开 MTN005）12 亿	1,228,737,597.47		43,199,999.99	931,614.52	43,200,000.00	1,229,669,211.98
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006）14 亿	1,427,934,556.67		50,259,999.99	1,100,761.38	50,260,000.00	1,429,035,318.04
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）12 亿	1,208,658,700.26		45,600,000.00	975,700.82	45,600,000.00	1,209,634,401.08
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）15 亿	1,500,503,112.87		58,500,000.00	1,206,625.20	58,500,000.00	1,501,709,738.07
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）20 亿	2,066,223,634.25		71,400,000.00	1,682,006.84	71,400,000.00	2,067,905,641.09
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）20 亿	2,059,303,235.34		67,000,000.00	1,666,691.77	67,000,000.00	2,060,969,927.11
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）26 亿	2,665,701,664.35		90,999,999.99	2,174,673.99	91,000,000.00	2,667,876,338.33
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）10 亿	1,023,536,267.40		34,700,000.00	786,143.65	34,700,000.00	1,024,322,411.05
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）5 亿	505,094,970.68		13,699,999.99	401,101.64	13,700,000.00	505,496,072.31
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005B）15 亿	1,517,117,910.41		50,549,999.99	1,235,945.48	50,550,000.00	1,518,353,855.88
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）13 亿	1,310,125,597.26		42,899,999.99	1,062,028.77	42,900,000.00	1,311,187,626.02
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）13 亿	1,303,981,850.42		44,069,999.99	1,072,625.21	44,070,000.00	1,305,054,475.62



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）5 亿	501,323,808.77		18,400,000.00	401,813.70	18,400,000.00	501,725,622.47
2025 年度第一期资产支持票据（25 首开 CMBN）19.3 亿		1,921,315,000.00	36,828,630.14	1,562,395.33	35,281,736.99	1,924,424,288.48
2025 年度第二期资产支持票据（25 首开 CMBN）9 亿		897,300,000.00	10,873,972.61	311,202.74		908,485,175.35
2025 年公司债券第一期（25 首股 01）8.15 亿		812,962,500.00	18,506,082.19	735,063.28		832,203,645.47
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）6 亿		597,780,000.00	15,540,000.00	518,567.66		613,838,567.66
2025 年公司债券第三期（25 首股 03）12 亿		1,197,000,000.00	15,685,150.68	689,809.32		1,213,374,960.00
2025 年公司债券第四期（25 首股 04）7.05 亿		703,237,500.00	9,190,109.59	379,785.21		712,807,394.80
2025 年公司债券第六期（25 首股 06）7.01 亿		699,247,500.00	7,574,641.10	319,767.67		707,141,908.77
2025 年公司债券第七期（25 首股 07）8 亿		798,000,000.00	4,997,260.27	201,847.67		803,199,107.94
2025 年公司债券第八期（25 首股 08）8 亿		798,000,000.00	3,339,397.26	139,445.48		801,478,842.74
2025 年公司债券第九期（25 首股 09）6 亿		598,500,000.00	1,775,342.47	71,713.97		600,347,056.44
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001A）4 亿		399,360,000.00	9,663,452.06	288,487.67		409,311,939.73
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）6 亿		598,560,000.00	16,459,726.03	421,315.89		615,441,041.92



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）5 亿		499,200,000.00	12,534,246.58	349,232.88		512,083,479.46
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003A）4.3 亿		429,312,000.00	11,162,564.38	239,552.88		440,714,117.26
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002B）8 亿		798,080,000.00	22,356,164.38	536,712.33		820,972,876.71
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003B）11.7 亿		1,167,192,000.00	31,388,054.80	753,534.25		1,199,333,589.05
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004A）5 亿		499,200,000.00	5,676,712.33	162,962.19		505,039,674.52
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004B）5 亿		498,800,000.00	6,183,561.65	159,110.14		505,142,671.79
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005A）10 亿		998,400,000.00	11,353,424.66	325,924.38		1,010,079,349.04
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005B）5 亿		498,800,000.00	6,183,561.65	167,179.18		505,150,740.83
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006A）8 亿		798,720,000.00	4,640,000.00	126,760.00		803,486,760.00
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006B）8 亿		798,080,000.00	4,960,000.00	131,760.00		803,171,760.00
小 计	76,279,644,525.96	24,387,519,798.00	2,712,734,736.56	131,648,959.11	25,262,245,639.98	78,085,793,136.71
减：一年内到期的应付债券	10,016,375,406.98	——	——	——	——	21,840,402,498.84
合 计	66,263,269,118.98	——	——	——	——	56,245,390,637.87



(3) 其他说明

1) 本集团及下属子公司于 2025 年发行中期票据、非公开发行公司债券及资产支持票据合计 204.51 亿元, 其中, 首开股份共发行六期中期票据, 金额合计 80 亿元, 期限为 2+2 年、3+2 年、2+2+2 年及 3+2+2 年; 非公开发行八期公司债券, 金额合计 62.21 亿元, 期限为 2+2 年、3+2 年、2+2+2 年及 2+2+2+2 年; 发行二期资产支持票据, 金额合计 28.3 亿元, 期限为 3+3+3+3+3+3 年; 房地集团非公开发行公司债券 15 亿元, 期限为 5 年, 票面利率 3.00%; 均采用固定利率方式付息; 本集团非公开发行两期公司债券, 金额合计 19 亿元, 其中 25 首开 01 私募债券发行金额 5 亿元, 期限为 5 年, 票面利率 2.81%, 25 首开 02 私募债券发行金额 14 亿元, 期限为 5 年, 票面利率 3.00%;

2) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年度第三期中期票据的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.78% 调整为 3.10%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时对回售的债券 11.51 亿元进行了转售;

3) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年公司债券第一期的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.59% 调整为 3.30%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时对回售的债券 10.6 亿元进行了转售;

4) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年度第五期中期票据的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.76% 调整为 2.90%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时对回售的债券 8.7 亿元进行了转售;

5) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年公司债券第三期的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.40% 调整为 3.30%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时对回售的债券 5.57 亿元进行了转售;

6) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年度第一期定向债务融资工具的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.68% 调整为 3.40%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时对回售的债券 3.7 亿元进行了转售;

7) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2023 年公司债券第一期的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.80% 调整为 2.70%, 在存续期的后 1 年固定不变, 同时对回售的债券 2.897 亿元进行了转售;

8) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年公司债券第四期的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.70% 调整为 3.10%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时回售了债券 7.01 亿元;

9) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年公司债券第二期的调整票面利率选择权, 票面利率由 3.46% 调整为 3.35%, 在存续期的后 2 年固定不变, 同时回售了债券 14.15



亿元；

10) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年度第四期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.85%调整为 3.10%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售了债券 15.40 亿元；

11) 本集团之子公司首开股份于 2025 年行使 2022 年度第二期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.56%调整为 3.00%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售了债券 12.25 亿元；

37. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	204,512,003.19	316,353,045.50
减：未确认的融资费用	49,796,910.18	181,487,921.46
重分类至一年内到期的非流动负债	74,535,366.02	48,669,642.25
租赁负债净额	80,179,726.99	86,195,481.79

38. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	10,312,487,871.31	5,995,986,265.81
专项应付款	433,640,804.76	513,200,331.92
合 计	10,746,128,676.07	6,509,186,597.73

(1) 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末数	期初数
往来款	5,656,514,175.90	2,931,451,385.23
大中修基金	320,894,319.81	343,548,715.13
政府专项债	4,108,903,145.77	2,742,383,695.77
公共部位维修基金	161,151,605.69	158,716,534.18
电梯、水泵折旧基金	45,840,870.52	48,128,790.52
其他	45,780,524.45	35,807,769.98
小 计	10,339,084,642.14	6,260,036,890.81



项 目	期末数	期初数
减：一年内到期长期应付款项	26,596,770.83	264,050,625.00
合 计	10,312,487,871.31	5,995,986,265.81

(2) 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期末数	期初数
非经资产	47,972,051.10	128,195,899.01
市级公产	259,786,315.56	256,398,547.48
财政性质拨款	7,809,439.37	11,355,736.93
自管产	118,072,998.73	117,250,148.50
小 计	433,640,804.76	513,200,331.92

39. 预计负债

项 目	期末数	期初数
预计负债	13,621,276.51	15,049,146.51
合 计	13,621,276.51	15,049,146.51

40. 递延收益

项目/类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	2,999,508,636.19	816,803,532.90	33,747,484.26	3,782,564,684.83
合 计	2,999,508,636.19	816,803,532.90	33,747,484.26	3,782,564,684.83

其中：明细情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
2015 年度老旧管网改造补贴	1,083,162.26		1,083,162.26		-	与资产相关
2016 年低氮补贴	1,594,051.44		797,025.72		797,025.72	与资产相关
2017 年度老旧管网改造补贴	8,364,420.99		2,788,140.32		5,576,280.67	与资产相关
2017 年低氮补贴	2,201,280.94		733,760.32		1,467,520.62	与资产相关
老旧小区增设电梯及管线补贴	34,674,016.35	8,395,615.90	11,209,046.35		31,860,585.90	与收益相关
老旧供热管网改造		30,707,917.00	19,595.00		30,688,322.00	与资产相关
顺义区北小营镇水色时光花园 BOT 供热工程		10,240,000.00			10,240,000.00	与资产相关
建筑补贴	2,489,690.00		177,835.00		2,311,855.00	与收益相关
超低能耗资金奖励预拨款	4,100,000.00				4,100,000.00	与收益相关



