

公司代码：600683

公司简称：京投发展



京投发展股份有限公司

2020 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘建红	工作原因	魏怡

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人魏怡、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司2020年半年度报告涉及的未来计划等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、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅“第四节经营情况的讨论与分析”中“三、其他披露事项（二）可能面对的风险”部分的相关内容。

十、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.....	5
第三节	公司业务概要	8
第四节	经营情况的讨论与分析.....	10
第五节	重要事项	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	31
第七节	优先股相关情况.....	33
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	34
第九节	公司债券相关情况.....	35
第十节	财务报告	40
第十一节	备查文件目录	167

第一节 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
本公司、我公司、公司、京投发展	指	京投发展股份有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	京投发展股份有限公司章程
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金（有限合伙）
基石仲盈	指	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）
信安创投	指	北京基石信安创业投资有限公司
基石连盈	指	保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
上海礼仕	指	上海礼仕酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
瀛德置业	指	北京京投瀛德置业有限公司
兴平置业	指	北京京投兴平置业有限公司
京投兴檀	指	北京京投兴檀房地产有限公司
京投丰德	指	北京京投丰德房地产有限公司
京投兴海	指	北京京投兴海房地产有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
无锡望愉	指	无锡望愉地铁生态置业有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司
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	京投发展股份有限公司
公司的中文简称	京投发展
公司的外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司的外文名称缩写	MTL
公司的法定代表人	魏怡

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	贾卫平	朱琳
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	宁波市海曙中山东路238号
公司注册地址的邮政编码	315000
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com
报告期内变更情况查询索引	

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	

五、 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	京投发展	600683	京投银泰

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	2,047,798,154.94	1,174,901,695.40	74.30
归属于上市公司股东的净利润	112,032,057.72	89,625,374.94	25.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,184,240.93	75,850,630.74	33.40
经营活动产生的现金流量净额	2,020,776,104.92	-9,563,001,672.80	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	5,096,155,835.68	2,687,037,543.47	89.66
总资产	46,970,019,293.39	46,192,720,564.76	1.68

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
基本每股收益(元/股)	0.14	0.12	16.67
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.12	16.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.13	0.10	30.00
加权平均净资产收益率(%)	3.76	3.47	增加0.29个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	3.38	2.94	增加0.44个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

每股收益及净资产收益率指标按归属于普通股股东净利润及所有者权益计算。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	368.93	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
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	1,000,176.10	

量持续享受的政府补助除外		
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	154,201.95	
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	17,471,906.98	收取参股公司上海礼仕委托贷款利息
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	-7,484,990.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	2,491,568.87	
所得税影响额	-2,785,415.98	
合计	10,847,816.79	

十、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发、经营及租赁，经营模式主要是通过对获取的项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以获取物业销售收益，此外，持有少量经营性物业用于出租以获取租赁收益。公司房地产项目开发分自主开发和合作开发，除无锡公园悦府、密云锦悦府项目外，其它均为合作开发，合作方有公司大股东京投公司、北京万科、无锡地铁、中铁四局等。公司开发的项目多数位于北京地区，项目类型以住宅及商业配套为主，以轨道物业系列和城镇景观开发系列为特色，公司深挖客户研究，以客户思维逻辑践行 TOD 智慧生态圈理念，持续打造轨道物业开发核心竞争力。本报告期，公司房地产销售收入占营业收入总额的 96.29%。

2020 年上半年，新冠疫情给我国经济发展带来较大冲击，中央多次强调要加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，“六稳”、“六保”背景下，行业资金环境较为宽松。同时，为了充分释放国内消费潜能，新型城镇化与区域发展战略推进力度加大，下放土地审批权、完善生产要素市场化配置以及加快老旧小区改造等，释放房地产行业中长期利好。但是在房地产调控方面，中央仍坚持“房住不炒”定位，在流动性合理充裕的宏观背景下，房地产领域金融监管依然从严；地方政府因城施策更加灵活，多地从供需两端出台房地产扶持政策，调控政策虽然整体呈边际改善态势，但政府仍保持调控定力，坚守“限购”、“限贷”等主体调控底线，需求端更多的从放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购房补贴等方面落实。

随着全国轨道交通的大发展及相关城市出台支持轨交车辆基地土地综合开发的政策，可开发利用的车辆段基地不断增多，公司所在轨道物业开发细分领域迎来新的发展机遇。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

