

公司代码：600159

公司简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2022 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人马云虎、主管会计工作负责人魏彩虹及会计机构负责人（会计主管人员）尚丹峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022年度公司实现归属于母公司的净利润-172,397,696.03元，截至2022年末可供股东分配的利润1,043,571,717.03元。鉴于2022年度公司实现归属于母公司的净利润为负，公司2022年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	20
第五节	环境与社会责任.....	32
第六节	重要事项.....	34
第七节	股份变动及股东情况.....	43
第八节	优先股相关情况.....	47
第九节	债券相关情况.....	47
第十节	财务报告.....	48

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、大龙地产	指	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
宁城老窖	指	内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司
大龙有限	指	北京市大龙房地产开发有限公司
大龙顺发	指	北京大龙顺发建筑工程有限公司
大龙城乡	指	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司
大龙控股	指	北京大龙控股有限公司
中山嘉盛	指	中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司
报告期、本报告期	指	2022 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	刘宗
联系地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号	北京市顺义区府前东街甲 2 号
电话	010-69446339	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	1253942314@qq.com	dldclz@163.com

三、 基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
	签字会计师姓名	卜晓丽、裴士宇

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	867,749,215.38	1,701,426,139.17	-49.00	987,136,508.10
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	854,174,128.90	1,693,463,548.27	-49.56	973,362,802.52
归属于上市公司股东的净利润	-172,397,696.03	101,299,212.04	-270.19	105,037,603.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-189,433,355.64	100,652,800.32	-288.20	100,892,897.56
经营活动产生的现金流量净额	68,407,532.07	228,693,381.76	-70.09	480,008,618.55
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	2,257,432,996.62	2,471,330,854.25	-8.66	2,411,531,803.81
总资产	4,162,373,733.08	4,272,132,923.17	-2.57	4,373,778,900.14

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益（元/股）	-0.21	0.12	-270.19	0.13
稀释每股收益（元/股）	-0.21	0.12	-270.19	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.23	0.12	-288.20	0.12
加权平均净资产收益率（%）	-7.29	4.15	减少11.44个百分点	4.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-8.01	4.12	减少12.13个百分点	4.24

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	180,515,799.85	120,892,787.60	307,935,796.72	258,404,831.21
归属于上市公司股东的净利润	5,542,568.40	-1,596,342.10	-8,222,170.77	-168,121,751.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,390,810.02	-1,966,755.73	-8,254,900.88	-184,602,509.05
经营活动产生的现金流量净额	-156,243,806.36	-76,369,325.02	-15,777,655.14	316,798,318.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-524,948.30		226,528.59	206,008.96
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	636,734.13		276,344.58	3,368,025.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,627,131.75		371,742.19	-120,614.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目				2,100,098.00
减：所得税影响额	5,684,729.40		218,653.84	1,388,379.62
少数股东权益影响额（税后）	18,528.58		9,549.80	20,433.15

合计	17,035,659.61	646,411.72	4,144,705.70
----	---------------	------------	--------------

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

公司经营回顾：

2022 年，公司董事会持续推动公司稳步发展，各部室、各分子公司及全体职工克服困难、努力奋斗，积极推动储备项目开工建设，促进在售项目销售，各项工作开展平稳有序。

报告期内，公司房地产业务竣工项目 2 项，竣工面积 11.02 万平方米；在建项目 1 项，在建总建筑面积 5.44 万平方米，年度累计投资金额为 1,258.72 万元。

报告期内，公司房地产业务实现销售面积（含预售）8,662.94 平方米，销售金额（含预售）11,681.43 万元，结转收入金额 22,356.69 万元。

报告期内，公司建筑施工类重要在施项目 4 项，在施面积 43.19 万平方米；竣工项目 35 项，竣工面积 16.72 万平方米；新签约项目 50 项，签约金额 151,069.75 万元。

公司始终高度重视内部控制体系的建设和评价工作，通过建立长效机制加强日常监管与专项监督，按时完成内控自评和内控审计工作，使内控建设工作常态化。

二、报告期内公司所处行业情况

政策环境情况：

2022 年，受经济总体下行压力影响，房地产市场成交惨淡，监管部门多次出台利好政策，从供需两端维护行业平稳健康发展。各地调控措施主要涉及优化限购政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等内容，多地房贷利率已降至历史低点。

市场环境情况：

报告期内，全国房地产开发投资由升转降。国家统计局数据显示，2022 年全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。

2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。报告期内，全国房屋竣工面积为 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。

报告期内，全国商品房销售面积、销售金额均大幅下滑。国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

2022 年，房地产开发企业到位资金 148,979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17,388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52,940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49,289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23,815 亿元，下降 26.5%。

三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司从事的主要业务为房地产业务和建筑施工业务。

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

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

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

房地产开发方面，作为顺义区属国有控股房地产上市企业，公司多年深耕顺义市场，拥有深厚的区域资源。公司相继开发了 400 余万平方米的地产项目，积累了丰富的项目开发经验，产品品牌和质量在项目所在区域具有一定的优势，对未来业务开展具有良好的促进作用。

建筑施工方面，大龙顺发公司具备建筑施工总承包一级资质，公司注重人才队伍建设，拥有各类高初中级专业技术人员 83 人，有一、二级建造师 58 人。大龙顺发公司施工质量过硬，所承建的工程多次获得北京市住房和城乡建设委员颁发的“结构长城杯金奖”，具备年施工 100 万平方米的能力。近年来，公司多次获得中施企协、中国企协、北京市建筑联合会等部门颁发的荣誉证书，如：AAA 企业信用等级证书、AAA 质量资质等级证书。公司多次获评“全国合同守信企业”、“中国工程建设诚信典型企业”、“全国优秀施工企业”、“北京市优秀施工企业”、“工程建设企业 AAA 级信用等级评价”、“北京建设行业 AAA 信用企业”、“北京建设行业诚信企业”等奖项。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 86,774.92 万元，比上年同期 170,142.61 万元下降 49.00%；利润总额-15,489.86 万元，较上年同期 26,724.45 万元下降 157.96%；实现净利润-19,281.73 万元，较上年同期 18,347.08 万元下降 205.09%；归属母公司净利润-17,239.77 万元，较上年同期 10,129.92 万元下降 270.19%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-18,943.34 万元，同比下降 288.20%。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 41.62 亿元，较年初 42.72 亿元减少 1.10 亿元；负债总额 18.30 亿元，较年初 16.71 亿元增加 1.59 亿元；净资产 23.32 亿元，较年初 26.01 亿元减少 2.69 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 22.57 亿元，较年初 24.71 亿元减少 2.14 亿元；资产负债率为 43.97%，较年初上升 4.86 个百分点。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	867,749,215.38	1,701,426,139.17	-49.00

营业成本	732,571,549.61	1,190,573,039.97	-38.47
销售费用	16,124,687.16	43,399,531.74	-62.85
管理费用	58,503,807.62	65,597,299.03	-10.81
财务费用	-10,823,981.74	-7,315,558.85	47.96
经营活动产生的现金流量净额	68,407,532.07	228,693,381.76	-70.09
投资活动产生的现金流量净额	-363,232.70	438,814.96	-182.78
筹资活动产生的现金流量净额	-76,588,161.60	-81,248,545.53	-5.74
税金及附加	120,449,775.83	94,215,358.74	27.85

营业收入变动原因说明：报告期内房地产业务营业收入同比减少。

营业成本变动原因说明：报告期内房地产业务营业收入减少使得营业成本同比减少。

销售费用变动原因说明：报告期内销售佣金同比减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内销售商品房所收到的现金同比减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内处置固定资产所收到的资金同比减少，以及购置固定资产支付的现金同比增加。

财务费用变动原因说明：报告期内银行存款利息收入同比增加。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	223,566,863.32	118,537,480.34	46.98	-80.29	-81.76	增加 4.28 个百分点
建筑施工	630,607,265.58	606,535,758.49	3.82	12.73	13.81	减少 0.91 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
内蒙古满洲里	635,895.14	587,268.29	7.65	-84.66	-84.25	减少 2.4 个百分点
北京市顺义区	744,819,887.62	678,285,655.22	8.93	-40.95	-32.24	减少 11.71 个百分点
广东省中山市	108,718,346.14	46,200,315.32	57.50	-74.59	-74.05	减少 0.89 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	土地征用及拆迁补偿	47,717,686.92	6.58	276,257,645.11	23.36	-82.73	
房地产开发	前期工程费	2,552,792.18	0.35	14,411,802.74	1.22	-82.29	
房地产开发	基础设施费	5,705,777.89	0.79	30,385,376.86	2.57	-81.22	
房地产开发	建筑安装工程费	54,934,958.58	7.58	283,038,871.31	23.93	-80.59	
房地产开发	开发间接费用	7,626,264.77	1.05	45,774,546.86	3.87	-83.34	
建筑施工	直接人工费	396,226,664.80	54.65	381,336,180.15	32.24	3.90	
建筑施工	直接材料费	159,197,328.93	21.96	113,657,117.62	9.61	40.07	
建筑施工	机械使用费	14,839,812.59	2.05	14,457,536.48	1.22	2.64	
建筑施工	其他直接费	36,271,952.17	5.00	23,488,998.99	1.99	54.42	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 53,931.12 万元，占年度销售总额 63.14%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 15,071.23 万元，占年度销售总额 17.64 %。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 9,458.99 万元，占年度采购总额 54.27%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 1,204.84 万元，占年度采购总额 6.91%。

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例(%)
1	北京鸿睿智业时代投资有限公司	27,117,199.64	15.56

2	沧州建投元达建筑科技股份有限公司	25,979,174.35	14.90
3	泰华远大装配式建筑（廊坊）有限公司	16,091,031.95	9.23
4	北京骐蕴商贸有限公司	13,354,119.20	7.66

其他说明
无

3. 费用

适用 不适用

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

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,023,593,643.11	24.59	975,756,738.34	22.84	4.90	
应收账款	290,662,234.76	6.98	245,748,030.84	5.75	18.28	

预付款项	9,452,983.00	0.23	337,717.76	0.01	2,699.08	报告期内预付工程材料款增加。
其他应收款	3,687,024.19	0.09	5,326,626.42	0.12	-30.78	报告期内收回部分往来款项。
存货	2,342,259,610.64	56.27	2,537,492,860.49	59.40	-7.69	
合同资产	75,226,369.04	1.81	58,897,480.07	1.38	27.72	
其他流动资产	55,921,348.92	1.34	64,452,850.76	1.51	-13.24	
投资性房地产	193,204,187.10	4.64	194,898,816.45	4.56	-0.87	
固定资产	65,036,396.95	1.56	60,471,690.17	1.42	7.55	
递延所得税资产	96,926,115.37	2.33	123,894,644.38	2.90	-21.77	
其他非流动资产	6,403,820.00	0.15	4,855,467.49	0.11	31.89	报告期内部分建筑工程项目履约进度超出价款结算进度,按其流动性在“其他非流动资产”项目列示。
应付账款	573,046,230.13	13.77	555,366,516.20	13.00	3.18	
预收款项	7,095,187.05	0.17	5,527,707.87	0.13	28.36	
合同负债	276,693,246.14	6.65	173,879,431.46	4.07	59.13	报告期内预收工程款增加,按合同约定履行向客户提供工程施工义务。
应付职工薪酬	4,193,099.11	0.10	3,604,947.26	0.08	16.32	
应交税费	35,552,614.65	0.85	80,078,158.85	1.87	-55.60	报告期内营业利润下降,期末应缴企业所得税较上年末减少。
其他应付款	896,231,368.92	21.53	809,975,669.96	18.96	10.65	
其他流动负债	37,494,677.03	0.90	42,227,685.14	0.99	-11.21	
未分配利润	1,043,571,717.03	25.07	1,261,950,061.54	29.54	-17.30	
少数股东权益	74,634,313.43	1.79	130,141,952.18	3.05	-42.65	报告期内控股孙公司天竺万科公司减少少数股东权益 5,554 万元。