腾退补偿款	2,889,828,500.00	761,950,000.00	16,090,452.04		3,635,688,047.96	与资产相关
租赁型住房项目补贴	55,173,514.21		848,467.25		54,325,046.96	与资产相关
市级补助资金-城市危旧房改造		3,340,000.00			3,340,000.00	与资产相关
中央预算内投资款-城市危旧房改造		2,170,000.00			2,170,000.00	与资产相关
合计	2,999,508,636.19	816,803,532.90	33,747,484.26		3,782,564,684.83	——

41. 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	2,439,550,000.00	——	9,480,000.00		2,449,030,000.00	——
北京国有资本运营管理有限公司	2,439,550,000.00	100.00	9,480,000.00		2,449,030,000.00	100.00

其他说明：2025 年，北京市国资委根据《北京市财政局关于拨付北京市人民政府国有资产监督管理委员会 2025 年国有资本经营预算资金的函》（京财资产指[2025]1681 号）拨付本集团 2025 年国有资本经营预算资金 948 万元，用于支持提升自主创新能力项目，即城市公共建筑绿色低碳标准化应用场景建设项目。

42. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本(股本)溢价	831,635,304.95	106,542,978.12	7,750,820.50	930,427,462.57
其他资本公积	5,135,117,402.44	30,290.12		5,135,147,692.56
合 计	5,966,752,707.39	106,573,268.24	7,750,820.50	6,065,575,155.13

(2) 其他说明

本期资本公积增加，原因包括：

- 1) 本集团之子公司首开股份收购子公司北京盈富瑞泰房地产开发有限公司少数股东股权，导致资本溢价增加 104,419,788.69 元；
- 2) 本集团之子公司首开股份收购大连中美居置业有限公司少数股东股权，导致资本溢价减少 7,750,820.50 元；



3) 本集团之子公司首开股份处置北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司股权，导致资本溢价增加 2,123,189.43 元；

4) 本年度，本集团接收京粮集团无偿划转的非经营性资产，依据相关规定将资产按原划出单位账面价值 30,290.12 元入账，增加其他资本公积 30,290.12 元。

43. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	160,560,619.96			160,560,619.96
合 计	160,560,619.96			160,560,619.96

44. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
上年年末余额	-197,122,695.52	5,048,710,865.18
期初调整金额		
本期期初余额	-197,122,695.52	5,048,710,865.18
本期增加额	-3,898,613,722.50	-5,245,648,019.54
其中：本期净利润转入	-3,898,613,722.50	-5,245,648,019.54
其他调整因素		
本期减少额	-5,577,124.29	185,541.16
其中：本期提取盈余公积数		
其他减少	-5,577,124.29	185,541.16
本期期末余额	-4,090,159,293.73	-197,122,695.52

其他说明：

(1) 本集团之子公司天鸿集团本期对少数股东权益进行重新列报，将部分少数股东权益重分类至留存收益，导致本集团期末留存收益增加 1,208,234.43 元。

(2) 本集团之子公司首开悉尼酒店管理有限公司（注册地：澳大利亚）将资本重置储备金（Capital Replacement Reserve）账面余额中超出未来资本重置预计需求的金额结转至留存收益，导致留存收益增加 4,368,889.86 元。

(二) 合并利润表项目注释



1. 营业收入、营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
房产销售	29,970,240,479.96	26,003,372,983.25	24,454,172,930.13	23,306,863,142.85
物业管理	1,976,940,576.68	2,311,599,949.09	1,911,201,427.55	2,155,695,579.16
出租经营	2,064,042,105.13	1,273,278,043.74	1,709,297,058.78	1,160,501,076.33
锅炉供暖	786,005,134.19	690,772,965.42	785,135,198.58	666,297,755.90
非经资产管理	313,039,907.62	194,707,833.89	279,097,659.56	169,083,415.15
工程收入	3,290,209,481.56	2,943,943,425.47	3,811,518,787.19	3,450,905,981.25
其他	118,644,247.40	76,446,385.51	367,662,116.19	212,497,005.95
小 计	38,519,121,932.54	33,494,121,586.37	33,318,085,177.98	31,121,843,956.59
其他业务				
出租收入	217,287,838.58	86,319,954.84	193,650,573.26	76,612,407.66
其他	281,924,901.82	196,301,622.27	432,195,893.21	217,583,517.10
小 计	499,212,740.40	282,621,577.11	625,846,466.47	294,195,924.76
合 计	39,018,334,672.94	33,776,743,163.48	33,943,931,644.45	31,416,039,881.35

2. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	96,010,602.95	109,988,864.22
销售代理、服务费	590,235,113.81	574,045,060.84
广告宣传制作费	59,483,051.78	85,709,009.66
酒店经营费用	2,068,175.69	11,690,795.14
售楼处费用	152,749,507.25	205,501,915.49
办公费	44,711,190.25	51,400,076.41
折旧摊销	2,003,400.89	3,057,702.71
其他	10,693,029.26	9,792,535.52
合 计	957,954,071.88	1,051,185,959.99



3. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
人员管理及服务费	1,571,159,038.43	1,648,411,579.16
折旧及摊销	161,260,718.88	158,780,121.22
能源费	6,315,510.32	7,364,366.16
聘请中介机构费	63,655,756.48	60,736,992.91
租赁费	22,947,599.52	12,861,184.78
物业费	21,839,863.52	31,225,327.43
修理费	10,229,129.47	16,377,936.06
办公费用	57,146,193.78	57,670,703.73
业务招待费	144,857.68	228,093.49
差旅费	2,553,778.33	2,188,643.32
会议费	206,379.67	450,474.97
诉讼费	826,521.91	697,558.40
排污费	18,417.98	43,244.55
绿化费	1,440,258.61	1,406,243.32
警卫消防费	949,063.65	550,121.51
财产保险费	3,493,583.64	974,578.84
其他	47,552,857.96	30,068,047.64
合 计	1,971,739,529.83	2,030,035,217.49

4. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
施工技术研发等	103,274,816.12	124,289,558.10
智能化项目研发等	26,781,381.40	45,411,137.60
产品标准化研究等	1,070,154.71	
电梯检修、保养研发技术	8,423,999.43	8,672,618.33
锅炉房监测研发	1,271,312.63	3,533,764.14
其他	2,339,608.66	9,853,635.54
合 计	143,161,272.95	191,760,713.71



5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	4,112,805,345.93	4,359,738,068.14
减：利息收入	541,328,929.19	703,561,390.53
汇兑损失	1,581,383.75	180,083,868.45
减：汇兑收益	265,488,308.49	3,285,461.52
金融机构手续费	13,384,905.85	19,831,008.01
其他	47,778,949.88	8,280,441.48
合 计	3,368,733,347.73	3,861,086,534.03

6. 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
个税返还	887,400.60	1,477,465.03
稳岗及培训补贴	1,361,297.96	579,294.09
增值税减免	145,521.81	174,638.08
进项税加计扣除		360,460.63
老旧管网改造补贴	3,890,897.58	3,871,302.58
环保局财政补贴		1,920,000.00
低氮补贴	1,530,786.04	1,530,786.04
残疾人就业补贴	507,808.63	717,938.27
垃圾分类补贴	377,979.31	243,438.99
考核奖励补贴	2,900,414.08	1,980,434.41
防汛抢险备勤费		194,339.62
养老服务补贴		153,360.00
扶持资金	589,400.00	835,924.00
其他	246,467.48	700,802.92
供暖补贴	175,440.24	170,257.55
建筑补贴	177,835.00	177,835.00
超低能耗奖励资金		25,000,000.00



项 目	本期发生额	上期发生额
税收贡献		12,010,000.00
纳税、节能等奖励款		1,942,291.08
两新改造补贴	1,700,000.00	
电动车充电设施补贴	1,619,722.44	
城市更新项目补贴	16,090,452.04	
合 计	32,201,423.21	54,040,568.29

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-881,339,227.00	-674,071,309.82
处置长期股权投资产生的投资收益	39,600,666.17	169,953,443.27
其他权益工具投资持有期间的投资收益	34,009,480.80	39,628,180.90
债权投资持有期间的利息收益	8,249,281.57	18,431,610.94
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	174,968,055.93	110,264,227.42
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-482,483.65	233,685,724.04
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		782,174.89
其他		310,800.00
合 计	-624,994,226.18	-101,015,148.36

8. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期数	上年同期数
其他非流动金融资产	-222,636,181.63	-837,412,119.77
合 计	-222,636,181.63	-837,412,119.77

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-482,650,935.91	-746,065,557.11