2020 年 3 月 25 日、4 月 14 日，公司十届二十二次董事会、2020 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司拟进行永续债融资的议案》，后续公司分别与中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）、昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）签署了《永续信托借款合同》，由中原信托、昆仑信托分别设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，截至 2020 年 6 月 8 日，中原信托贷款资金 12 亿元、昆仑信托首期贷款资金 9 亿元均已到账。根据财政部发布的《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号），公司将上述永续信托贷款作为其他权益工具计入公司所有者权益，较期初增加所有者权益 21 亿元。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、依托股东支持和团队经验，夯实轨道交通物业综合开发核心优势

公司在轨道交通车辆段基地物业开发过程中，秉持“匠心品质、坚韧专注、持续进取”的企业精神，践行“TOD 智慧生态圈”商业逻辑，不断推进技术创新与进步，夯实轨道交通物业综合开发能力，报告期内，公司凭借自有知识产权专利持续探索轨道车辆段与建筑物间关系的各类技术。

2、秉持“植根北京，茂盛全国”发展理念，全面拓展轨道交通物业项目资源

报告期内，公司签约销售额及营业收入主要来源于北京地区的项目，北京地区的营业收入占营业收入总额的 97.98%。公司坚持“植根北京，茂盛全国”的战略，在“有质量的增长和创新”总体原则指导下，追求“精准资源获取和高效价值兑现”，持续进行夯实管理工作。报告期内，公司持续与具有轨交车辆基地项目的重点城市地铁公司进行业务接洽，取得阶段性进展。

3、公司品牌不断推广，展现 TOD 专业开发形象

报告期内，公司为应对新冠疫情对各项销售的影响，在微信公众号成功嵌入线上看房小程序“线上销售展示中心”，并通过提升微信公众号整体运营工作持续进行品牌推广，品牌影响有效增强。

4、公司持续加强管控体系，规范运作水平不断提高

报告期内，公司全面加强内控建设工作，夯实日常合同管理等法律事务工作。内部控制建设不断优化控制流程，完善计划考核标准和评价体系，强化制度执行力，提升运营效率化和标准化管理，创建良好有效的管控环境，保障公司持续、快速、健康发展。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

(一) 宏观市场环境

2020 年上半年，在中央层面，房地产市场继续坚持“房住不炒”，切实落实城市主体责任，实现“稳地价、稳房价、稳预期”。地方层面以助力“稳财政、稳经济、稳就业”为核心，“因城施策、一城一策”，20 多城户籍制度放松，购房补助政策频出。土地出让方面，出现取消限制性规定、增加优质土地供给、延期或分期缴纳土地款、延长竣工期限增加优质土地供应等政策。房地产交易方面，则出现放宽预售、限价放松、购房补贴、公积金政策调整等政策。

据国家统计局数据显示，2020 年上半年房地产开发企业房屋施工面积 792,721 万平方米，同比增长 2.6%；房屋新开工面积 97,536 万平方米，同比下降 7.6%；房屋竣工面积 29,030 万平方米，同比下降 10.5%；商品房销售面积 69,404 万平方米，同比下降 8.4%；商品房销售额 66,895 亿元，同比下降 5.4%。据北京统计局数据显示，2020 年上半年北京市房地产施工面积 11,964.8 万平方米，同比增长 2.6%，新开工面积为 1,065.9 万平方米，同比增长 9.8%；全市房屋竣工面积为 238.8 万平方米，同比下降 1.3%。

据 CRIC 研究中心数据显示，2020 年上半年北京市经营性用地成交 33 幅，其中涉宅用地成交 31 幅，商办用地成交 2 幅。从成交结构来看，涉宅成交用地中不限价地块成交 23 幅，宗数占比 74%，共产房地块成交 2 幅，宗数占比 7%。限竞房地块成交 6 幅，宗数占比 19%。33 幅经营性用地成交用地总面积约 168 万平方米，同比下降 22%；成交总价 114 亿元，同比增长 25%。



数据来源：CRIC。经营性用地包括：纯住宅，商住，商办和综合用地。

据 CRIC 研究中心数据显示，2020 年上半年北京市商品住宅成交面积约 213 万平方米，同比下降 39%；商品房成交金额 1,075 亿元，同比下降 32%。