其他说明

无

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

因房地产项目开发建设,根据有关建设部门要求,公司部分货币资金处于受限状态,具体会计科目明细为:其他货币资金—工程履约保证金 27,631,871.19 元,其他货币资金—农民工工资保证金 55,693,298.18 元。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

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

1、房地产行业

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

顺义地区房地产开发投资和商品房销售面积同比下降。数据显示，2022 年，顺义区房地产开发投资同比下降 8.3%；商品房销售面积 102.1 万平方米，同比下降 14.0%，其中住宅销售面积 76.0 万平方米，比 2021 年降低 19.6%。报告期内，公司在该区域销售项目 2 项（其中保障性住房项目 1 项），可供出售面积 60,116.19 平方米，实际销售面积（含预售）2,446.29 平方米，占该区域销售总面积的 0.24%，销售金额（含预售）7,116.04 万元，结转收入金额 11,421.27 万元。

中山地区商品房施工面积、销售面积、销售额同比下降。数据显示，该区域全年商品房施工面积 3,971.91 万平方米，同比下降 8.5%；商品房竣工面积 502.65 万平方米，比 2021 年上升 44.2%；商品房销售面积 506.88 万平方米，同比下降 15.8%；商品房销售额 562.63 亿元，同比下降 23.8%。报告期内，公司在中山区域销售项目 2 项，可供出售面积 73,989.63 平方米，实际销售面积（含预售）6,062.38 平方米，占该区域销售总面积的 0.12%；销售金额（含预售）4,519.00 万元，占该区域销售总额的 0.08%，结转收入金额 10,871.83 万元。

满洲里地区属于旅游城市，且前期开发库存体量较大，当地市场较为低迷。报告期内，公司在该区域销售项目 1 项，项目销售进展缓慢。公司在该地区市场不具备比较优势。

（注：上述区域数据来源于所属地区国土或统计机构，公司无法取得满洲里地区的可靠数据，为避免对投资者产生误导，仅对该地区情况予以文字描述。）

2、建筑施工行业

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

报告期内，顺义地区建筑业总产值 590.96 亿元，大龙顺发实现产值 6.31 亿元，占总产值的 1.07%。

(1) 大龙顺发主要业务模式为施工合同模式，未完工项目数量为 28 个，未完工项目合同总金额 325,697.92 万元。

(2) 按细分行业近三年收入成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

分行业	2022 年		2021 年		2020 年	
	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)
房屋建设	63,060.73	72.67	55,940.65	32.88	37,239.45	37.72

情况说明：公司控股子公司大龙顺发近三年施工项目细分行业均为房屋建设。

单位：万元 币种：人民币

	2022 年	2021 年	2020 年
原材料	15,919.73	11,365.71	11,278.31
人工费	39,622.67	38,133.62	21,909.57
其他	5,111.18	3,794.65	2,493.62
合计	60,653.58	53,293.98	35,681.50

(3) 主要供应商及 2022 年度采购情况

报告期内，大龙顺发前五名供应商采购金额 9,458.99 万元，占年度采购金额的 54.27%。

(4) 公司报告期内质量控制体系情况

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

（5）公司报告期内安全生产制度运行情况

公司已按照国家以及有关部门颁布的与安全生产有关的各种规章制度，制定了安全生产相关内部控制制度，并通过加强对全体员工的安全教育、强化全体员工的安全生产责任意识，确保各项安全生产制度能得到遵守，以预防安全生产事故的发生。报告期内，公司每月由安全操作、安全培训、安全自查(包括记录)等内容进行全面检查，并将重要情况在会议上提出整改意见，发挥互相督促的作用。同时，在不同阶段组织进行专项安全检查，对存在安全隐患的部门和环节进行整改，从而逐步减少安全隐患，减少可预防事故发生。报告期内，公司安全生产制度运行良好。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	内蒙古满洲里市	151,236.2	208,901		否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	竣工项目	25,239.50	61,279.85	82,782.57		82,782.57	67,894	770.68
2	广东省中山市	裕龙东区花园二期	住宅及商业	竣工项目	8,900.00	19,545.14	27,441.59		27,441.59	22,210	232.11
3	广东省中山市	裕龙臻曦苑项目	住宅	新开工	15,693.70	39,196.62	54,390.53	54,390.53		55,308	255.93

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京市顺义区	裕龙君享(胡各庄限价房项目)	住宅/商业/车位	52,656.25	64.01	64.01	76.58	
2	北京市顺义区	东楼广场项目	住宅/商业/车位	7,459.94	2,382.28	3,413.60	11,344.69	
3	广东省中山市	裕龙君悦	住宅及商业	53,176.96	6,062.38	10,669.09	10,871.83	1,140.55
4	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	47,525.14	154.27	217.11	63.59	240.45

报告期内，公司共计实现销售金额 11,681.43 万元，销售面积 8,662.94 平方米，实现结转收入金额 22,356.69 万元，结转面积 14,363.81 平方米，报告期末待结转面积 1,381.00 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	186.27	100	否	
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	508.26	100	否	
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,619.53	203.49	100	否	
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,438.64	33.52	100	否	
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区 商贸 A、B 座	商业	45,746.20	25.85	100	否	

报告期内，公司房地产可出租总面积为 69,568.24 平方米，已出租总面积为 21,913.86 平方米，出租率为 31.50%，取得租金总收入 957.38 万元，每平方米月平均租金为 36.41 元。具体出租面积及出租率情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	6,103.56	66.39
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	9,130.18	86.38
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,619.53	2,619.53	100.00
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,438.64		0.00
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区 商贸 A、B 座	商业	45,746.20	4,060.59	8.88

5. 报告期内公司财务融资情况

□适用 √不适用

6. 其他说明

□适用 √不适用

建筑行业经营性信息分析

1. 报告期内竣工验收的项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数(个)	35					35
总金额	50,539.38					50,539.38

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量(个)	总金额
境内	35	50,539.38

总计	35	50,539.38
----	----	-----------

其他说明

□适用 √不适用

2. 报告期内在建项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）	28					28
总金额	325,697.92					325,697.92

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	28	325,697.92
总计	28	325,697.92

其他说明

□适用 √不适用

3. 在建重大项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入	截至期末累计回款金额	项目进度是否符合预期	付款进度是否符合预期
马头庄回迁房项目	施工合同	70,128.59	2020年2月至2022年10月	100%	14,478.37	67,660.59	13,609.67	63,600.95	54,055	是	是
樱花园小区房屋产权置换A片区项目三期	施工合同	64,667.66	2021年9月至2024年3月	56.18%	34,480.42	36,645.50	33,182.63	35,239.45	28,227.74	是	是
顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目	施工合同	110,742.20	2022年11月至2025年6月	0.75%	825.47	825.47	775.94	775.94	928.81	是	是
裕龙臻曦苑小区项目	施工合同	16,411.77	2022年8月至2025年7月	0.62%	102.09	102.09	100.05	100.05		是	是

其他说明

□适用 √不适用

4. 报告期内累计新签项目√适用 不适用报告期内累计新签项目数量 50 (个), 金额 151,069.75 万元人民币。**5. 报告期末在手订单情况**√适用 不适用报告期末在手订单总金额 326,131.31 万元人民币。其中, 已签订合同但尚未开工项目金额 433.39 万元人民币, 在建项目中未完工部分金额 193,417.50 万元人民币。

其他说明

 适用 不适用**6. 其他说明**√适用 不适用

报告期内, 公司未发生建筑施工类债权融资。

公司建筑施工业务最近五年债权融资情况如下:

分类	年度	借入金额	偿付金额	利息支出
借款	2018 年		11,000	164.82
借款	2019 年			
借款	2020 年			
借款	2021 年	100		4.28
借款	2022 年		100	

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析** 适用 不适用**1. 重大的股权投资** 适用 不适用**2. 重大的非股权投资** 适用 不适用**3. 以公允价值计量的金融资产** 适用 不适用

证券投资情况

 适用 不适用

私募基金投资情况

 适用 不适用

衍生品投资情况

 适用 不适用**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况** 适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	权益比例	主营业务	注册资本(万元)	本报告期营业收入(元)	本报告期净利润(元)	报告期末总资产(元)	报告期末净资产(元)
北京市大龙房地产开发有限公司	99.88%	房地产开发、经营	80,000.00	235,685,115.37	-195,101,939.26	3,214,440,093.74	1,772,699,901.40
北京大龙顺发建筑工程有限公司	98.26%	施工总承包	15,000.00	636,662,439.65	4,776,458.07	1,141,636,496.31	303,900,574.38

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

2022年，全国房地产市场政策环境有所放松，供需两端融资难的问题持续改善，企业竞争压力稍有缓解，但资金充裕、财务稳健、业务布局良好的优质企业的竞争优势进一步扩大。

2023年，在当前行业总量下行、竞争激烈、行业集中度提升的背景下，如何妥善去化库存，持续稳健经营将是房企需要面对的首要问题。行业分化将进一步加剧，一些头部房企的土储、资金和品牌等优势将更加凸显。区域深耕的经营策略凭借其稳健的风险和成本管控优势受到越来越多房地产企业的关注。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将继续深耕北京市顺义区和广东省中山市两个区域。顺义区是北京市重点发展的新城之一，中山市地处粤港澳大湾区的地理位置中心，公司将借助两个区域各自具有的优势，积极研究区域发展机遇，主动顺应市场需求，利用已经形成的市场基础，发挥自身在信誉、品牌、管理、质量等方面的优势，促进公司持续健康发展。

同时，公司将进一步关注上述两个区域周边市场情况，加大调查研究力度，结合京津冀一体化和粤港澳大湾区建设等国家宏观战略，经过审慎判断后择机争取获得资源和项目储备。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2023年，公司将继续以项目建设为中心，持续推动获取、建设、销售等重点环节，通过加强内部管理和改革创新促进公司发展，为实现全体股东的投资价值努力奋斗。

1、加强在建项目全过程管理。从质量、进度、成本、安全、环保等方面进行严格控制，加快项目推进进度，使项目保质保量如期完成开发建设。

2、加快销售项目回款速度。顺义地区胡各庄限价房项目要积极与住房保障部门对接，加快办理销售手续。中山地区要结合当地市场情况，创新渠道促进销售，加快回款速度。满洲里地区继续发掘当地销售潜力，积极促进项目销售。

3、适时增加项目储备。密切关注京津冀地区和广东中山两个区域的土地市场情况，根据公司实际，适时参与土地竞拍，进一步增加项目储备。

4、拓展建筑施工业务。借助多年来深耕顺义市场所形成的施工质量口碑和良好企业信誉，加大业务开拓力度。探索“设计—施工”开发模式，强化对所属义盛设计所有限公司专业技术人员的培训和培养。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、宏观经济环境及政策风险

长期存在的房地产供求矛盾以及房地产宏观政策将会对公司的经营产生一定的影响。对此公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，以市场为导向，提高公司经营业绩。

2、融资风险

公司规模不大，可选择的融资方式不多。结合行业当前形势和公司实际情况，公司将通过加快资金回笼速度、拓展融资渠道等多种措施，为公司长期、稳定、健康发展提供资金支持。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

1、关于股东与股东大会

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

2、关于公司与控股股东

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

3、关于董事和董事会

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

公司董事的选举严格按照《公司法》《公司章程》等相关规定的程序进行，各位董事能够以认真、负责的态度出席董事会，并熟悉有关法律法规，能够充分行使和履行作为董事的权利、义

务和责任。公司董事会下设的四个董事会专门委员会以及独立董事在公司重大决策、投资方面均发挥了重要作用，使公司的决策更加高效、规范与科学。

4、关于监事和监事会

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

公司监事的选举严格按照《公司法》《公司章程》等相关规定的程序进行，各位监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司董事、公司高级管理人员履行职责以及公司经营情况的合法性和合规性进行监督。