项 目	本期数	上年同期数
合 计	-482,650,935.91	-746,065,557.11

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-2,862,393,782.34	-3,083,922,948.95
长期股权投资减值损失		-55,551,220.69
投资性房地产减值损失		-3,016,894.04
固定资产减值损失		
合同资产减值损失	4,844,055.50	
合 计	-2,857,549,726.84	-3,142,491,063.68

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数
固定资产处置利得	2,733,075.61	369,176.71
使用权资产处置利得		140,504.87
无形资产处置利得		380,967.51
其他	23,186.38	179,279.56
合 计	2,756,261.99	1,069,928.65

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
无法支付款项		2,263,378.63	
赔偿、罚款及违约金收入	46,907,056.66	76,719,310.01	46,907,056.66
债权债务清理	44,135,850.65	247,389.10	44,135,850.65
废旧物资处理	26,340.12	24,334.95	26,340.12
非流动资产毁损报废利得	34,132.07	21,188.42	34,132.07
结转华宝非经营性资金移交管理费		69,766,322.03	
银行退还手续费		4,000,000.00	



项 目	本期数	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
收蠡县财政局偿付历史债务		160,000.00	
收回诉讼费	3,334,585.00		3,334,585.00
其他	3,785,968.53	5,672,299.92	3,785,968.53
合 计	98,223,933.03	158,874,223.06	98,223,933.03

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,838,740.00	1,150,500.00	2,791,140.00
罚款、违约金、滞纳金	25,155,324.66	42,203,641.89	25,155,324.66
电力改造工程费用	9,079,938.62	39,788,487.43	9,079,938.62
非流动资产毁损报废损失	688,095.87	2,366,246.14	688,095.87
赔偿款	7,042,185.64	4,527,455.26	7,042,185.64
其他	2,313,015.26	4,356,670.42	2,360,615.26
合 计	47,117,300.05	94,393,001.14	47,117,300.05

14. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	682,349,420.73	244,963,093.40
递延所得税调整	127,125,344.47	364,997,525.14
合 计	809,474,765.20	609,960,618.54

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-6,626,836,772.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,656,709,193.19
子公司适用不同税率的影响	1,946,323.22
调整以前期间所得税的影响	144,153,756.81
非应税收入的影响	-91,690,256.96



项 目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	85,993,448.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-263,427,310.04
年度内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	2,610,342,390.71
研发费加计扣除的影响	-468,845.31
其他	-20,665,548.88
所得税费用	809,474,765.20

15. 归属于母公司所有者的其他综合收益

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期数			上年同期数		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
1) 不能重分类进损益的其他综合收益	-35,128,875.17	-8,782,218.79	-26,346,656.38	104,862,915.82	25,445,760.37	79,417,155.45
① 权益法下不能转损益的其他综合收益				3,079,874.34		3,079,874.34
② 其他权益工具投资公允价值变动	-35,128,875.17	-8,782,218.79	-26,346,656.38	101,783,041.48	25,445,760.37	76,337,281.11
2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-176,955,149.14		-176,955,149.14	94,458,450.91		94,458,450.91
① 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,273,775.19		-1,273,775.19			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	-1,273,775.19		-1,273,775.19			
② 外币财务报表折算差额	-175,681,373.95		-175,681,373.95	94,458,450.91		94,458,450.91
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	-175,681,373.95		-175,681,373.95	94,458,450.91		94,458,450.91
3) 其他综合收益合计	-212,084,024.31	-8,782,218.79	-203,301,805.52	199,321,366.73	25,445,760.37	173,875,606.36

(2) 其他综合收益各项目的调节情况



项 目	不能重分类进损益的其他综合收益-其他权益工具投资公允价值变动	权益法下不能转损益的其他综合收益	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	外币财务报表折算差额	其他综合收益合计
一、上期期初报告的余额	196,357,076.06	-1,054,736.53	7,242,917.83	26,602,893.97	229,148,151.33
二、上期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	76,337,281.11	3,225,374.34		94,458,450.91	174,021,106.36
三、上期期末余额	272,694,357.17	2,170,637.81	7,242,917.83	121,061,344.88	403,169,257.69
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-26,346,656.38		-1,273,775.19	-175,681,373.95	-203,301,805.52
五、本期期末余额	246,347,700.79	2,170,637.81	5,969,142.64	-54,620,029.07	199,867,452.17

(三) 其他信息

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	10,228,285.41	7.0288	71,892,572.47
欧元	6,777.98	8.2355	55,820.11
港币	35,236,810.07	0.9032	31,826,205.77
澳门元	1,468,037.22	0.8762	1,286,397.84
日元	405,074,805.00	0.0448	18,147,351.17
英镑	93,130,545.91	9.4346	878,649,448.44
澳元	124,852,870.91	4.6892	585,460,058.78
加元	151,846,046.96	5.1142	776,571,053.37
应收账款			
其中：美元	431,908.82	7.0288	3,035,800.72
日元	7,922,339.96	0.0448	354,920.83
英镑	3,717,429.00	9.4346	35,072,455.64
澳元	405,610.66	4.6892	1,901,989.51
短期借款			
其中：澳元	30,335,330.61	4.6892	142,248,432.30



项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
一年内到期的非流动负债			
其中：港币	4,181,367,052.13	0.9032	3,776,610,721.48
长期借款			
其中：美元	36,000,000.00	7.0288	253,036,800.00
澳元	64,000,000.00	4.6892	300,556,879.96
加元	50,000,000.00	5.1142	256,044,408.43

2. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	6,047,854,697.66	公维基金、保证金及项目资本金等
应收账款	1,918,910.33	贷款质押
存货	11,992,218,514.67	贷款抵押
固定资产	872,847,658.69	贷款抵押
无形资产	275,010,291.90	贷款抵押
其他	7,309,920,460.35	贷款抵押、股权质押
合 计	26,499,770,533.60	

3. 租赁

(1) 公司作为出租人

项 目	金额
收入情况	
租赁收入	1,667,055,388.41
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	13,430,037.03
资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	3,101,949,399.05
第1年	1,218,316,614.45
第2年	1,096,634,393.51
第3年	657,690,490.81
第4年	54,087,955.88



项 目	金 额
第 5 年	13,665,144.74
5 年以上	61,554,799.67

(2) 公司作为承租人

1) 承租人信息

项 目	金 额
租赁负债的利息费用	9,330,743.17
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	22,947,599.52
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	476,811.78
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	7,702,673.04
与租赁相关的总现金流出	100,322,392.05
售后租回交易产生的相关损益	48,333.33
售后租回交易现金流入	200,000,000.00
售后租回交易现金流出	
其他	

(四) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	5,083,040,346.58	9,995,145,645.64
保证金、押金、备用金	355,834,419.74	2,033,989,188.65
代收代付款项	1,073,295,915.14	1,032,806,192.86
利息收入	460,928,203.08	382,594,614.31
政府补助	831,762,002.87	1,661,758,204.33
收到补偿款	4,256,511.19	13,479,763.96
非经综合补助、非经售房款、房屋维修基金	2,392,505,715.30	808,595,966.98



收回受限货币资金	50,928,507.69	1,236,308,365.95
其他	204,162,380.82	90,523,023.69
合 计	10,456,714,002.41	17,255,200,966.37

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,658,886,713.06	10,520,493,415.07
保证金、押金、备用金	1,188,140,960.01	2,043,371,146.76
期间费用	825,460,720.99	1,588,996,715.81
支付受限货币资金	2,283,843,227.23	977,721,928.48
代收代付款项	607,343,518.56	143,721,534.40
其他	121,792,405.06	32,327,742.62
合 计	6,685,467,544.91	15,306,632,483.14

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回委托贷款及利息	5,428,777.38	16,920,101.86
合 计	5,428,777.38	16,920,101.86

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付宝信借款	499,000,000.00	
处置子公司现金净额	2,911,652.01	
处置固定资产	2,100.00	
发放委托贷款		85,000,000.00
合 计	501,913,752.01	85,000,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
售后回租融资	200,000,000.00	
信托退保障基金	81,276,837.50	105,288,905.50
其他	2,211,491.32	31,085.96
合 计	283,488,328.82	105,319,991.46

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金



项 目	本期发生额	上期发生额
支付的融资费用、筹资手续费、担保费等	111,442,185.29	10,165,311.11
信托业保障基金		25,518,445.53
支付租赁负债及租赁保证金	100,322,392.05	118,288,557.40
购买少数股东股权		932,145,639.98
其他	9,327,107.13	2,029,228.71
合 计	221,091,684.47	1,088,147,182.73

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	-7,436,311,537.97	-10,367,376,719.91
加：资产减值损失	2,857,549,726.84	3,142,491,063.68
信用减值损失	482,650,935.91	746,065,557.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	745,260,716.43	948,208,564.41
使用权资产折旧	115,583,183.46	67,240,513.81
无形资产摊销	22,953,704.89	19,653,513.25
长期待摊费用摊销	149,026,788.46	185,100,412.89
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)	-2,756,261.99	-1,076,138.48
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	653,963.80	2,351,267.55
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	222,636,181.63	837,412,119.77
财务费用(收益以“－”号填列)	4,095,499,917.56	4,509,458,701.22
投资损失(收益以“－”号填列)	624,994,226.18	101,015,148.36
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	149,000,180.61	304,709,414.68
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	40,636,413.56	102,401,735.30
存货的减少(增加以“－”号填列)	22,800,267,174.37	17,376,258,974.10
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	4,660,310,211.53	6,384,390,482.65