5、关于利益相关者

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

6、关于绩效评价与激励约束机制

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

7、关于信息披露与透明度

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

8、关于内幕信息知情人登记管理

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn ； 公告编号：2022-010	2022 年 5 月 13 日	2021 年度股东大会决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn ； 公告编号：2022-021	2022 年 9 月 28 日	2022 年第一次临时股东大会决议

2022 年第二次临时股东大会	2022 年 12 月 20 日	www.sse.com.cn ; 公告编号：2022-030	2022 年 12 月 21 日	2022 年第二次临时股东大会决议
-----------------	------------------	---	------------------	-------------------

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
马云虎	董事长	男	54	2015-07-28	2026-03-13	0	0	0		0	是
杨祥方	董事	男	57	2016-01-12	2026-03-13	0	0	0		0	是
张洪涛	董事	男	51	2011-02-14	2026-03-13	0	0	0		0	是
彭泽海	董事	男	58	2009-08-21	2026-03-13	0	0	0		0	是
范学朋	董事、 总经理	男	52	2017-12-26	2026-03-13	6,000	6,000	0		81.36	否
魏彩虹	董事、 财务总监、 总会计师	女	53	2008-01-14	2026-03-13	12,000	12,000	0		81.36	否
李金通	独立董事	男	47	2020-02-14	2026-03-13	0	0	0		6.32	否
孙志强	独立董事	男	55	2020-05-28	2026-03-13	0	0	0		6.32	否
黄简	独立董事 (已离任)	女	54	2020-12-18	2022-09-27	0	0	0		4.74	否
张小军	独立董事	男	51	2022-09-27	2026-03-13	0	0	0		1.58	否
黄海明	监事会主席	男	53	2020-05-28	2026-03-13	0	0	0		0	是
马志方	副总经理	男	51	2022-09-09	2026-03-13	20,000	20,000	0		59.23	否
苑继波	副总经理	男	54	2011-02-14	2026-03-13	0	0	0		81.36	否
荆涛	副总经理	男	52	2011-02-14	2026-03-13	0	0	0		81.36	否
徐立军	副总经理	男	52	2017-07-05	2026-03-13	0	0	0		71.99	否
魏春旺	总工程师	男	51	2016-03-11	2026-03-13	0	0	0		59.29	否
李铁	董事会秘书 (已离任)	男	50	2019-09-11	2022-09-06	0	0	0		31.19	否

张福成	职工监事	男	54	2017-02-14	2026-03-13	0	0	0		26.07	否
王金奇	股东监事	男	36	2021-09-14	2026-03-13	0	0	0		0	是
合计	/	/	/	/	/	38,000	38,000	0	/	592.17	/

姓名	主要工作经历
马云虎	历任顺义县政府办公室秘书科副科长；顺义区政府办公室秘书科副科长；顺义区天竺地区总公司副经理；顺义区天竺地区党委委员、办事处副主任、副镇长；顺义区天竺地区办事处副主任、北京国门商务区开发建设管委会副主任、开发中心党委委员、副经理；顺义区龙湾屯镇党委副书记、镇长；顺义区龙湾屯镇党委书记；顺义区浅山建设办主任、区发展改革委调研员；顺义区李桥镇党委书记；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司党委书记、总经理，北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事长、总经理。现任北京大龙控股有限公司党委书记、董事长。
杨祥方	曾任北京顺义建筑企业集团公司技术科科长、施工管理部主任、常务副总经理、党委书记、总经理。现任北京大龙控股有限公司党委副书记、董事、经理。
张洪涛	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司财务科副科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司财务部副部长、部长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司副总经理、总经理、总经济师。现任北京大龙控股有限公司党委委员、董事、副经理。
彭泽海	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司预算科科长、副总经理；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司总经理。现任北京大龙控股有限公司党委委员、董事、副经理。
范学朋	曾任北京大龙顺发建筑工程有限公司第二分公司经理、党支部书记；公司王府井项目部项目经理；计划预算部部长；副总经理。现任公司董事、总经理。
魏彩虹	曾任北京裕中会计师事务所部门经理；北京海达尔投资管理有限公司计财部经理；北京海莲光科技开发有限公司财务总监。现任公司董事、财务总监、总会计师。
李金通	曾任北京市瀚通律师事务所律师，北京市中瑞律师事务所合伙人律师，中国政法大学金融法研究中心研究员。现任北京市京师律师事务所律师，中国政法大学东亚企业并购与重组法制研究中心研究员。
孙志强	曾任广西交通投资集团物流公司党委书记、董事长；中交国际工程咨询公司董事长。现任上海复旦规划建筑设计研究院有限公司副总经济师。
黄简	曾任财政部中华会计师事务所部门经理；华夏会计师事务所所长助理；中瑞华会计师事务所副总经理兼副主任会计师；中瑞华恒信会计师事务所副总经理兼副主任会计师；中瑞岳华会计师事务所高级合伙人；中国证监会创业板第三、四和五届发审委委员；瑞华会计师事务所合伙人；信永中和会计师事务所合伙人。现已退休。
张小军	曾任北京信和标准会计师事务所有限公司总审计师，金融街控股股份有限公司审计部副总经理，华夏幸福基业投资股份有限公司内控部高级经理，今典投资集团监察审计总监，亿利金威建设集团审计法务中心总经理。现任中玺文商旅集团内审部常务副总经理，北京空港科技园区股份有限公司独立董事。

黄海明	曾任顺义永进物资总公司财务科副科长、科长；顺义永进物资总公司党委委员、副经理、工会主席；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司副经理。现任北京大龙控股有限公司董事、副经理。
马志方	曾任内蒙古东方万旗有限责任公司办公室主任；宁城老窖生物科技股份有限公司董事、董事会秘书；公司董事、董事会秘书、副总经理。现任公司董事会秘书、副总经理。
苑继波	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司经营科副科长；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司劳资科科长；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司经营科科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司销售部部长。2011年2月起任公司副总经理。
荆涛	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司项目副经理；北京市顺义大龙城乡建设开发总公司市政科科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司工程管理部部长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司项目经理。2011年2月起任公司副总经理。
徐立军	曾任公司王府井项目副经理；北京市大龙房地产开发有限公司满洲里分公司副经理、党支部副书记、项目部经理。现任中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司经理、党支部书记、项目经理；中山市大龙嘉盛置业有限公司经理；2017年7月起任公司副总经理。
魏春旺	曾任北京大龙供热中心技术副经理、北京鑫浩供热中心技术副经理、北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司发展部副部长、部长。2016年3月起任公司总工程师。
李铁	曾任中华会计师事务所、萨理德中瑞会计师事务所审计经理，德勤华永会计师事务所高级审计师，美国滨特尔公司亚太区高级内部审计师，安信证券研究中心资深行业分析师，深圳市海云天科技股份有限公司财务总监兼董事会秘书，中视电传媒股份有限公司副总经理、董事会秘书。
张福成	曾任北京市天竺房地产开发公司统计部经理、工会副主席、财务审计部部长。现任北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司审计部部长。
王金奇	曾任公司董事会办公室副主任、证券事务代表；北京舞彩浅山慢生活建设开发有限公司执行董事、经理。现任北京大龙投资有限公司执行董事、经理。

其它情况说明

√适用 □不适用

1. 公司董事长马云虎先生，董事杨祥方先生、张洪涛先生、彭泽海先生，监事会主席黄海明先生在关联方北京大龙控股有限公司领取报酬。
2. 公司独立董事张小军先生在2022年9月27日公司召开2022年第一次临时股东大会后任职；原独立董事黄简女士（已退休）于同日起不再任职。
3. 公司股东监事王金奇先生在公司控股股东北京顺义大龙城乡建设开发有限公司领取报酬。

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王金奇	北京大龙投资有限公司	执行董事、经理	2020年7月31日	
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员的报酬由股东大会审议决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司年度经营情况，结合董事、监事和高级管理人员的履职情况，确定公司高层管理人员的报酬及相应福利待遇。独立董事的津贴标准根据公司经营情况，参照本地区同行业上市公司整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	592.17

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄简	独立董事	离任	退休
张小军	独立董事	选举	完善董事会结构，符合法定要求
李铁	董事会秘书	离任	工作原因
马志方	董事会秘书	聘任	完善董事会结构，符合法定要求

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第十八次会议	2022年4月15日	第八届董事会第十八次会议决议
第八届董事会第十九次会议	2022年4月29日	第八届董事会第十九次会议决议
第八届董事会第二十次会议	2022年8月25日	第八届董事会第二十次会议决议
第八届董事会第二十一次会议	2022年9月9日	第八届董事会第二十一次会议决议
第八届董事会第二十二次会议	2022年9月26日	第八届董事会第二十二次会议决议
第八届董事会第二十三次会议	2022年10月10日	第八届董事会第二十三次会议决议
第八届董事会第二十四次会议	2022年10月28日	第八届董事会第二十四次会议决议
第八届董事会第二十五次会议	2022年12月2日	第八届董事会第二十五次会议决议

六、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
马云虎	否	8	8	7			否	3
杨祥方	否	8	8	7			否	3
张洪涛	否	8	8	7			否	3
彭泽海	否	8	8	7			否	3
范学朋	否	8	8	7			否	3
魏彩虹	否	8	8	7			否	3
李金通	是	8	8	8			否	0
孙志强	是	8	8	8			否	0
黄简	是	5	5	5			否	0
张小军	是	3	3	3			否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张小军、孙志强、张洪涛
提名委员会	孙志强、李金通、杨祥方
薪酬与考核委员会	李金通、张小军、魏彩虹
战略委员会	马云虎、孙志强、范学朋

(2). 报告期内审计委员会召开 8 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 4 日	2021 年年度审计工作安排 2022 年度审计工作计划 公司编制的 2021 年年度财务会计报表 公司编制的 2021 年年度财务会计报表说明		
2022 年 3 月 14 日	2021 年年度财务会计报表及附注（初稿）		
2022 年 4 月 7 日	2021 年年度报告全文及摘要 2021 年年度财务决算报告 续聘 2022 年度审计机构 公司 2022 年度日常关联交易预计 公司 2021 年内部控制评价报告 关于北京兴华会计师事务所有限公司 2021 年度审计工作的总结报告		
2022 年 4 月 28 日	2022 年第一季度报告		
2022 年 7 月 14 日	2022 年半年度业绩预减情况		
2022 年 8 月 24 日	2022 年半年度报告全文及摘要		
2022 年 10 月 28 日	2022 年第三季度报告		
2022 年 12 月 2 日	公司及控股子公司向公司控股股东借款		

(3). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况

2022 年 9 月 8 日	提名公司董事会秘书 提名公司独立董事		
----------------	-----------------------	--	--

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 7 日	部分董事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬		

(5). 报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 7 日	公司 2022 年度发展战略		

(6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	95
主要子公司在职员工的数量	199
在职员工的数量合计	294
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	43
销售人员	8
技术人员	128
财务人员	23
行政人员	92
合计	294
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	11
大学	131
大专及以下	152
合计	294

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划√适用 不适用

根据工作需要及员工多样化需求，分层次、分类别的开展内容丰富、灵活多样的培训。

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

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

报告期内，经 2021 年年度股东大会审议通过了《2021 年度利润分配方案》：以 2021 年末 830,003,232 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发现金 41,500,161.60 元。上述利润分配方案已于 2022 年 6 月 17 日实施完毕。

(二) 现金分红政策的专项说明√适用 不适用

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

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划 适用 不适用**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况** 适用 不适用**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的** 适用 不适用**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2022 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

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

报告期内，公司对子公司的管理控制充分、有效。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2022 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司均已整改完毕。

十六、 其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任**一、环境信息情况**

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

√适用 □不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

□适用 √不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

√适用 □不适用

公司严格遵守国家和地方关于环境保护的法律法规及各项规定的要求，在项目开发过程中严格履行项目所在地环保部门的各项审批手续，在公司运营和项目建设等方面严格遵守各项环境保护法律法规的要求。