补充资料	本期数	上年同期数
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-19,545,014,992.33	-15,007,155,865.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	9,982,940,532.94	9,351,148,745.35
(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	29,542,513,502.61	32,773,765,850.80
减: 现金的期初余额	32,773,765,850.80	33,679,184,140.42
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	-3,231,252,348.19	-905,418,289.62

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	29,542,513,502.61	32,773,765,850.80
其中: 库存现金	649,031.13	948,160.45
可随时用于支付的银行存款	29,401,019,445.88	32,432,683,484.28
可随时用于支付的其他货币资金	140,845,025.60	340,134,206.07
(2) 现金等价物		
(3) 期末现金及现金等价物余额	29,542,513,502.61	32,773,765,850.80
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

九、或有事项

(一) 或有负债

截至 2025 年 12 月 31 日, 本集团及子公司作为担保方为下列单位贷款提供保证:



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
1. 子公司					
北京房地集团有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	2025/1/6	2030/1/8	否
耀河国际有限公司	3,633,889,600.00	3,633,889,600.00	2021/7/8	2026/7/7	否
北京首开城市运营服务集团有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	2022/11/3	2037/1/7	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	912,720,861.33	912,720,861.33	2022/11/2	2062/11/1	否
北京首开城市运营服务集团有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2025/12/30	2028/12/29	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	80,561,895.80	80,561,895.80	2022/11/3	2062/11/2	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	2,398,392,741.68	2,398,392,741.68	2023/12/26	2063/12/25	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	243,240,132.40	243,240,132.40	2022/10/10	2064/9/23	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	2021/11/12	2061/11/11	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2023/12/25	2063/12/24	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	203,028,919.40	203,028,919.40	2024/3/2	2061/3/1	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	474,115,041.73	474,115,041.73	2021/7/1	2061/6/30	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	266,344,185.60	266,344,185.60	2022/11/5	2062/11/4	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2024/1/2	2064/1/1	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	209,289,831.10	209,289,831.10	2025/12/29	2065/12/29	否
北京首开东城城市更新建设运营有限公司	102,295,442.50	102,295,442.50	2025/12/30	2065/12/30	否
北京首都开发股份有限公司	213,799,873.57	213,799,873.57	2022/10/27	2030/10/26	否
北京首都开发股份有限公司	1,180,000,000.00	1,180,000,000.00	2024/6/11	2025/5/30	否
北京首开亿信置业股份有限公司	2,952,667,959.96	2,952,667,959.96	2023/9/27	2031/9/26	否
北京岳安实业股份有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2023/7/7	2028/7/6	否
北京首都开发股份有限	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	2025/6/19	2028/6/18	否



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
公司					
福州首开峻宸置业有限公司	88,040,000.00	88,040,000.00	2022/3/29	2044/3/29	否
福州首融泮泽置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00	2023/3/3	2027/12/18	否
福州首融泮泽置业有限公司	54,000,000.00	54,000,000.00	2023/3/3	2027/12/18	否
北京东银燕华置业有限公司	1,995,000,000.00	1,995,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23	否
广州穗江置业有限公司	303,500,000.00	/	2024/4/10	2027/3/21	否
佛山市玺泰房地产有限公司	438,040,000.00	438,040,000.00	2024/1/29	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	379,760,000.00	379,760,000.00	2024/2/29	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	282,000,000.00	282,000,000.00	2024/3/18	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	569,400,000.00	569,400,000.00	2024/3/28	2029/1/28	否
北京首开商业管理有限公司	537,700,000.00	537,700,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
北京首开商业管理有限公司	232,000,000.00	232,000,000.00	2024/7/26	2039/7/26	否
北京首开瑞泰商业管理有限公司	911,300,000.00	911,300,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
北京首开瑞泰商业管理有限公司	318,400,000.00	318,400,000.00	2023/6/2	2041/3/29	否
杭州首开润泰置业有限公司	212,625,000.00	212,625,000.00	2022/4/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	28,900,000.00	28,900,000.00	2022/7/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	12,935,000.00	12,935,000.00	2023/2/22	2047/4/7	否
北京合安房地产开发有限责任公司	70,500,000.00	70,500,000.00	2021/10/29	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2022/1/4	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	9,500,000.00	9,500,000.00	2023/1/16	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	300,000.00	300,000.00	2023/3/15	2041/10/28	否



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
北京合安房地产开发有限责任公司	1,400,000.00	1,400,000.00	2023/6/19	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	16,400,000.00	16,400,000.00	2023/9/27	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	3,850,000.00	3,850,000.00	2024/3/29	2041/10/28	否
温州首开曜成置业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2022/5/12	2026/11/11	否
北京绿州博园投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2022/1/18	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	2022/6/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,882,524.00	5,882,524.00	2023/6/19	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	22,169,529.00	22,169,529.00	2023/10/27	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	291,184,475.53	291,184,475.53	2021/7/30	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,270,000.00	5,270,000.00	2022/12/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,240,000.00	5,240,000.00	2022/9/16	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	52,489,364.01	52,489,364.01	2023/1/13	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	8,156,929.26	8,156,929.26	2023/9/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	3,660,000.00	3,660,000.00	2022/5/5	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,611,980.00	5,611,980.00	2023/3/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2021/12/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	7,376,171.00	7,376,171.00	2023/12/19	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	33,800,000.00	33,800,000.00	2024/2/6	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	20,976,979.00	20,976,979.00	2024/2/23	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	15,568,581.05	15,568,581.05	2024/6/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	8,432,289.96	8,432,289.96	2024/12/27	2028/7/28	否



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	28,800,000.00	28,800,000.00	2021/11/25	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00	2022/1/21	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	43,200,000.00	43,200,000.00	2021/11/25	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	10,800,000.00	10,800,000.00	2022/1/21	2025/11/24	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	21,034,771.55	21,034,771.55	2024/10/31	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	35,014,988.08	35,014,988.08	2024/12/3	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	20,995,698.36	20,995,698.36	2024/8/1	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	27,949,681.09	27,949,681.09	2024/3/29	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	17,236,346.92	17,236,346.92	2025/6/26	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	12,794,559.54	12,794,559.54	2025/11/10	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	10,784,056.72	10,784,056.72	2025/5/29	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	17,108,262.28	17,108,262.28	2025/9/30	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	1,964,986.20	1,964,986.20	2025/12/19	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	25,990,666.40	25,990,666.40	2025/3/28	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	34,974,316.29	34,974,316.29	2025/1/21	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	28,089,453.65	28,089,453.65	2025/12/31	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	28,770,627.22	28,770,627.22	2025/7/25	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	10,460,726.07	10,460,726.07	2025/8/25	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	86,363.47	86,363.47	2025/12/12	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	5,035,423.43	5,035,423.43	2025/4/25	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	1,642,788.43	1,642,788.43	2025/9/19	2047/10/20	否



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
北京首开宋庄商业管理有限公司	14,608,124.89	14,608,124.89	2025/12/2	2047/10/20	否
福州首融房地产开发有限公司	499,900,000.00	499,900,000.00	2025/1/1	2028/11/2	否
福州首融房地产开发有限公司	999,700,000.00	999,700,000.00	2024/2/2	2028/11/2	否
北京首开云锦璞珉商业管理有限公司	251,000,000.00	251,000,000.00	2024/6/28	2039/6/27	否
北京首开商业运营管理有限公司	502,500,000.00	502,500,000.00	2024/6/11	2039/6/11	否
北京首开亿信置业股份有限公司	87,067,200.00	84,350,703.36	2024/5/16	2027/3/26	否
北京首开亿信置业股份有限公司	66,487,680.00	64,413,264.38	2024/6/25	2027/3/26	否
澳宝（286 沙瑟街）股份有限公司	142,248,432.30	142,248,432.30	2025/9/11	2026/9/11	否
纽约公寓项目公司	253,036,800.00	253,036,800.00	2023/12/28	2028/12/28	否
南财有限公司	93,029,600.00	93,029,600.00	2021/8/3	2026/8/3	否
北京首华建设经营有限公司	23,124,075.99	23,124,075.99	2025/10/14	2026/10/13	否
北京房地置业发展有限公司	42,000,000.00	42,000,000.00	2025/5/16	2035/5/15	否
北京房地新城置业有限公司	900,000,000.00	900,000,000.00	2025/4/1	2026/3/31	否
北京丰泰置业有限公司	240,000,000.00	240,000,000.00	2025/4/7	2026/4/6	否
北京丰泰置业有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00	2025/5/19	2026/5/18	否
北京丰泰置业有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2025/9/11	2026/9/10	否
北京丰泰置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2025/9/18	2026/9/17	否
北京惠泰房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2025/3/3	2026/3/2	否
北京首开天宇设备设施运营管理有限公司	2,665,200.00	2,665,200.00	2019/10/21	2042/12/31	否
北京首都开发股份有限公司	535,000,000.00	535,000,000.00	2024/1/8	2042/1/7	否
2. 其他公司					
福州中泰投资有限公司	170,000,000.00	68,000,000.00	2024/7/25	2029/7/25	否
北京金谷创信置业有限责任公司	305,000,000.00	100,650,000.00	2021/5/13	2029/5/9	否