3. 未披露其他环境信息的原因

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

□适用 √不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	0
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	0

具体说明

□适用 √不适用

二、社会责任工作情况**(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

□适用 √不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	<p>大龙城乡将不从事与 st 宁窖相同或者类似的生产、经营业务，以避免对 st 宁窖的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。</p> <p>大龙城乡保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或间接从事、参与或进行与 st 宁窖的生产、经营相竞争的任何活动。</p>	2005-04-08； 长期有效	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	<p>为减少和规范关联交易，大龙城乡承诺：</p> <p>（一）本公司将善意履行作为大龙地产控股股东的义务，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本公司以及其他全资、控股子公司与大龙地产关联交易时将按公正、公平、公开的市场原则进行；</p> <p>（二）本公司承诺在大龙地产股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；</p> <p>（三）本公司承诺杜绝一切非法占用大龙地产的资金、资产的行为；</p> <p>（四）不利用本公司所处控股股东地位，就大龙地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使大龙地产的股东大会或董事会做出侵犯大龙地产和其他股东合法权益的决议；</p>	2009-12-09； 长期有效	否	是		

			<p>(五)对持续经营所发生的必要的关联交易,本公司承诺将遵循市场化的定价原则,促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定,依法签订协议,履行合法程序,并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》、《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司公司章程》等有关规定履行信息披露义务、办理有关报批程序,保证不通过关联交易损害大龙地产及其他股东的合法权益。</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2021年12月31日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第15号〉的通知》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），规定“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。

2022年5月19日，财政部发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13号，以下简称“《通知》”），该通知自发布之日起实施。

2022年11月30日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释16号”），规定“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”和“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

根据上述通知要求，公司对会计政策进行相应变更。上述会计政策变更，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	19
境内会计师事务所注册会计师姓名	卜晓丽、裴士宇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 20

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内：

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
北京市大龙地产开发有限公司	北京樱花园全兴商贸有限公司、庄立华	北京北方永盛投资有限公司	房屋租赁合同纠纷	全兴商贸公司未按约定支付房屋租赁租金，大龙有限向北京市顺义区人民法院申请解除相关合同、腾退房屋，同时申请被告及连带责任人支付未付租金、房屋闲置损失及违约金等。	703.32	否	二审已判决	法院一审判决解除合同，被告及连带责任方支付未付租金等共计 418.74 万元。 2022 年 4 月，被告向法院提起诉讼请求，撤销一审中关于支付 84 万元违约金的判决。 2022 年 9 月，法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。	

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

根据公司经营需要，公司 2021 年度股东大会审议通过了《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》（详见 2022 年 4 月刊登于《中国证券报》《上海证券报》以及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为 2022-006 的公司公告），预计 2022 年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为 30,648.57 万元。

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

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	其他	提供劳务	工程施工	市场定价		184,678.90	0.03	按合同结算		
北京首钢京顺轧辊有限公司	其他	提供劳务	工程施工	市场定价		10,963.43	0.00	按合同结算		
北京市大龙物业管理有限责任公司	其他	提供劳务	工程施工	市场定价		104,887.83	0.02	按合同结算		
万翼科技有限公司	其他	接受劳务	销售费用	市场定价		9,952.83	0.00	按合同结算		
北京市大龙物资供销公司	其他	购买商品	钢材物资	市场定价		12,048,383.71	6.91	按合同结算		
合计				/	/	12,358,866.70	/	/	/	/
大额销货退回的详细情况						不适用				
关联交易的说明						上述关联交易是出于公司日常经营的需要,以市场价格为定价原则而进行的。公司在选择交易对方时拥有独立的决策权,上述关联交易未影响公司业务的独立性,也不会使公司形成对关联方的依赖。				

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

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

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							0							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							0							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							0							
担保总额占公司净资产的比例（%）							0							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明							经公司第八届董事会第十六次会议审议通过，公司为大龙顺发与浙商银行开展的最高额度人民币10,000万元应收款链平台业务提供连带责任保证担保。报告期内，因应收款链平台业务到期结束且大龙顺发偿还借款，公司担保责任自然解除。							

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

2016年4月,公司控股股东北京顺义大龙城乡建设开发有限公司与北京大龙控股有限公司签订了《国有股份无偿划转协议》。根据该协议,大龙城乡将其持有的本公司395,916,555股无限售流通A股(占本公司总股本的47.70%)无偿划转至大龙控股。本次国有股权无偿划转完成后,

大龙城乡将不再持有公司股份，大龙控股将持有公司 47.70%的股权，成为公司控股股东，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

截至目前，本次国有股权无偿划转事项尚未获得国务院国有资产监督管理委员会批准。

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	36,773
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,383

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	0	395,916,555	47.70	0	无	0	国有法人
曹慧利	140,000	7,833,779	0.94	0	无	0	境内自然人
中信证券股份有限公司	6,561,238	6,879,038	0.83	0	无	0	国有法人
宿建扬	6,088,700	6,088,700	0.73	0	无	0	境内自然人
光大证券股份有限公司	5,635,100	5,635,100	0.68	0	无	0	国有法人
国泰君安证券股份有限公司	5,280,976	5,280,976	0.64	0	无	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	4,357,600	4,357,600	0.53	0	无	0	国有法人
张鸿	1,006,700	3,937,100	0.47	0	无	0	境内自然人
华泰证券股份有限公司	45,896	3,803,472	0.46	0	无	0	国有法人
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	3,641,512	3,651,097	0.44	0	无	0	境外法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	395,916,555	人民币普通股	395,916,555				
曹慧利	7,833,779	人民币普通股	7,833,779				
中信证券股份有限公司	6,879,038	人民币普通股	6,879,038				
宿建扬	6,088,700	人民币普通股	6,088,700				
光大证券股份有限公司	5,635,100	人民币普通股	5,635,100				
国泰君安证券股份有限公司	5,280,976	人民币普通股	5,280,976				
中国国际金融股份有限公司	4,357,600	人民币普通股	4,357,600				
张鸿	3,937,100	人民币普通股	3,937,100				
华泰证券股份有限公司	3,803,472	人民币普通股	3,803,472				
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	3,651,097	人民币普通股	3,651,097				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，公司已知北京顺义大龙城乡建设开发有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于相关法律、法规规定的一致行动人；上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系，也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司
单位负责人或法定代表人	宋保生
成立日期	1987年6月3日
主要经营业务	城市园林绿化施工；房地产开发、商品房销售；承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理；投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有西安银行股份有限公司（股票代码：600928）54,315,534 股股票，持股比例 1.22%。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	蒙连胜

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	除通过大龙城乡间接持有大龙地产股份之外，还通过北京顺鑫控股集团有限公司间接持有北京顺鑫农业股份有限公司（股票代码 000860）37.51%的股份，通过北京空港经济开发有限公司间接持有北京空港科技园区股份有限公司（股票代码 600463）49.32%的股份。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

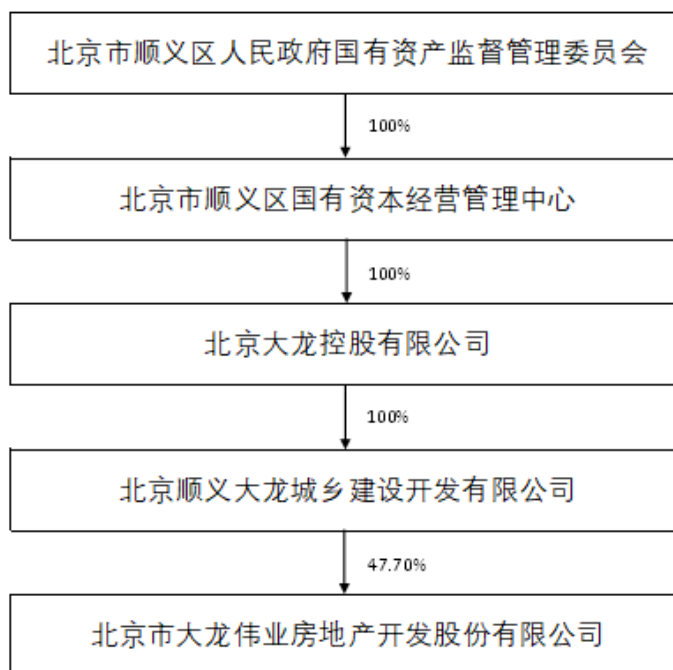
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审 计 报 告

[2023]京会兴审字第 02000199 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“大龙地产”）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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，公允反映了大龙地产 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

我们在本期财务报表审计中识别出的关键审计事项如下：

1、收入的确认	
请参阅财务报表“附注四、（二十八）”及“附注六、（二十三）”所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>大龙地产 2022 年度营业收入 86,774.92 万元，其中房地产开发销售收入 22,356.69 万元，占营业收入比重 25.76%；工程承包合同收入 63,060.73 万元，占营业收入比重 72.67%。大龙地产在以下所有条件均已满足时确认房地产开发销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。大龙地产的建筑施工合同收入确认根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度按照投入法即累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。</p> <p>由于房地产开发销售收入、工程承包合同收入对大龙地产财务报表的重要性，且收入确认取决于适用具体政策的判断，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发销售收入、工程承包合同收入确认认定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对房地产开发销售的收入确认相关的审计程序包括：（1）了解公司与房地产开发销售的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性；（2）检查公司标准销售合同条款，以评价公司有关房地产开发销售的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求；（3）选取已实现销售的房产样本，检查销售合同、收款记录、交房记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照大龙地产的收入政策确认。（4）对房地产开发销售收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。</p> <p>我们针对工程承包合同的收入确认相关的审计程序包括：（1）了解、评估并测试了与工程承包合同收入与成本确认相关的内部控制；（2）选取工程承包合同样本，检查管理层预计总收入和预计总成本所依据的工程承包合同和成本预算资料，评价管理层所作估计是否合理、依据是否充分；（3）重新计算履约进度及应确认收入，评估 2022 年度工程承包合同收入及成本的确认；（4）选取部分重大的工程项目，进行现场走访，观察工程形象进度并与测算的履约进度进行对比分析；（5）选取部分重大工程项目，对结算产值和履约进度进行函证。</p>

2、存货跌价准备	
请参阅财务报表“附注四、（十）”及“附注六、（五）”所述。	
关键审计事项	审计中的应对
截止 2022 年 12 月 31 日，如大龙地产合并资产负债表中列示的存货账面余额为 252,487.46 万元，存货跌价准备为 18,261.50 万元。由于存货对财务报表整体的重要性，且存货可变现净值的确定，涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。	我们对存货跌价准备实施的审计程序包括：（1）了解、评价管理层与“存货减值测试”相关的关键内部控制的设计和运行有效性；（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问这些存货项目的进度，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；（3）取得公司存货跌价准备计算表及依据的相关资料，执行存货减值测试，分析存货可变现净值的合理性，以及存货跌价准备计提是否充分；（4）在无法取得可变现净值的计算依据时，利用专家的工作，对存货项目的价值进行评估。

四、其他信息

大龙地产管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括管理层 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

大龙地产管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估大龙地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大龙地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大龙地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大龙地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计

报告中提请报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大龙地产公司不能持续经营。

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

6、就大龙地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：卜晓丽
(项目合伙人)

中国·北京
二〇二三年四月二十一日

中国注册会计师： 裴士宇

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,023,593,643.11	975,756,738.34
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	290,662,234.76	245,748,030.84
应收款项融资			
预付款项	七、7	9,452,983.00	337,717.76
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	3,687,024.19	5,326,626.42
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	2,342,259,610.64	2,537,492,860.49
合同资产	七、10	75,226,369.04	58,897,480.07
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	55,921,348.92	64,452,850.76
流动资产合计		3,800,803,213.66	3,888,012,304.68
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	193,204,187.10	194,898,816.45
固定资产	七、21	65,036,396.95	60,471,690.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、30	96,926,115.37	123,894,644.38

其他非流动资产	七、31	6,403,820.00	4,855,467.49
非流动资产合计		361,570,519.42	384,120,618.49
资产总计		4,162,373,733.08	4,272,132,923.17
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	573,046,230.13	555,366,516.20
预收款项	七、37	7,095,187.05	5,527,707.87
合同负债	七、38	276,693,246.14	173,879,431.46
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	4,193,099.11	3,604,947.26
应交税费	七、40	35,552,614.65	80,078,158.85
其他应付款	七、41	896,231,368.92	809,975,669.96
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	七、44	37,494,677.03	42,227,685.14
流动负债合计		1,830,306,423.03	1,670,660,116.74
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,830,306,423.03	1,670,660,116.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	七、55	343,387,345.38	343,387,345.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	40,470,702.21	35,990,215.33
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,043,571,717.03	1,261,950,061.54
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		2,257,432,996.62	2,471,330,854.25
少数股东权益		74,634,313.43	130,141,952.18
所有者权益(或股东权益) 合计		2,332,067,310.05	2,601,472,806.43
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		4,162,373,733.08	4,272,132,923.17

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		10,738,557.11	7,433,885.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	331,183,824.82	331,183,824.82
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		341,922,381.93	338,617,709.99
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	899,119,666.26	899,119,666.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计		1,241,042,048.19	1,237,737,376.25
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		38,374.58	39,705.87
其他应付款		551,296.00	550,000.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		589,670.58	589,705.87
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		589,670.58	589,705.87
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,470,702.21	35,990,215.33
未分配利润		23,790,059.40	24,965,839.05
所有者权益（或股东权益）合计		1,240,452,377.61	1,237,147,670.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,241,042,048.19	1,237,737,376.25

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		867,749,215.38	1,701,426,139.17
其中：营业收入	七、61	867,749,215.38	1,701,426,139.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		916,825,838.48	1,386,469,670.63
其中：营业成本	七、61	732,571,549.61	1,190,573,039.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	120,449,775.83	94,215,358.74
销售费用	七、63	16,124,687.16	43,399,531.74
管理费用	七、64	58,503,807.62	65,597,299.03
研发费用			
财务费用	七、66	-10,823,981.74	-7,315,558.85
其中：利息费用			
利息收入		10,963,576.69	7,411,445.07
加：其他收益	七、67	636,734.13	276,344.58
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-4,666,032.08	-21,186,470.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-123,894,816.04	-27,400,116.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-524,948.30	226,528.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-177,525,685.39	266,872,754.38
加：营业外收入	七、74	22,719,976.20	392,743.80
减：营业外支出	七、75	92,844.45	21,001.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-154,898,553.64	267,244,496.57
减：所得税费用	七、76	37,918,781.14	83,773,728.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-192,817,334.78	183,470,768.37
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-192,817,334.78	183,470,768.37
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-172,397,696.03	101,299,212.04
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-20,419,638.75	82,171,556.33
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-192,817,334.78	183,470,768.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-172,397,696.03	101,299,212.04
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-20,419,638.75	82,171,556.33
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.21	0.12
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.21	0.12

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

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,888,281.05	1,436,671.91
研发费用			
财务费用		-28,711.81	-16,070.05
其中：利息费用			
利息收入		29,554.21	18,165.15
加：其他收益		14,438.07	14,571.61
投资收益（损失以“-”号填列）		46,650,000.00	46,650,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			

信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		44,804,868.83	45,243,969.75
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		44,804,868.83	45,243,969.75
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		44,804,868.83	45,243,969.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		44,804,868.83	45,243,969.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		44,804,868.83	45,243,969.75
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		974,531,444.79	1,314,014,533.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			10,014,078.07
收到其他与经营活动有关的现金	七、78、（1）	41,404,150.68	91,498,104.84
经营活动现金流入小计		1,015,935,595.47	1,415,526,716.75
购买商品、接受劳务支付的现金		632,839,053.93	895,058,807.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		66,459,943.88	62,493,435.57
支付的各项税费		136,618,829.79	146,444,995.26
支付其他与经营活动有关的现金	七、78、（2）	111,610,235.80	82,836,096.20
经营活动现金流出小计		947,528,063.40	1,186,833,334.99
经营活动产生的现金流量净额		68,407,532.07	228,693,381.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		485,475.50	919,591.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		485,475.50	919,591.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		848,708.20	480,776.04
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		848,708.20	480,776.04
投资活动产生的现金流量净额		-363,232.70	438,814.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		76,588,161.60	49,669,345.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78、(6)		31,579,200.00
筹资活动现金流出小计		76,588,161.60	81,248,545.53
筹资活动产生的现金流量净额		-76,588,161.60	-81,248,545.53
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			
		-8,543,862.23	147,883,651.19
加：期初现金及现金等价物余额		943,468,069.30	795,584,418.11
六、期末现金及现金等价物余额		934,924,207.07	943,468,069.30

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,369,911.78	2,609,100.65
经营活动现金流入小计		3,369,911.78	2,609,100.65
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		540,925.18	
支付的各项税费		1,365,326.33	607,083.35
支付其他与经营活动有关的现金		3,308,826.73	3,371,151.43
经营活动现金流出小计		5,215,078.24	3,978,234.78
经营活动产生的现金流量净额		-1,845,166.46	-1,369,134.13
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		46,650,000.00	46,650,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		46,650,000.00	46,650,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		46,650,000.00	46,650,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,500,161.60	41,500,161.60
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		41,500,161.60	41,500,161.60
筹资活动产生的现金流量净额		-41,500,161.60	-41,500,161.60
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		3,304,671.94	3,780,704.27
加：期初现金及现金等价物余额		7,433,885.17	3,653,180.90
六、期末现金及现金等价物余额		10,738,557.11	7,433,885.17

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				35,990,215.33		1,261,950,061.54		2,471,330,854.25	130,141,952.18	2,601,472,806.43
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	830,003,232.00				343,387,345.38				35,990,215.33		1,261,950,061.54		2,471,330,854.25	130,141,952.18	2,601,472,806.43
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								4,480,486.88		-218,378,344.51		-213,897,857.63	-55,507,638.75	-269,405,496.38	
(一) 综合收益总额										-172,397,696.03		-172,397,696.03	-20,419,638.75	-192,817,334.78	
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								4,480,486.88		-45,980,648.48		-41,500,161.60	-35,088,000.00	-76,588,161.60	

1. 提取盈余公积								4,480,486.88		-4,480,486.88				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-41,500,161.60		-41,500,161.60	-35,088,000.00	-76,588,161.60
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38			40,470,702.21		1,043,571,717.03		2,257,432,996.62	74,634,313.43	2,332,067,310.05

项目	2021 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年年末余额	830,003,232.00				343,387,345.38			31,465,818.35		1,206,675,408.08		2,411,531,803.81	47,970,395.85	2,459,502,199.66		

加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	830,003,232.00			343,387,345.38			31,465,818.35		1,206,675,408.08		2,411,531,803.81	47,970,395.85	2,459,502,199.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							4,524,396.98		55,274,653.46		59,799,050.44	82,171,556.33	141,970,606.77
（一）综合收益总额									101,299,212.04		101,299,212.04	82,171,556.33	183,470,768.37
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配							4,524,396.98		-46,024,558.58		-41,500,161.60		-41,500,161.60
1. 提取盈余公积							4,524,396.98		-4,524,396.98				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-41,500,161.60		-41,500,161.60		-41,500,161.60
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													

4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38			35,990,215.33		1,261,950,061.54		2,471,330,854.25	130,141,952.18	2,601,472,806.43

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				35,990,215.33	24,965,839.05	1,237,147,670.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				35,990,215.33	24,965,839.05	1,237,147,670.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,480,486.88	-1,175,779.65	3,304,707.23
（一）综合收益总额										44,804,868.83	44,804,868.83
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									4,480,486.88	-45,980,648.48	-41,500,161.60

1. 提取盈余公积									4,480,486.88	-4,480,486.88	
2. 对所有者（或股东）的分配										-41,500,161.60	-41,500,161.60
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				40,470,702.21	23,790,059.40	1,240,452,377.61

项目	2021 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				31,465,818.35	25,746,427.88	1,233,403,862.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				31,465,818.35	25,746,427.88	1,233,403,862.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,524,396.98	-780,588.83	3,743,808.15
（一）综合收益总额										45,243,969.75	45,243,969.75
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

(三) 利润分配									4,524,396.98	-46,024,558.58	-41,500,161.60
1. 提取盈余公积									4,524,396.98	-4,524,396.98	
2. 对所有者(或股东)的分配										-41,500,161.60	-41,500,161.60
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	830,003,232.00				346,188,384.00				35,990,215.33	24,965,839.05	1,237,147,670.38

公司负责人：马云虎

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，本公司系经内蒙古自治区人民政府股份制企业审批委员会以内政股批字[1997]49号文批准，由内蒙古宁城集团公司采用独家发起、募集设立的股份有限公司。1998年4月28日，本公司经中国证券监督管理委员会以证监发[1998]63号和证监发[1998]64号文批准，上网定价发行方式向社会公众发行人民币普通股3,600万股，向公司职工配售股份400万股，发行后总股本为16,000万股。本公司于1998年5月8日重新在内蒙古自治区工商局登记注册，注册名称为“内蒙古宁城老窖股份有限公司”。1998年5月26日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。2000年本公司第一次临时股东大会批准将本公司名称由“内蒙古宁城老窖股份有限公司”更名为“内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司”。经内蒙古工商行政管理局变更登记，2001年4月25日正式启用新名称。

1999年7月20日，本公司以1998年12月31日的未分配利润向全体股东每10股送3股，增加股本4,800万股，送股后的总股本为20,800万股。

2001年3月13日，本公司经中国证监会以证监公司字[2000]211号文件批准，以1998年5月26日上市时的总股本16,000万股为基数，以每10股配售3股的比例向全体股东配售股份，实际共配售1,380万股，其中：国有股东可配3,600万股，承诺认购5%，实际配售180万股；个人股东配售1,200万股。配股后的总股本为22,180万股。

2001年5月28日，本公司实施2000年度利润分配方案和公积金转增股本方案，以本公司配股后的总股本22,180万股为基数，每10股送转1.8756股，共计增加股本8,320万股，送转后的总股本为30,500万股。

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

经2005年度第三次临时股东大会决议通过，本公司名称变更为北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司；注册地址变更为：北京市顺义区仓上大街11号；经营范围变更为：房地产开发；物业管理；房地产信息咨询；销售建筑材料。本企业领取营业执照后自主选择经营项目，开展经营活动。

2007年10月16日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]358号《关于核准北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司非公开发行股票的通知》批准，进行非公开发行股票。截至2007年11月1日公司收到参与非公开定向发行的股东缴纳的出资款人民币880,000,000.00元，扣除发行费用人民币8,810,000.00元后，实际募集资金净额为人民币871,190,000.00元。公司非公开发行股票前的股本为人民币305,001,616.00元，非公开发行后的累计股本为人民币415,001,616.00元。

经2009年股东大会决议通过，由资本公积转增股本415,001,616元，转增基准日期为2009年12月31日，转增后的注册资本为人民币830,003,232元，已经北京兴华会计师事务所验证并出具（2010）京会兴验字第2-076号验资报告。

公司主要业务范围为房地产开发和销售以及建筑施工承包。公司地址为北京市顺义区府前东街甲 2 号。公司法定代表人：马云虎。

本财务报表业经公司全体董事于 2023 年 4 月 21 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并范围的子公司包括 2 家，与上年相同，没有变化，具体见本附注“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

公司至本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注五、6。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

(3) 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- 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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，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。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1）外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

（2）外币报表折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

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

①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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证。

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

（5）财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

（6）金融资产转移

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

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

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（7）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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