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
北京金谷创信置业有限责任公司	305,000,000.00	100,650,000.00	2021/5/10	2029/5/9	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	1,994,000,000.00	997,000,000.00	2022/12/18	2055/9/15	否
常熟虞茂置业有限公司	6,500,000.00	2,983,500.00	2025/3/24	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,500,000.00	3,442,500.00	2025/3/24	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	12,500,000.00	5,737,500.00	2025/3/24	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	12,500,000.00	5,737,500.00	2025/3/24	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	25,000,000.00	11,475,000.00	2025/3/24	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	25,000,000.00	11,475,000.00	2025/3/24	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	40,000,000.00	18,360,000.00	2025/3/24	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	40,000,000.00	18,360,000.00	2025/3/24	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	2,300,000.00	1,055,700.00	2025/6/30	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	2,300,000.00	1,055,700.00	2025/6/30	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,700,000.00	1,698,300.00	2025/6/30	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,700,000.00	1,698,300.00	2025/6/30	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/6/30	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/6/30	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	11,800,000.00	5,416,200.00	2025/6/30	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	11,400,000.00	5,232,600.00	2025/6/30	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	4,600,000.00	2,111,400.00	2025/8/26	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	4,600,000.00	2,111,400.00	2025/8/26	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/8/26	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	7,400,000.00	3,396,600.00	2025/8/26	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	14,800,000.00	6,793,200.00	2025/8/26	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	14,800,000.00	6,793,200.00	2025/8/26	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	23,600,000.00	10,832,400.00	2025/8/26	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	22,800,000.00	10,465,200.00	2025/8/26	2033/3/5	否
厦门沧珩实业有限公司	240,000,000.00	117,600,000.00	2025/7/24	2031/7/24	否



被担保方	借款金额	担保金额	借款开始日	借款截止日	担保是否已经履行完毕
厦门沧珩实业有限公司	240,000,000.00	117,600,000.00	2025/7/24	2031/7/24	否
北京怡畅置业有限公司	15,000,000.00	3,000,000.00	2025/10/31	2029/9/21	否
北京怡畅置业有限公司	1,181,000,000.00	236,200,000.00	2025/10/31	2033/10/31	否

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司不存在需要披露的重大的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北京国管	北京	投资管理	5,000,000.00	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司有关信息

本集团的二级子公司情况详见附注七、（一）。

(三) 合营企业和联营企业有关信息

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注八、（一）12. 长期股权投资之说明。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京润和信通房地产开发有限公司	首开股份合营企业
北京住总首开置业有限公司	首开股份合营企业
北京首开野村不动产管理有限公司	首开股份合营企业
苏州隆泰置业有限公司	首开股份合营企业
北京首开美驰房地产开发有限公司	首开股份合营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京碧和信泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京远和置业有限公司	首开股份联营企业
北京首开万科和泰置业有限公司	首开股份联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
北京和信丰泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京和信仁泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京龙万华开房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京兴和航泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京中海盈璟房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京中开盈泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京城志置业有限公司	首开股份联营企业
北京厚泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京辉广企业管理有限公司	首开股份联营企业
北京和信兴泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京朗泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京诺德兴泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京首开万科置业有限公司	首开股份联营企业
北京友泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京昌信硕泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京毓锦置业有限公司	首开股份联营企业
北京开创金润置业有限公司	首开股份联营企业
北京金谷创信置业有限责任公司	首开股份联营企业
北京祥晟辉年置业有限公司	首开股份联营企业
北京祥鼎置业有限公司	首开股份联营企业
北京祥之源置业有限公司	首开股份联营企业
北京怡畅置业有限公司	首开股份联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
北京腾泰亿远置业有限公司	首开股份联营企业
北京房地钧洋房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	首开股份联营企业
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	首开股份联营企业
首开文投（北京）文化科技有限公司	首开股份联营企业
北京骏泰置业有限公司	首开股份联营企业
北京首开寸草养老服务有限公司	首开股份联营企业
厦门兆淳置业有限公司	首开股份联营企业
厦门沧珩实业有限公司	首开股份联营企业
成都龙湖锦祥置业有限公司	首开股份联营企业
成都辰华置业有限公司	首开股份联营企业
成都辰启置业有限公司	首开股份联营企业
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	首开股份联营企业
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	首开股份联营企业
台州兆汇禾企业管理有限公司	首开股份联营企业
台州环茂置业有限公司	首开股份联营企业
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	首开股份联营企业
广州市君庭房地产有限公司	首开股份联营企业
深圳市熙梁投资发展有限公司	首开股份联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	首开股份联营企业
苏州首龙置业有限公司	首开股份联营企业
苏州侨仁置业有限公司	首开股份联营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司	首开股份联营企业
南京嘉泰筑茂置业有限公司	首开股份联营企业
常州悦府房地产开发有限公司	首开股份联营企业
常熟耀泰房地产有限公司	首开股份联营企业
苏州安茂置业有限公司	首开股份联营企业
北京首开万科物业服务服务有限公司	首开股份联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
芜湖首开高和投资管理有限公司	首开股份联营企业
北京怡城置业有限公司	首开股份联营企业
北京怡和置业有限公司	首开股份联营企业
天津海景实业有限公司	首开股份联营企业
北京首城置业有限公司	首开股份联营企业
国奥投资发展有限公司	首开股份联营企业
北京万城永辉置业有限公司	首开股份联营企业
上海众承房地产开发有限公司	首开股份联营企业
武汉明泰置业有限公司	首开股份联营企业
武汉首茂城置业有限公司	首开股份联营企业
福州中泓盛实业有限公司	首开股份联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业
无锡润泰置业有限公司	首开股份联营企业
厦门跃泰置业有限公司	首开股份联营企业
厦门瑋泰置业有限公司	首开股份联营企业
厦门煊泰置业有限公司	首开股份联营企业
厦门莹泰置业有限公司	首开股份联营企业
常熟虞茂置业有限公司	首开股份联营企业
福建省大广汽车城发展有限公司	首开股份联营企业
福州中泰投资有限公司	首开股份联营企业
开茂置业（杭州）有限公司	首开股份联营企业

（四）本公司的其他关联方有关信息

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京宝信实业发展公司	代管企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	首开股份联营企业之子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司	首开股份联营企业之子公司
杭州绿城浙兴置业有限公司	首开股份联营企业之子公司
台州兆汇房地产有限公司	首开股份联营企业之子公司



成都旭泰置业有限公司	首开股份联营企业之子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	首开股份联营企业之子公司
台州兆裕房地产有限公司	首开股份联营企业之子公司
重庆国奥实业发展有限公司	首开股份联营企业之子公司
北京城建万科天运置业有限公司	子公司联营企业
北京金隅房地置业有限公司	子公司联营企业
海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	子公司联营企业
北京燕侨物业管理有限公司	子公司联营企业
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	子公司联营企业
北京首合环境服务有限公司	子公司联营企业
北京天鸿卓越房地产经纪有限公司	子公司联营企业

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
北京首开万科物业服务有限公司	接受劳务	市场价	1,072.03	1,566.56
厦门沧珩实业有限公司	接受劳务	市场价	406.72	60.25
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	接受劳务	市场价	94.34	94.34
北京燕侨物业管理有限公司	接受劳务	市场价	81.80	118.86
北京知泰房地产开发有限责任公司	接受劳务	市场价	69.17	
北京首开千方科技信息服务有限公司	接受劳务	市场价	54.75	90.79
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受劳务	市场价	47.71	91.33

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
-----	--------	---------------	-----	-------



关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
无锡润泰置业有限公司	提供劳务	市场价	188.86	194.90
天津海景实业有限公司	提供劳务	市场价	161.98	179.20
北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	市场价	96.78	145.23
厦门沧珩实业有限公司	提供劳务	市场价	57.34	238.89
北京昌信硕泰置业有限公司	提供劳务	市场价	42.45	42.45
北京祥晟辉年置业有限公司	提供劳务	市场价	14.15	14.15
北京怡畅置业有限公司	提供劳务	市场价	5.13	8.98
国奥投资发展有限公司	提供劳务	市场价	3.04	
南京嘉泰筑茂置业有限公司	提供劳务	市场价		923.11
成都旭泰置业有限公司	提供劳务	市场价		366.04
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	市场价		283.02
北京毓锦置业有限公司	提供劳务	市场价		256.66
北京宝景物业管理有限公司	提供劳务	市场价		60.80
北京金旭开泰房地产开发有限公司	提供劳务	市场价		56.60
北京厚泰房地产开发有限公司	提供劳务	市场价		48.44
北京首开千方科技信息服务有限公司	转售	市场价		0.50