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

2) 信用风险显著增加的评估

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

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

- ①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 90 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动。

3) 已发生信用减值的金融资产

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

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

4) 预期信用损失准备的列报

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

5) 核销

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据—银行承兑汇票	按照承兑人的信用特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据—商业承兑汇票	按照承兑人为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—单项计提组合	按照客户信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—账龄组合	按照账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—关联方组合	合并范围内关联方欠款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

合同资产-质保金组合	按照合同应收取的质保金划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产-已完工未结算工程款组合	按照施工项目中已完工未结算工程款划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—单项计提组合	按照客户信用风险特征划分组合	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
其他应收款—账龄组合	按照账龄为信用风险特征划分组合	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
其他应收款—应收投标保证金、押金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来	日常经营活动中的投标保证金、押金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来	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，该组合预期信用损失率为 0%

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的初始确认

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货分类

存货分类为开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、周转房、库存材料、低值易耗品和库存商品等。

(3) 存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

1) 开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目可售面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

2) 开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

3) 应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。

4) 投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

6) 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。

7) 企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

(4) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别计价法计价。

(5) 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

(6) 周转材料（低值易耗品和包装物）的摊销方法

周转材料（低值易耗品和包装物）领用时一次计入成本费用。

(7) 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

本公司房地产项目按照单个项目计提存货跌价准备。

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

(8) 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

5) 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、营销设施建造费、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
合同资产-质保金组合	按照合同应收取的质保金划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产-已完工未结算工程款组合	按照施工项目中已完工未结算工程款划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 长期股权投资的分类及其判断依据

1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注五、6；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

(2) 长期股权投资初始成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用用于发生时计入当期损益。

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

1) 投资性房地产的初始计量

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

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

2) 投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，

在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态时，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

（3）借款费用暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、土地使用权。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额；

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

（3）本公司发生的初始直接费用；

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

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用

寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、30 长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1) 无形资产的计价方法

①取得无形资产时按成本进行初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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

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

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

1) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值

减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

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

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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，企业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。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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) 企业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) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

34. 租赁负债

适用 不适用

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化

处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- (4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

35. 预计负债

适用 不适用

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

36. 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(4) 修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

1) 商品房销售合同

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2) 工程承包合同

根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度按照累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

(1) 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

(2) 履行合同发生的成本

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

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

2) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

3) 该成本预期能够收回。

(3) 合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款 1) 减 2) 的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应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。

40. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于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，并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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，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。

(3) 政策性优惠贷款贴息的会计处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，减记的金额予以转回。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

①租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

②单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

③本公司作为承租人

A 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

B 租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

C 使用权资产和租赁负债

见“附注五、28”和“附注五、34”。

D 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

E 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本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。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

④本公司作为出租人

A 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

B 租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

C 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，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。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

D 作为融资租赁出租人

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、10 金融工具”预期信用损失的确定方法及会计处理方法”进行会计处理。

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。

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

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、10 金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

⑤售后租回交易

本公司按照“附注五、38”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

A 本公司作为卖方及承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人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，本公司作为承租人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，按照本附注“五、10 金融工具”对该金融负债进行会计处理。

B 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“④本公司作为出租人”的规定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，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照本附注“五、10 金融工具”对该金融资产进行会计处理。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股份回购

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(2) 持有待售的非流动资产及处置组

1) 持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

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

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，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

2) 持有待售的非流动资产及处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

①对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

②对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

③对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

①某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

A 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

B 决定不再出售之日的再收回金额。

②划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4) 其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(3) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- 1) 各单项产品或劳务的性质；
- 2) 生产过程的性质；
- 3) 产品或劳务的客户类型；
- 4) 销售产品或提供劳务的方式；
- 5) 生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

(4) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，列入“其他应付款”，在开发产品保修期内因质量而发生的维修费，从预留的保证金内扣除，在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(5) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 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。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注五、43、(2)。

(6) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1) 母公司；
- 2) 子公司；
- 3) 受同一母公司控制的其他企业；
- 4) 实施共同控制的投资方；
- 5) 施加重大影响的投资方；
- 6) 合营企业，包括合营企业的子公司；

- 7) 联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8) 本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- 9) 主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 10) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 11) 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- 12) 持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 13) 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 14) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 15) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 16) 由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）	按财政部统一要求执行。	未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。
执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13 号）	按财政部统一要求执行。	未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。
执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）	按财政部统一要求执行。	未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

其他说明

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”）。

① 关于将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售

根据解释 15 号相关规定，固定资产达到预计可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，

计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。试运行销售属于日常活动的，在营业收入、营业成本项目列示，属于非日常活动的，在资产处置收益等项目列示。

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于亏损合同的判断

根据解释 15 号相关规定，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”包括履行合同的增量成本与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数应当调整首次施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》(财会【2022】13 号)

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》(财会【2022】13 号)(以下简称“《通知》”)，该通知自 2022 年 5 月 19 日起施行。

该通知对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的，2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以选择继续采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至本通知施行日之间发生的未按照本通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据本通知进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计

入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。本解释自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照本解释进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。本解释自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照本解释进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照本解释进行处理的，应当进行追溯调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

以下说明中，期初余额为 2021 年 12 月 31 日财务数据，期末余额为 2022 年 12 月 31 日财务数据，本期数为 2022 年 1-12 月财务数据，上期数为 2021 年 1-12 月财务数据，除特别说明外，货币单位均为人民币元。

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	28,243.74	28,964.35
银行存款	940,240,230.00	943,439,104.95
其他货币资金	83,325,169.37	32,288,669.04
合计	1,023,593,643.11	975,756,738.34
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

其他说明

银行存款中包含期末计提应收定期存款利息 5,344,266.67 元，其他货币资金中受限资金：工程履约保证金 27,631,871.19 元，农民工工资保证金 55,693,298.18 元，共计 83,325,169.37 元。

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内 (含 1 年)	230,921,329.06
1 年以内小计	230,921,329.06
1 至 2 年	31,012,926.85
2 至 3 年	9,066,538.81
3 年以上	
3 至 4 年	38,280,679.58
4 至 5 年	
5 年以上	47,343,156.12
合计	356,624,630.42

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	715,000.00	0.20	715,000.00	100		715,000.00	0.23	715,000.00	100	
其中:										

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	715,000.00	0.20	715,000.00	100		715,000.00	0.23	715,000.00	100	
按组合计提坏账准备	355,909,630.42	99.80	65,247,395.66	18.33	290,662,234.76	306,700,907.15	99.77	60,952,876.31	19.87	245,748,030.84
其中：										
按账龄计提坏账准备的应收账款	355,909,630.42	99.80	65,247,395.66	18.33	290,662,234.76	306,700,907.15	99.77	60,952,876.31	19.87	245,748,030.84
合计	356,624,630.42	/	65,962,395.66	/	290,662,234.76	307,415,907.15	/	61,667,876.31	/	245,748,030.84

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京非达基业商贸有限公司	715,000.00	715,000.00	100	工程款估计无法收回
合计	715,000.00	715,000.00	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	230,921,329.06	11,546,066.43	5
1-2年	31,012,926.85	3,101,292.69	10
2-3年	9,066,538.81	1,813,307.76	20
3-4年	38,280,679.58	11,484,203.88	30
4-5年			50
5年以上	46,628,156.12	37,302,524.90	80
合计	355,909,630.42	65,247,395.66	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收款坏账准备	61,667,876.31	4,294,519.35				65,962,395.66
合计	61,667,876.31	4,294,519.35				65,962,395.66

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京天竺房地产开发有限公司	196,620,094.75	55.13	11,247,730.31
北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司	54,370,033.90	15.25	2,718,501.70
北京市顺义区人民法院	27,217,817.33	7.63	8,158,507.94
北京翔达运输有限责任公司	23,966,956.27	6.72	19,173,565.02
北京市顺义区市场监督管理中心	21,951,892.93	6.16	15,097,817.90
合计	324,126,795.18	90.89	56,396,122.87

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	9,439,846.60	99.86	321,890.00	95.31
1 至 2 年	13,136.40	0.14	15,827.76	4.69
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	9,452,983.00	100.00	337,717.76	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京鸿睿智业时代投资有限公司	9,000,000.00	95.21
北京晓声文化传媒有限公司	49,900.00	0.53
北京紫禁博苑文化发展有限公司	35,700.00	0.38
中国联合网络通信有限公司北京市分公司	13,467.60	0.14
哈尔滨创展房地产营销策划有限公司	13,136.40	0.14
合计	9,112,204.00	96.40

其他说明
无

其他说明
 适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,687,024.19	5,326,626.42
合计	3,687,024.19	5,326,626.42

其他说明：
 适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：
 适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	525,506.50
1 年以内小计	525,506.50
1 至 2 年	840,457.88
2 至 3 年	2,921.12
3 年以上	
3 至 4 年	2,483,545.95
4 至 5 年	864,202.25
5 年以上	6,734,708.70
合计	11,451,342.40

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,962,530.00	6,816,227.70
押金、备用金、保证金	3,382,433.25	2,765,861.05
代垫公共维修基金等	3,106,379.15	3,137,343.15
合计	11,451,342.40	12,719,431.90

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	2,430,275.48		4,962,530.00	7,392,805.48

2022年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	371,512.73			371,512.73
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	2,801,788.21		4,962,530.00	7,764,318.21

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
其他应收款坏账准备	7,392,805.48	371,512.73				7,764,318.21
合计	7,392,805.48	371,512.73				7,764,318.21

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
北京隆兴畅泰新材料科技有限公司	货款	4,962,530.00	3-4年、 5年以上	43.34	4,962,530.00
北京市燕顺保证性住房投资有限公司	质保金	1,853,697.70	1-2年、 3-4年	16.19	550,522.47
纳博华远北京科技有限公司	保证金	800,000.00	1-2年以内	6.99	80,000.00

北京琪蕴商贸有限公司	保证金	167,535.00	1 年以内	1.46	8,376.75
顺义区市政重点工程办	保证金	140,000.00	5 年以上	1.22	112,000.00
合计	/	7,923,762.70	/	69.20	5,713,429.22

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	530,642,829.67	49,479,963.56	481,162,866.11	1,420,692,418.91	36,359,907.72	1,384,332,511.19
开发产品	1,984,035,950.85	133,135,033.10	1,850,900,917.75	1,171,589,868.64	24,431,252.03	1,147,158,616.61
库存材料	10,195,826.78		10,195,826.78	6,001,732.69		6,001,732.69
合计	2,524,874,607.30	182,614,996.66	2,342,259,610.64	2,598,284,020.24	60,791,159.75	2,537,492,860.49

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	24,431,252.03	108,788,023.16		84,242.09		133,135,033.10
开发成本	36,359,907.72	13,120,055.84				49,479,963.56

合计	60,791,159.75	121,908,079.00		84,242.09		182,614,996.66
----	---------------	----------------	--	-----------	--	----------------

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化的金额：27,833,745.04 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、合同资产**(1). 合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未到期质量保证金	8,231,815.86	5,317,534.96	2,914,280.90	20,321,860.24	7,133,572.19	13,188,288.05
已完工未结算工程款	75,559,974.89	3,247,886.75	72,312,088.14	45,709,192.02		45,709,192.02
合计	83,791,790.75	8,565,421.71	75,226,369.04	66,031,052.26	7,133,572.19	58,897,480.07

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
未到期质量保证金	-12,090,044.38	未到期质保金到期收回
已完工未结算工程款	29,850,782.87	合同履行进度大于合同结算
合计	17,760,738.49	/

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
未到期质量保证金		1,816,037.23		未到期质保金到期收回
已完工未结算工程款	3,247,886.75			合同履行进度大于合同结算
合计	3,247,886.75	1,816,037.23		/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	590,298.85	5,031,779.42
应收退货成本		
待抵扣增值税进项税额	43,354,166.46	58,216,174.48
待摊费用		68,119.00
预缴营业税	588,765.42	199,444.61
预缴城建税	58,134.12	475,327.74
预缴教育费附加	199,279.50	126,799.11
预缴地方教育费附加	26,526.25	139,923.58
预缴土地增值税	7,780,209.02	90,063.96
预缴企业所得税	3,218,700.61	
预缴堤围防护费	103,256.99	103,256.99
其他	2,011.70	1,961.87
合计	55,921,348.92	64,452,850.76

其他说明

与合同取得成本有关的资产相关的信息：

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	5,031,779.42	5,704,922.09	10,146,402.66			590,298.85	按相关收入确认时摊销
合计	5,031,779.42	5,704,922.09	10,146,402.66			590,298.85	

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	258,935,623.73			258,935,623.73
2. 本期增加金额	5,598,373.34			5,598,373.34
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	5,598,373.34			5,598,373.34
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	264,533,997.07			264,533,997.07
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	64,036,807.28			64,036,807.28
2. 本期增加金额	7,293,002.69			7,293,002.69
(1) 计提或摊销	7,293,002.69			7,293,002.69
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	71,329,809.97			71,329,809.97
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	193,204,187.10			193,204,187.10
2. 期初账面价值	194,898,816.45			194,898,816.45

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	65,036,396.95	60,471,690.17
固定资产清理		
合计	65,036,396.95	60,471,690.17

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	80,838,231.97	2,745,883.22	10,003,828.43	9,002,251.89	102,590,195.51
2. 本期增加金额	9,183,861.52	71,589.39	523,229.89	97,296.20	9,875,977.00
(1) 购置	9,183,861.52	71,589.39	523,229.89	97,296.20	9,875,977.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	2,040,371.24	10,720.00	715,893.61	3,496,777.31	6,263,762.16
(1) 处置或报废	2,040,371.24	10,720.00	715,893.61	3,496,777.31	6,263,762.16
4. 期末余额	87,981,722.25	2,806,752.61	9,811,164.71	5,602,770.78	106,202,410.35
二、累计折旧					
1. 期初余额	28,215,176.19	2,196,436.44	4,227,398.72	7,479,493.99	42,118,505.34
2. 本期增加金额	3,289,587.75	112,430.99	600,207.86	217,929.09	4,220,155.69
(1) 计提	3,289,587.75	112,430.99	600,207.86	217,929.09	4,220,155.69
3. 本期减少金额	1,146,061.13	7,452.60	666,490.21	3,352,643.69	5,172,647.63
(1) 处置或报废	1,146,061.13	7,452.60	666,490.21	3,352,643.69	5,172,647.63
4. 期末余额	30,358,702.81	2,301,414.83	4,161,116.37	4,344,779.39	41,166,013.40
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					

(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	57,623,019.44	505,337.78	5,650,048.34	1,257,991.39	65,036,396.95
2. 期初账面价值	52,623,055.78	549,446.78	5,776,429.71	1,522,757.90	60,471,690.17

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

适用 不适用

23、 生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、 油气资产

适用 不适用

25、 使用权资产

适用 不适用

26、 无形资产**(1). 无形资产情况**

适用 不适用

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、 开发支出

适用 不适用

28、 商誉**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	33,504,414.46	8,376,103.61	46,063,161.04	11,515,790.28
坏账准备	54,553,148.81	13,638,287.21	54,852,116.78	13,713,029.19
内部交易未实现利润	45,380,503.84	11,345,125.96	49,837,233.24	12,459,308.31
可抵扣亏损	234,689,041.00	58,672,260.25	82,033,214.18	20,508,303.55
未票应付款	19,077,353.36	4,769,338.34	262,292,852.19	65,573,213.05
其他	500,000.00	125,000.00	500,000.00	125,000.00
合计	387,704,461.47	96,926,115.37	495,578,577.43	123,894,644.38

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	207,725,810.53	40,794,985.63
可抵扣亏损	94,478,586.93	65,057,209.74
合计	302,204,397.46	105,852,195.37

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
----	------	------	----

2022 年		16,255,266.37	
2023 年	2,488,601.76	2,488,601.76	
2024 年	2,490,228.27	2,490,228.27	
2025 年	3,455,245.89	3,455,245.89	
2026 年	40,367,867.45	40,367,867.45	
2027 年	45,676,643.56		
合计	94,478,586.93	65,057,209.74	/

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产	6,958,707.52	554,887.52	6,403,820.00	4,855,467.49		4,855,467.49
合计	6,958,707.52	554,887.52	6,403,820.00	4,855,467.49		4,855,467.49

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	573,046,230.13	555,366,516.20
合计	573,046,230.13	555,366,516.20

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中山裕龙君汇购房定金	10,000.00	1,117,500.00
中山裕龙君悦购房定金	150,000.00	440,000.00
东楼广场项目购房定金		600,000.00
预收房租	6,935,187.05	3,370,207.87
合计	7,095,187.05	5,527,707.87

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
裕龙花园五区项目房款	1,076,692.00	510,000.00
滨河加建项目房款	8,363,248.00	8,363,248.00
满洲里裕龙花园项目房款	139,800.00	183,600.00
中山裕龙君悦项目房款	6,375,262.86	29,438,932.38
东楼广场项目房款	7,693,423.87	72,707,354.72
裕龙花园三区项目房款	5,021,620.96	
合同结算	248,023,198.45	62,676,296.36
合计	276,693,246.14	173,879,431.46

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预售项目房款	-82,533,087.41	本期结转收入金额大于预收房款
合同结算	185,346,902.09	预收工程款大于已履约成本部分
合计	102,813,814.68	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,475,004.25	62,550,226.88	61,960,618.84	4,064,612.29
二、离职后福利-设定提存计划	129,943.01	7,579,406.69	7,580,862.88	128,486.82
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,604,947.26	70,129,633.57	69,541,481.72	4,193,099.11

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,289,161.00	48,750,474.89	48,154,842.89	3,884,793.00
二、职工福利费		2,117,645.29	2,117,645.29	
三、社会保险费	30,896.04	4,322,978.02	4,323,338.66	30,535.40
其中：医疗保险费	30,896.04	4,050,833.44	4,051,194.08	30,535.40
工伤保险费		272,144.58	272,144.58	
生育保险费				
四、住房公积金		6,250,813.00	6,250,813.00	
五、工会经费和职工教育经费	154,947.21	1,108,315.68	1,113,979.00	149,283.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	3,475,004.25	62,550,226.88	61,960,618.84	4,064,612.29

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	122,299.76	7,313,628.00	7,314,998.56	120,929.20
2、失业保险费	7,643.25	265,778.69	265,864.32	7,557.62
3、企业年金缴费				
合计	129,943.01	7,579,406.69	7,580,862.88	128,486.82

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	32,416,021.19	15,172,894.90
消费税		
营业税		
企业所得税	2,747,445.12	62,839,979.19
个人所得税	83,258.06	93,116.25
城市维护建设税	150,435.95	502,882.76
教育费附加	66,270.43	292,674.41
地方教育附加	44,228.85	195,164.84
房产税		566,687.51
土地使用税		374,803.94
其他税费	44,955.05	39,955.05
合计	35,552,614.65	80,078,158.85

其他说明：

无

41、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	896,231,368.92	809,975,669.96
合计	896,231,368.92	809,975,669.96

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(1). 分类列示

□适用 √不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	48,854,862.38	58,945,051.19

质量保证金	35,852,867.18	53,608,242.81
备用金、押金	499,154,930.00	499,236,620.00
其他往来	31,105,605.31	25,689,439.10
计提土地增值税	281,263,104.05	172,496,316.86
合计	896,231,368.92	809,975,669.96

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	37,494,677.03	42,227,685.14
合计	37,494,677.03	42,227,685.14

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

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

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	35,990,215.33	4,480,486.88		40,470,702.21
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	35,990,215.33	4,480,486.88		40,470,702.21

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加盈余公积4,480,486.88元，系根据公司法 and 公司章程的规定按净利润的10%提取法定盈余公积金。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,261,950,061.54	1,206,675,408.08
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,261,950,061.54	1,206,675,408.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-172,397,696.03	101,299,212.04
减：提取法定盈余公积	4,480,486.88	4,524,396.98
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	41,500,161.60	41,500,161.60

转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,043,571,717.03	1,261,950,061.54

调整期初未分配利润明细:

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	854,174,128.90	725,073,238.83	1,693,463,548.27	1,182,808,076.12
其他业务	13,575,086.48	7,498,310.78	7,962,590.90	7,764,963.85
合计	867,749,215.38	732,571,549.61	1,701,426,139.17	1,190,573,039.97

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	86,774.92		170,142.61	
营业收入扣除项目合计金额	1,357.51		796.26	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	1.56	/	0.47	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,357.51		796.26	
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	1,357.51		796.26	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	85,417.41		169,346.35	

(3). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	北京市顺义区	广东省中山市	内蒙古满洲里	合计
房地产开发收入	114,212,622.04	108,718,346.14	635,895.14	223,566,863.32
建筑施工收入	630,607,265.58			630,607,265.58
租金收入	9,315,381.54		258,488.02	9,573,869.56
设计费收入	4,001,216.92			4,001,216.92
合计	758,136,486.08	108,718,346.14	894,383.16	867,749,215.38

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

√适用 □不适用

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

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

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	24,041.12	52,918.39
城市维护建设税	744,211.17	2,745,441.52
教育费附加	604,473.32	2,298,836.58
资源税		
房产税		
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	113,853,800.81	83,940,974.17
其他	5,223,249.41	5,177,188.08
合计	120,449,775.83	94,215,358.74

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费		1,570,959.63
业务宣传费	651,408.30	2,085,161.09
销售佣金	10,990,745.90	31,959,082.55
销售人员薪酬	1,424,988.00	1,466,098.00
其他销售费用	3,054,734.96	4,892,132.27
办公费	2,810.00	3,002.20
样板间费用		1,423,096.00
合计	16,124,687.16	43,399,531.74

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,678,445.71	1,661,210.90
机动车开支	667,588.77	358,853.76
差旅费	226,009.23	261,330.13
福利费	2,181,996.55	2,205,198.10
工会经费	958,578.51	811,342.56
职工教育经费	145,511.37	9,460.00
折旧费	4,293,461.54	3,611,395.61
工资	28,740,963.91	32,486,171.03
业务招待费	10,989.00	12,087.00
职工社会保险	6,344,755.33	7,498,540.37
职工住房费用	2,797,338.00	3,068,777.00
其他费用	9,310,412.68	12,531,932.57
中介机构服务费	1,147,757.02	1,081,000.00
合计	58,503,807.62	65,597,299.03

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	10,963,576.69	7,411,445.07

手续费	139,594.95	95,886.22
合计	-10,823,981.74	-7,315,558.85

其他说明：

无

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	32,707.67	47,534.02
稳岗补贴	146,026.46	176,548.60
培训补贴	458,000.00	
社保补助		52,261.96
合计	636,734.13	276,344.58

其他说明：

无

68、投资收益

适用 不适用

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-4,294,519.35	-20,874,411.85
其他应收款坏账损失	-371,512.73	-312,058.73
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-4,666,032.08	-21,186,470.58

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-121,908,079.00	-28,269,459.78
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
其中：合同资产减值损失	-1,986,737.04	869,343.03
合计	-123,894,816.04	-27,400,116.75

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	-524,948.30	226,528.59
合计	-524,948.30	226,528.59

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
收违约金	1,328,400.08	297,212.05	1,328,400.08
不需要支付的款项	21,343,792.67		21,343,792.67
其他	47,783.45	95,531.75	47,783.45
合计	22,719,976.20	392,743.80	22,719,976.20

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
滞纳金	1,794.45		1,794.45
违约金及赔偿	5,000.00		5,000.00
其他	86,050.00	21,001.61	86,050.00
合计	92,844.45	21,001.61	92,844.45

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	10,950,252.13	111,566,470.56
递延所得税费用	26,968,529.01	-27,792,742.36
合计	37,918,781.14	83,773,728.20