2. 关联租赁情况

单位：人民币万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益	上年同期确认的租赁收入
北京首开寸草养老服务有限公司	出租房产	市场价	1,065.78	1,787.54
北京燕侨物业管理有限公司	出租房产	市场价	702.14	
北京宝信实业发展公司	出租房产	市场价	209.52	209.52
北京首开千方科技信息服务有限公司	出租房产	市场价	65.58	28.11
首开文投（北京）文化科技有限公司	出租场地	市场价	35.04	160.22
北京首开千方科技信息服务有限公司	出租房产	市场价	33.81	28.30



承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益	上年同期确认的租赁收入
北京怡畅置业有限公司	出租汽车	市场价	17.15	23.45
北京宝景物业管理有限公司	出租房产	市场价	17.01	17.01
北京市复兴商业城有限公司	出租房产	市场价		644.37
北京和信兴泰房地产开发有限公司	出租房产	市场价		4.25

3. 其他关联交易

关联方	2025 年收取资金占用费
天津海景实业有限公司	52,189,930.55
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	23,701,709.19
北京房地钧洋房地产开发有限公司	17,051,551.66
北京首城置业有限公司	14,787,648.56
北京友泰房地产开发有限公司	13,988,909.13
北京宝信实业发展公司	12,858,883.29
北京怡畅置业有限公司	11,307,906.67
北京远和置业有限公司	10,811,730.90
北京祥鼎置业有限公司	9,025,385.41
台州兆裕房地产有限公司	7,116,332.82
海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	6,918,962.28
北京昌信硕泰置业有限公司	309,266.64
北京首开寸草养老服务有限公司	247,427.51
关联方	2025 年支出资金占用费
开茂置业（杭州）有限公司	13,496,694.45
北京金旭开泰房地产开发有限公司	2,910,332.70
杭州绿城浙兴置业有限公司	998,534.62
北京首开城市运营服务集团有限公司	25,611.11
北京诺德兴泰置业有限公司	59,375.00

4. 关联方资金拆借



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
宝信实业	65,000,000.00	2025 年 9 月 27 日	2030 年 9 月 27 日	
宝信实业	40,000,000.00	2025 年 9 月 27 日	2030 年 9 月 27 日	
宝信实业	28,000,000.00	2025 年 11 月 5 日	2030 年 11 月 5 日	
宝信实业	120,000,000.00	2025 年 11 月 5 日	2030 年 11 月 5 日	
宝信实业	203,000,000.00	2025 年 7 月 4 日	2030 年 7 月 4 日	
宝信实业	52,000,000.00	2025 年 7 月 4 日	2030 年 7 月 4 日	
宝信实业	10,000,000.00	2025 年 9 月 22 日	2030 年 9 月 22 日	
宝信实业	13,000,000.00	2025 年 9 月 19 日	2030 年 9 月 19 日	
宝信实业	10,000,000.00	2025 年 9 月 23 日	2030 年 9 月 23 日	
宝信实业	10,000,000.00	2025 年 8 月 28 日	2030 年 8 月 28 日	
宝信实业	10,000,000.00	2025 年 10 月 21 日	2030 年 10 月 21 日	
宝信实业	3,000,000.00	2025 年 11 月 17 日	2030 年 11 月 17 日	
合 计	564,000,000.00	——	——	



(六) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京厚泰房地产开发有限公司	21,570,870.91		21,510,678.24	
	南京嘉泰筑茂置业有限公司	9,784,930.64		1,172,082.33	
	北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67		2,800,026.26	
	成都旭泰置业有限公司	2,000,000.00		3,786,666.67	
	北京金隅房地置业有限公司	1,866,626.26		943,121.94	
	北京城建万科天运置业有限公司	1,172,082.33		278,824.18	
	北京毓锦置业有限公司	198,953.16		9,784,930.64	
	福州中泰投资有限公司			3,880,000.00	
小 计		40,380,129.97		44,156,330.26	
应收股利					
	国奥投资发展有限公司	617,097,745.65	308,548,872.75	617,097,745.65	308,548,872.75
	北京金隅房地置业有限公司	59,831,186.70	3,037,569.52	59,831,186.70	3,037,569.52



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	海南蜈支洲旅游开发股份公司	2,442,600.00			
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00			
	北京市住宅产业化集团股份有限公司	1,946,499.29			
	北京房地中天建筑设计研究院有限责任公司	102,120.00			
	首开文投（北京）文化科技有限公司			2,472,663.07	
小 计		696,318,031.64	311,586,442.27	676,928,932.35	311,586,442.27
其他应收款					
	北京宝信实业发展公司	2,077,229,917.05	253,641,920.00	2,224,118,619.00	253,641,920.00
	北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,859,484,844.41		2,209,403,808.61	
	北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53		1,130,468,595.53	
	北京碧和信泰置业有限公司	1,107,600,297.32		997,533,297.32	
	厦门煊泰置业有限公司	1,010,328,081.91	545,515,944.98	1,059,328,081.91	545,515,944.98
	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40		955,905,929.40	
	北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63		898,320,860.63	
	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	842,295,496.58	497,613,545.42	912,295,496.58	497,613,545.42



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	756,950,000.00		816,950,000.00	
	厦门沧珩实业有限公司	742,129,203.57		741,292,493.02	
	北京友泰房地产开发有限公司	738,807,359.79		729,618,450.66	
	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	668,517,556.71		644,815,847.52	
	北京首开万科和泰置业有限公司	627,877,746.48		635,377,746.48	
	北京城志置业有限公司	613,205,844.44		613,205,844.44	
	天津海景实业有限公司	547,892,777.75		495,702,847.20	
	北京万龙华开房地产开发有限公司	537,138,769.60		555,138,769.60	
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	430,770,092.97		430,770,092.97	
	厦门莹泰置业有限公司	427,134,726.09		439,352,454.82	
	北京首城置业有限公司	424,102,791.06		409,308,421.00	
	福州中泓盛实业有限公司	418,272,000.00	185,423,546.70	426,272,000.00	185,423,546.70
	北京远和置业有限公司	335,326,293.36		324,514,562.46	
	武汉明泰置业有限公司	242,738,611.11	126,905,825.66	262,738,611.11	106,610,635.02
	海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	239,151,830.88		238,487,816.64	



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京腾泰亿远置业有限公司	225,500,000.00		225,500,000.00	
	上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71		185,524,304.71	
	常熟耀泰房地产有限公司	163,587,168.42		97,587,168.42	
	常州悦府房地产开发有限公司	121,273,775.41		0.00	
	北京金谷创信置业有限责任公司	111,676,755.30		88,081,755.30	
	北京怡畅置业有限公司	105,400,158.14		28,299,051.47	
	北京祥鼎置业有限公司	100,432,285.41		91,406,900.00	
	苏州首龙置业有限公司	92,149,565.50		39,130,383.24	
	厦门跃泰置业有限公司	87,822,585.85	82,399,084.33	95,662,585.85	82,399,084.33
	北京金隅房地置业有限公司	59,441,367.50	3,017,778.78	61,282,715.72	3,017,778.78
	北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00		61,236,000.00	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	56,988,430.54		60,988,430.54	
	福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00		35,475,000.00	
	北京首开寸草养老服务有限公司	34,890,008.21		28,873,545.44	
	深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	厦门瑯泰置业有限公司	19,600,000.00		19,600,000.00	
	北京昌信硕泰置业有限公司	15,434,074.22		14,674,807.58	
	台州兆裕房地产有限公司	10,386,765.74		3,270,432.92	
	南京嘉泰筑茂置业有限公司	8,159,088.00		33,816.00	
	北京首开万科置业有限公司	4,770,805.60		4,770,805.60	
	北京知泰房地产开发有限责任公司	2,932,830.52		2,269,910.89	
	北京万城永辉置业有限公司	2,118,644.00		2,118,644.00	
	北京首开方庄物业服务有限公司	604,163.00		601,259.00	
	无锡润泰置业有限公司	337,473.44		97,293,852.21	
	北京燕侨物业管理有限公司	100,000.00		100,000.00	
	北京天鸿卓越房地产经纪有限公司	26,004.12		26,004.12	
	武汉首茂城置业有限公司			3,000,000.00	
	苏州隆泰置业有限公司			1,143,029.98	
	北京骏泰置业有限公司			361,121,649.80	
	北京和信丰泰置业有限公司			3,394.17	



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
小 计		19,170,644,992.57	1,722,144,825.27	19,793,124,206.16	1,701,849,634.63
预付款项					
	北京首开万科物业服务有限公司			27,258.42	
小 计				27,258.42	
长期应收款					
	武汉首茂城置业有限公司	1,110,099,000.00		1,120,299,000.00	
	天津海景实业有限公司	435,000,000.00		435,000,000.00	
	北京怡畅置业有限公司	133,582,800.00		133,576,000.00	
	台州兆裕房地产有限公司	124,345,000.00		124,345,000.00	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06		97,977,600.06	
	常州悦府房地产开发有限公司			287,873,775.41	
	北京首开寸草养老服务有限公司			5,769,035.26	
小 计		1,901,004,400.06		2,204,840,410.73	



2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	北京首开野村不动产管理有限公司	290,000.00	
	北京首开万科物业服务有限公司	164,901.87	1,801,153.44
	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司		124,618.50
	北京宝景物业管理有限公司		2,342,852.75
	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司		173,681.00
	北京骏泰置业有限公司		160.00
小 计		454,901.87	4,442,465.69
预收款项			
	北京首开千方科技信息服务有限公司	125,298.24	
	国奥投资发展有限公司	92,063.63	
	北京怡畅置业有限公司		171,518.04
小 计		217,361.87	171,518.04
合同负债			
	北京怡畅置业有限公司		51,336.48



项目名称	关联方	期末数	期初数
小 计			51,336.48
其他应付款			
	苏州隆泰置业有限公司	982,387,402.30	985,141,202.30
	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,263.83	976,289,264.83
	常熟虞茂置业有限公司	963,027,480.44	
	北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	884,928,000.00
	福州中泰投资有限公司	798,000,000.00	798,000,000.00
	北京朗泰房地产开发有限公司	757,525,229.69	757,500,000.00
	北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	750,000,000.00
	北京和信丰泰置业有限公司	580,800,000.00	560,360,181.22
	北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	509,744,678.20
	北京住总首开置业有限公司	500,728,513.94	530,728,513.94
	杭州绿城浙兴置业有限公司	392,815,340.13	391,816,805.51
	南京嘉泰筑茂置业有限公司	387,042,519.16	280,849,978.39
	北京首开万科置业有限公司	305,732,498.12	310,567,678.67
	台州环茂置业有限公司	283,500,000.00	247,500,000.00



项目名称	关联方	期末数	期初数
	成都旭泰置业有限公司	245,000,000.00	
	广州市君庭房地产有限公司	274,525,600.00	277,225,600.00
	北京和信仁泰置业有限公司	243,902,650.39	150,842,650.39
	北京知泰房地产开发有限责任公司	217,978,560.27	217,267,733.45
	北京诺德兴泰置业有限公司	158,542,416.67	
	福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	213,070,000.00
	成都辰启置业有限公司	150,844,837.90	172,134,837.90
	北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	121,874,461.11
	北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	北京尚泰信华房地产开发有限公司	108,930,000.00	92,500,000.00
	北京和信兴泰房地产开发有限公司	107,643,874.27	157,643,874.27
	台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00	
	北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	102,567,613.35
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	100,915,637.48	363,715,993.51
	厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00	94,775,000.00



项目名称	关联方	期末数	期初数
	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
	北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00	54,600,000.00
	厦门瑯泰置业有限公司	53,170,583.47	53,170,583.47
	北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	38,437,855.36	40,361,477.76
	北京厚泰房地产开发有限公司	37,754,546.00	85,196,504.46
	成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	31,407,888.32
	北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00	20,120,000.00
	北京金开连泰房地产开发有限公司	7,289,436.59	567,289,461.59
	北京城建万科天运置业有限公司	4,867,499.41	4,867,499.41
	芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	4,091,500.00
	成都辰华置业有限公司	1,235,255.07	1,235,255.07
	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	670,000.00	673,200.00
	首开文投（北京）文化科技有限公司	609,509.00	
	北京宝景物业管理有限公司	607,313.91	445,173.91
	北京首开万科和泰置业有限公司	485,199.97	485,199.97



项目名称	关联方	期末数	期初数
	北京首开寸草养老服务有限公司	479,442.12	479,442.12
	厦门莹泰置业有限公司	288,271.27	
	北京怡畅置业有限公司	208,068.00	454,101.27
	国奥投资发展有限公司	183,499.12	
	北京首开万科物业服务有限公司	147,106.13	
	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	132,619.00	
	北京首开千方科技信息服务有限公司	125,000.00	
	苏州屿秀房地产开发有限公司		71,940,000.00
	重庆国奥实业发展有限公司		70,000,000.00
	北京市复兴商业城有限公司		1,755,910.00
	厦门跃泰置业有限公司		179,425.51
	北京祐泰通达房地产开发有限公司		157,600.16
	无锡润泰置业有限公司		17,427.75
	北京首合环境服务有限公司		92,000.00
	北京天鸿卓越房地产经纪有限公司		24,677.51
小 计		11,918,493,626.96	11,301,139,852.29



项目名称	关联方	期末数	期初数
一年内到期的非流动负债			
	开茂置业（杭州）有限公司		540,592,078.70
	台州兆汇房地产有限公司		103,440,000.00
小 计			644,032,078.70



十二、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	510,196.13		3,570.00	
合 计	510,196.13		3,570.00	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	510,196.13	100.00			510,196.13
其中：信用风险组合	510,196.13	100.00			510,196.13
合 计	510,196.13	100.00			510,196.13

(续上表)

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	3, 570. 00	100. 00			3, 570. 00
其中：信用风险组合	3, 570. 00	100. 00			3, 570. 00
合 计	3, 570. 00	100. 00			3, 570. 00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	216,624,993.56	220,886,404.04
其他应收款项	8,122,583,600.96	8,833,570,203.78



项 目	期末数	期初数
合 计	8,339,208,594.52	9,054,456,607.82

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利		4,261,410.48	——	——
其中：北京银行股份有限公司		4,261,410.48	尚未支付	否
账龄一年以上的应收股利	310,124,651.99	310,124,651.99	——	——
其中：国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86	尚未支付	是
北京首开天鸿集团有限公司	123,125,335.13	123,125,335.13	尚未支付	否
小计	310,124,651.99	314,386,062.47	——	——
减：坏账准备	93,499,658.43	93,499,658.43	——	——
合 计	216,624,993.56	220,886,404.04	——	——

(3) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	592,045,881.25		1,781,372,806.17	
1-2 年	1,214,395,210.63	9,850.11	107,920,914.52	40,676.47
2-3 年	107,746,444.57	91,018.19	5,567,547,095.73	242,341,920.00
3 年以上	6,562,558,116.16	354,061,183.35	1,730,831,247.19	111,719,263.36
合 计	8,476,745,652.61	354,162,051.65	9,187,672,063.61	354,101,859.83

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率 (%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	353,709,221.94	4.17	353,709,221.94	100.00	
按组合计提坏账准	8,123,036,430.67	95.83	452,829.71		8,122,583,600.96



种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
备的其他应收款项					
其中：其他信用风险组合	630,199,403.12	7.76	452,829.71		629,746,573.41
应收押金、保证金、备用金组合	39,953,646.26	0.49			39,953,646.26
应收关联方组合	7,452,883,381.29	91.75			7,452,883,381.29
合 计	8,476,745,652.61	100.00	354,162,051.65	——	8,122,583,600.96

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	353,709,221.94	3.85	353,709,221.94	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款项	8,833,962,841.67	96.15	392,637.89		8,833,570,203.78
其中：其他信用风险组合	1,405,284.26	0.02	392,637.89	27.94	1,012,646.37
应收押金、保证金、备用金组合	39,409,697.21	0.43			39,409,697.21
应收关联方组合	8,793,147,860.20	95.70			8,793,147,860.20
合 计	9,187,672,063.61	100.00	354,101,859.83	——	8,833,570,203.78

3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
北京宝信实业发展公司	242,341,920.00	242,341,920.00	100.00	预计无法收回
京澳有限公司	101,737,053.32	101,737,053.32	100.00	预计无法收回
北京顺鸿金建水上公园综合开发有限责任公司	5,031,332.36	5,031,332.36	100.00	预计无法收回
员工个税	1,758,364.77	1,758,364.77	100.00	预计无法收回
上海燕海房地产有限公司	1,840,145.50	1,840,145.50	100.00	预计无法收回



债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
海南国邦企业股份有限公司	900,000.00	900,000.00	100.00	预计无法收回
范正国	69,636.00	69,636.00	100.00	预计无法收回
张冠英	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
梁新	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
其他	769.99	769.99	100.00	预计无法收回
小 计	353,709,221.94	353,709,221.94	100.00	——

4) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

① 其他信用风险组合

项 目	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	629,093,585.23	99.82		393,855.61	28.02	
1-2年	142,260.01	0.02	14,226.00	406,764.73	28.95	40,676.47
2-3年	358,893.96	0.06	107,668.19			
3年以上	604,663.92	0.10	330,935.52	604,663.92	43.03	351,961.42
小 计	630,199,403.12	100.00	452,829.71	1,405,284.26	100.00	392,637.89

② 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收押金、保证金、备用金组合	39,953,646.26			39,409,697.21		
应收关联方组合	7,452,883,381.29			8,793,147,860.20		
小 计	7,492,837,027.55			8,832,557,557.41		

5) 坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
------	------	------	------	-----



	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初数	392,637.89		353,709,221.94	354,101,859.83
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	60,191.82			60,191.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末数	452,829.71		353,709,221.94	354,162,051.65