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-154,898,553.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	-38,724,638.41
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	288,224.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	76,355,194.81
所得税费用	37,918,781.14

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	5,619,310.02	7,411,445.07
保证金及押金	11,393,515.70	19,654,170.92
代收款项	10,884,254.30	4,173,590.34
其他收入	2,012,917.66	1,588,679.38
诚意金	11,494,153.00	58,670,219.13
合计	41,404,150.68	91,498,104.84

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费		1,570,959.63
业务宣传费	651,408.30	2,085,161.09
业务招待费	10,989.00	12,087.00
办公费	1,678,445.71	1,661,210.90
差旅费	226,009.23	261,330.13
车辆开支	667,588.77	358,853.76
销售佣金	10,990,745.90	16,485,852.52
其他费用	14,474,293.17	22,428,845.55
支付代付款项	22,795,879.42	5,432,550.05
保证金及押金	60,114,876.30	32,539,245.57
合计	111,610,235.80	82,836,096.20

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京市天竺房地产开发公司		9,471,600.00
北京和合华府置业有限公司		22,107,600.00
合计		31,579,200.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-192,817,334.78	183,470,768.37
加：资产减值准备	123,894,816.04	27,400,116.75
信用减值损失	4,666,032.08	21,186,470.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,513,158.38	10,384,163.10
使用权资产摊销		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		273,542.62
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）	524,948.30	-226,528.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	66,000.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,968,529.01	-27,792,742.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	73,409,412.94	196,028,267.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-65,111,838.34	62,641,470.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	85,293,808.44	-244,672,146.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	68,407,532.07	228,693,381.76
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	934,924,207.07	943,468,069.30
减：现金的期初余额	943,468,069.30	795,584,418.11

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	-8,543,862.23	147,883,651.19

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	934,924,207.07	943,468,069.30
其中：库存现金	28,243.74	28,964.35
可随时用于支付的银行存款	934,895,963.33	943,439,104.95
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	934,924,207.07	943,468,069.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

以上披露的期末现金及现金等价物余额中不含使用权受限的货币资金金额。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	83,325,169.37	见本附注七、1
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	83,325,169.37	/

其他说明：

无

82、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、 套期

适用 不适用

84、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个税手续费返还	32,707.67	其他收益	32,707.67
稳岗补贴	146,026.46	其他收益	146,026.46
培训补贴	458,000.00	其他收益	458,000.00
合计	636,734.13	其他收益	636,734.13

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、 其他

适用 不适用

(1) 作为出租人

1) 经营租赁

项目	金额
经营租赁收入	9,573,869.56
其中：与未纳入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

于 2022 年 12 月 31 日后将收到的租赁收款额如下：

剩余租赁期	租赁收款额（未折现）
1 年以内	14,869,916.44
1 至 2 年	9,225,075.00
2 至 3 年	4,170,901.25
3 至 4 年	3,339,211.33
4 至 5 年	3,339,211.33

5 年以上	1,965,685.88
合 计	36,910,001.23

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京市大龙房地产开发有限公司	0.12%	-20,444,479.29	35,088,000.00	69,350,921.00
北京大龙顺发建筑工程有限公司	1.74%	24,840.54		5,283,392.43

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京市大龙房地产开发 有限公司	2,907,479, 235.49	306,960, 858.25	3,214,440, 093.74	1,441,740, 192.34		1,441,740, 192.34	3,310,497, 588.95	335,314, 354.96	3,645,811, 943.91	1,592,922, 103.25		1,592,922, 103.25
北京大龙顺发建筑工程 有限公司	1,037,249 ,791.50	104,386, 704.81	1,141,636, 496.31	837,735.9 21.93		837,735.92 1.93	772,422.2 99.26	95,834.9 51.99	868,257.2 51.25	569,133.13 4.94		569,133.134 .94

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
北京市大龙房地产开发有限公司	235,685,115.37	-195,101,939.26	-195,101,939.26	-110,404,322.05	1,141,195,832.73	194,810,783.22	194,810,783.22	146,734,093.68
北京大龙顺发建筑工程有限公司	636,662,439.65	4,776,458.07	4,776,458.07	180,657,020.58	624,477,632.78	-9,980,264.29	-9,980,264.29	83,328,422.21

其他说明:
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

公司的经营活动会面临各种金融风险：主要为市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动风险。本公司的整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、 市场风险**(1) 利率风险**

指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于金融机构借款。本公司期末不存在金融机构借款，本年度无利率风险。

(2) 汇率风险

本公司经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度无重大汇率风险。

2、 信用风险

公司面临的信用风险主要来自银行存款、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行风险管理政策，关注上述金融工具的信用风险，将信用风险控制在限定的范围内。

(1) 银行存款的信用风险

本公司的银行存款主要存放于国有银行和其它信用评级较高、资产状况良好、信用风险低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额变动等方式，规避商业银行的信用风险。

(2) 应收款项的信用风险

本公司的应收账款主要为公司下属建筑施工企业应收经客户确认的工程款，其他应收款主要为保证金、押金和代垫款。公司已形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

截止本年末，公司应收账款前五名合计 324,126,795.18 元，占应收账款期末余额合计数的比例 90.89%。

3、流动性风险

本公司通过执行资金预算管理，监控当期和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，并确保遵守借款协议，取得足够的金融机构的授信额度，满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

4、公允价值

本公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	北京市顺义区	房地产开发、经营	100,000,000.00	47.70	47.70

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是北京市顺义区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京大龙控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
北京市大龙物资有限公司	其他
北京绿茵园林工程有限公司	其他
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	其他
北京市大龙机械工程有限公司	其他
北京市大龙物业管理有限责任公司	其他
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	其他
北京市大龙资产管理有限公司	其他
北京龙之家科技有限公司	其他
北京天竺房地产开发有限公司	其他
北京天房银地房地产开发有限公司	其他
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	其他
北京天房恒发市政工程有限公司	其他
北京天房物业管理有限责任公司	其他
北京大龙得天力广告传媒有限公司	其他
北京恒信诚业房地产经纪有限公司	其他
北京双峰建材集团	其他
北京首钢京顺轧辊有限公司	其他
北京京顺联合轧辊有限公司	其他
北京和合华府置业有限公司	其他
北京万科房地产经纪有限公司	其他
北京万科物业服务服务有限公司	其他
北京万科企业有限公司	其他
唯家企业管理有限公司	其他
深圳市万睿智能科技有限公司	其他
上海唯源房地产咨询有限公司	其他
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他
万翼科技有限公司	其他
深圳万科祥盈管理服务有限公司北京分公司	其他

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
北京市大龙物资有限公司	材料采购款	12,048,383.71			16,132,178.58
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	工程施工	7,781,073.76			20,763,231.18
北京市大龙机械工程有限公司	土方工程	1,511,847.08			7,379,280.14

北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	保洁服务	1,011,108.00			1,027,650.42
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	园林绿化	5,873,548.98			5,864,668.13
北京万科房地产经纪有限公司	房产经纪服务				182,749.06
北京万科物业服务有限公司	物业服务	438,165.79			1,027,375.95
北京大龙得天力广告传媒有限公司	广告服务	174,398.13			346,748.25
北京天竺房地产开发有限公司	劳务服务				1,600,000.00
北京龙之家科技有限公司	网络服务				23,320.38
北京天房恒发市政工程有限公司	工程施工	5,094,125.05			6,073,106.16
北京和合华府置业有限公司	开发建造服务				20,444,021.70
唯家企业管理有限公司	销售代理	4,675,932.09			3,418,213.84
北京万科企业有限公司	咨询管理				18,867.92
深圳市万睿智能科技有限公司	工程施工				187,555.98
深圳万科祥盈管理服务服务有限公司北京分公司	咨询管理				6,396.98
万翼科技有限公司	咨询管理	9,952.83			

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	工程劳务	128,988.07	72,030,847.34
北京市大龙资产管理有限公司	工程劳务	678,170.19	2,700,517.77
北京双峰建材集团	工程劳务		1,948,169.22
北京市天竺房地产开发公司	工程施工	150,712,324.89	325,854,915.09
北京市大龙物业管理有限责任公司	工程施工	104,887.83	
北京首钢京顺轧辊有限公司	工程施工	10,963.43	89,908.26
北京京顺联合轧辊有限公司	工程施工		111,162.49
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	工程施工	184,678.90	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	办公楼	2,057,142.84	2,057,142.84
北京大龙控股有限公司	办公楼	685,714.32	685,714.32
北京市大龙物业管理有限责任公司	车位	119,741.82	115,989.55

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	573.25 万元	446.24 万元

(8). 其他关联交易适用 不适用**6、 关联方应收应付款项****(1). 应收项目**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司			19,496,888.68	974,844.43
应收账款	北京天竺房地产开发有限公司	198,067,804.75	11,247,730.30	146,684,511.44	7,334,225.57
应收账款	北京市大龙物业管理有限责任公司	56,726.85	2,836.34	7,500.00	375.00
合同资产	北京双峰建材集团			835,119.00	75,161.75
合同资产	北京首钢京顺轧辊有限公司	4,900.00	490.00	4,900.00	245.00
合同资产	北京京顺联合轧辊有限公司			6,058.39	302.92
合同资产	北京市大龙资产管理有限公司			1,239,468.27	
合同资产	北京天竺房地产开发有限公司	303,025.57	15,151.28	10,033,437.74	
合同资产	北京市大龙物业管理有限责任公司	2,590.89	129.54		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京绿茵园林工程有限公司		300,000.00
应付账款	北京市大龙物资供销有限公司	12,630,199.12	12,908,385.47
应付账款	北京市大龙机械工程有限公司	17,941,870.95	20,431,577.88
应付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	6,918,903.69	11,291,533.29
应付账款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	6,809,755.65	2,891,587.26
应付账款	北京万科房地产经纪有限公司	660,000.00	660,000.00
应付账款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	94,242.52	221,524.00
应付账款	北京天竺房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
应付账款	北京龙之家科技有限公司	11,823.00	11,823.00
应付账款	北京天房恒发市政工程有限公司	4,046,659.51	3,707,116.60
应付账款	北京和合华府置业有限公司	19,444,021.70	20,444,021.70
合同负债	北京天房银地房地产开发有限公司	22,144,404.30	
其他应付款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	1,015,237.48	1,015,237.48
其他应付款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	202,318.98	52,374.73
其他应付款	北京万科物业服务有限公司		212,992.70
其他应付款	北京市大龙机械工程有限公司		469,817.00
其他应付款	北京万科企业有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	唯家企业管理有限公司		1,156,469.74
其他应付款	万翼科技有限公司	12,538.16	1,988.16
其他应付款	深圳万科祥盈管理服务有限公司北京分公司		4,112.38
其他应付款	北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	505,554.00	505,554.00
其他应付款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	813,466.09	776,715.12
其他应付款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	16,620.92	
其他应付款	北京天房恒发市政工程有限公司	311,901.90	

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 应收账款****(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用 √不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收利息		
应收股利		
其他应收款	331,183,824.82	331,183,824.82
合计	331,183,824.82	331,183,824.82

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	

4 至 5 年	
5 年以上	331,183,824.82
合计	331,183,824.82

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市大龙房地产开发有限公司	借款	331,183,824.82	5 年以上	100	
合计	/	331,183,824.82	/	100	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京市大龙房地产开发有限公司	751,173,320.78			751,173,320.78		
北京大龙顺发建筑工程有限公司	147,946,345.48			147,946,345.48		
合计	899,119,666.26			899,119,666.26		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

□适用 √不适用

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

□适用 √不适用

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-524,948.30	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	636,734.13	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,627,131.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	5,684,729.40	
少数股东权益影响额	18,528.58	
合计	17,035,659.61	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-7.29	-0.21	-0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.01	-0.23	-0.23

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：马云虎

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 21 日

修订信息

适用 不适用