6) 本期坏账准备收回或转回情况

无。

7) 本期实际核销的其他应收款项情况

无。

8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计 的比例 (%)	坏账 准备
北京首都开发股份有限公司	往来款	3,400,625,415.25	1 年以内/3 年以上	40.12	
北京首开资产管理 有限公司	往来款	2,546,935,598.39	1 年以内/1-2 年/3 年 以上	30.05	
北京建工集团有限 责任公司	往来款	630,819,767.12	1 年以内/1-2 年	7.44	
北京市城开实业发 展有限公司	往来款	456,460,323.62	3 年以上	5.38	
北京岳安实业股份 有限公司	往来款	436,264,731.05	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3 年以上	5.15	
小 计	——	7,471,105,835.43	——	88.14	



3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	11,677,997,019.42	24,480,000.00	56,000,000.00	11,646,477,019.42
对合营企业投资				
对联营企业投资	135,312,329.62	38,162,612.59		173,474,942.21
小 计	11,813,309,349.04	62,642,612.59	56,000,000.00	11,819,951,961.63
减：长期股权投资减值准备	55,551,220.69			55,551,220.69
合 计	11,757,758,128.35	62,642,612.59	56,000,000.00	11,764,400,740.94



(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、对子公司投资						
北京岳安实业股份有限公司	138,337,954.30	138,337,954.30				
海南天鸿投资控股有限公司	75,841,455.68	75,841,455.68				
北京首开天鸿集团有限公司	673,273,354.59	673,273,354.59				
北京首都开发股份有限公司	3,390,103,996.37	3,390,103,996.37				
北京市城开实业发展公司	13,351,673.55	13,351,673.55				
北京京信大厦	31,861,899.75	31,861,899.75				
首开集团培训中心	466,071.61	466,071.61				
北京首开鸿城实业有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00				
北京宝晟住房股份有限公司	8,400,000.00	8,400,000.00				
首开控股（国际）有限公司	988,324,774.60	988,324,774.60				
北京世安住房股份有限公司	942,157,915.90	942,157,915.90				
北京首开鸿晟投资有限公司	56,000,000.00	56,000,000.00		56,000,000.00		



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
北京首开资产管理有限公司	3,001,680,000.00	3,001,680,000.00				
北京房地集团有限公司	852,100,000.00	852,100,000.00	9,480,000.00			
三亚椰林滩大酒店有限责任公司	879,227,923.07	879,227,923.07				
北京首开城市运营服务集团有限公司	306,870,000.00	306,870,000.00				
北京首开义拓城市更新建设运营有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00				
北京首开文博建设发展有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00			
小 计	11,677,997,019.42	11,677,997,019.42	24,480,000.00	56,000,000.00		
三、对联营企业投资						
国奥投资发展有限公司	224,630,388.31	134,075,869.15			38,162,445.97	
北京集善首开健康科技发展有限公司	2,000,000.00	1,236,460.47			166.62	
小 计	226,630,388.31	135,312,329.62			38,162,612.59	
总 计	11,904,627,407.73	11,813,309,349.04	24,480,000.00	56,000,000.00	38,162,612.59	

(续上表)

被投资单位		期末余额	减值准备期末余额
-------	--	------	----------



	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、对子公司投资						
北京岳安实业股份有限公司					138,337,954.30	
海南天鸿投资控股有限公司					75,841,455.68	
北京首开天鸿集团有限公司					673,273,354.59	
北京首都开发股份有限公司					3,390,103,996.37	
北京市城开实业发展公司					13,351,673.55	
北京京信大厦					31,861,899.75	
首开集团培训中心					466,071.61	
北京首开鸿城实业有限公司					110,000,000.00	
北京宝晟住房股份有限公司					8,400,000.00	
首开控股（国际）有限公司					988,324,774.60	
北京世安住房股份有限公司					942,157,915.90	
北京首开鸿晟投资有限公司						
北京首开资产管理有限公司					3,001,680,000.00	
北京房地集团有限公司					861,580,000.00	
三亚椰林滩大酒店有限责任公司					879,227,923.07	



被投资单位					期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京首开城市运营服务集团有限公司					306,870,000.00	
北京首开义拓城市更新建设运营有限公司					210,000,000.00	
北京首开文博建设发展有限公司					15,000,000.00	
小 计					11,646,477,019.42	-
三、对联营企业投资						
国奥投资发展有限公司					172,238,315.12	55,551,220.69
北京集善首开健康科技发展有限公司					1,236,627.09	
小 计					173,474,942.21	55,551,220.69
总 计					11,819,951,961.63	55,551,220.69



(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	423,937,186.13	253,733,290.45	368,924,900.15	207,891,050.48
房地产销售			97,700,778.49	61,131,768.99
房屋出租	142,601,646.77	73,009,003.60	40,291,542.82	12,038,042.19
酒店经营	3,312,139.36	3,205,260.88	84,643.57	870,487.66
非经资产管理	275,089,437.74	177,519,025.97	222,215,859.82	133,850,751.64
其他	2,933,962.26		8,632,075.45	
其他业务小计	275,291,434.54		371,878,885.21	29,171,966.47
房屋出租收入			118,388,035.82	29,171,966.47
其他	275,291,434.54		253,490,849.39	
合 计	699,228,620.67	253,733,290.45	740,803,785.36	237,063,016.95

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	38,162,612.59	-7,510,390.65
成本法核算长期股权投资取得的投资收益	17,936,015.01	51,599,621.95
处置长期股权投资产生的投资收益	282,126.53	
持有其他权益工具期间取得的股利收入	8,071,350.80	17,244,200.90
合 计	64,452,104.93	61,333,432.20

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	-369,021,377.15	-525,665,875.25
加：资产减值损失		55,551,220.69
信用减值损失（适用于已执行新金融工具准则的公司）	60,191.82	242,432,225.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性	96,024,203.11	58,203,743.88



补充资料	本期数	上年同期数
生物资产折旧		
使用权资产折旧（适用于已执行新租赁准则的公司）	44,999,595.92	41,278,431.33
无形资产摊销	5,061,996.80	2,287,371.83
长期待摊费用摊销	13,913,351.68	14,350,517.66
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)		-17,005.97
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		146.97
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	524,228,055.68	485,111,594.18
投资损失(收益以“－”号填列)	-64,452,104.93	-61,333,432.20
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)		12,784,231.02
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-4,608,446.00	14,473,477.24
存货的减少(增加以“－”号填列)	62,655.23	34,469,799.50
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	689,001,947.13	-1,118,292,487.79
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	582,976,145.52	1,145,263,741.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,518,246,214.81	400,897,700.31
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	5,348,483,623.44	4,907,751,128.71
减：现金的期初余额	4,907,751,128.71	3,590,374,912.58
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	440,732,494.73	1,317,376,216.13



十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，首开集团之子公司北京房地集团有限公司，账龄超过一年的大额其他应付款中应付北京鹏润房地产开发有限责任公司 28,890.78 万元借款、购房款，因历史遗留问题，尚未与北京鹏润房地产开发有限责任公司最终结算。

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在应披露的其他内容。

十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注已经本集团批准报出。

北京首都开发控股（集团）有限公司

二〇二六年四月二十二日



统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

营业执照
(副本)

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

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 钟建国
经营范围 许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

出资额 壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整
成立日期 2011年07月18日
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

登记机关
2026年02月12日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供北京首都开发控股(集团)有限公司天健审(2026)9301号报告后附之用，证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营，他用无效目不得擅自外传。





会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：钟建国

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0019886

说明

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

发证机关：



2024 年 12 月 20 日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供北京首都开发控股（集团）有限公司天健审（2026）9301号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。





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



姓名 王秀萍
Full name

性 别 女
Sex

出生日期 1974/10/14
Date of birth

工作单位 镇江安普会计师事务所
Working unit

身份证号码 310228741014582
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registrar

姓名: 王秀萍
证书编号: 321100040006

本证书经检验合格, 证书编号: 321100040006
This certificate is valid for this renewal.




2000 年 08 月 31 日
/m /d



江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

证书编号: 321100040006
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 04 月 13 日
Date of Issuance



王秀萍(321100040006)
您已通过2016年年检
南通市注册会计师协会

转入: 中天运 2016.7.6.

转出: 中天运 2013.3.21

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京中天运会计师事务所
CPAs

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

2004 年 9 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中天运会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2004 年 9 月 6 日
/y /m /d

注意事项

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

转入: 中天运会计师事务所(南京分所)

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

2016.7.1

本复印件仅供北京首都开发控股(集团)有限公司天健审(2026)9301号报告后附之用, 证明王秀萍是中国注册会计师, 他用无效且不得擅自外传。




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



姓名 王景波
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1972-11-13
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所
 Working unit
 (特殊普通合伙)
 身份证号码 350203721113403
 Identity card No.


 记录
 王景波执业二修码.png
 多，继续有效一年，
 d for another year after


 上海市注册会计师协会
 CPA
 年检专用章

2011年 4月 30日
 y m d

证书编号: 350200020147
 No. of Certificate
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011年 4月 30日
 Date of Issuance y m d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from


 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2011年 10月 21日
 y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to


 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2011年 10月 21日
 y m d

注意事项

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

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

本复印件仅供北京首都开发控股(集团)有限公司天健审(2026)9301号报告后附之用，证明王景波是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