数据来源：CRIC。商品住宅包括：普通住宅，别墅和酒店式公寓。

（二）公司经营及财务状况

1、资产规模不断扩大

本报告期末，公司资产总额 4,697,001.93 万元，较期初增加 77,729.87 万元，增幅 1.68%。资产总额中存货期末余额 3,369,078.70 万元，占资产总额的 71.73%，较期初增加 24,869.87 万元，增幅不大，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府及无锡公园悦府项目，资产质量良好；本报告期末公司其他权益工具投资 78,369.15 万元，公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司在新金融工具准则首次执行日将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，截止本报告期末累计利得 52,528.15 万元。

2、项目开发稳步推进

报告期内，实现营业收入总额 204,779.82 万元，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 197,179.68 万元；物业租赁收入 4,231.36 万元。公司各项目上半年共实现签约销售额 44.37 亿元。公司三项费用合计 27,821.25 万元，完成年度计划指标的 34.11%，较上年同期增加 2,853.57 万元，其中销售费用增加 2,712.45 万元，主要受新冠疫情影响，公司销售受到一定影响，为落实公司年度经营计划，公司加大了渠道代理的力度，销售代理费用较上年同期增加 2,455.97 万元；2020 年上半年公司实现归属于上市公司股东净利润 11,203.21 万元。

各项目具体进度：

（1）北京公园悦府项目：BS-2 商业楼三层结构完成，落地区 7、8#楼室内外装饰装修，市政工程和园林工程完成约 70%，取得 11#楼现房销售备案证明，上半年实现签约销售额 16.98 亿元；

（2）璟悦府项目：6011 地块进行单体外立面石材保温施工，园林施工已启动，6015 地块维保工作基本完成，上半年实现签约销售额 2.85 亿元；（3）檀香府项目：进行 C3 地块完善工作，园林景观整体提升改造完成，C9 地块正在进行二次结构及外立面施工，上半年实现签约销售额 0.87 亿元；

（4）无锡公园悦府项目：ABC 区正在进行桩基施工和土方施工，D 区进行地下室施工和地上结构施工等，上半年实现签约销售额 8.04 亿元；（5）琨御府项目：盒马超市改造施工完成，18 号楼院内园林品质提升工程完成，上半年实现签约销售额 3.40 亿元；（6）锦悦府项目：已结构封顶，全面进入二次结构和外立面施工阶段，上半年实现签约销售额 2.14 亿元；

（7）西华府项目：地铁接驳口施工完成，回购楼移交完成；（8）潭柘寺镇 D 地块项目：规划方案设计已报审；

（9）倬郡项目：取得一期施工许可证，一期护坡桩及 CFG 桩复合地基已施工完成；（10）臻御府项目：取得一期商品房预售许可证，取得三标段施工许可证，上半年实现签约销售额 9.89 亿元；

（11）岚山项目：取得幼儿园、动力中心工程施工证，咽喉区至上盖坡道结构施工完成，取得北

三排住宅和夹层车库的施工图审查合格书；(12) 愉樾天成项目：取得 A 地块规划方案复函，取得 A 地块住宅一期施工证，正在进行桩基施工；(13) 新里程项目：项目已竣备，上半年实现签约销售额 0.22 亿元。

3、融资结构不断优化

公司通过发行永续信托贷款及银行贷款等融资方式，有效控制公司的综合融资成本，本报告期末，公司资产负债率 85.79%，较年初减少 5.26 个百分点。公司负债总额 4,029,362.88 万元，较上年末减少 176,306.16 万元，减幅 4.19%，负债总额中合同负债期末余额 446,940.91 万元，占负债总额的 11.09%。2020 年 6 月公司新增永续信托贷款 21 亿元，根据财政部发布的《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）等相关规定，公司将本次永续信托贷款作为权益工具计入公司所有者权益；截至 2020 年 6 月 30 日，公司向京投公司借款本息余额为 2,343,359.40 万元，占负债总额 58.16%。公司各项目预售资金继续回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和到期各项款项。

4、基础管理工作持续完善

报告期内，公司积极开展行业对标工作，在对标的基础上，不断完善公司产品系手册及各专业产品主张、标准体系，丰富标准化成果，在实际项目管控中加以实践和校正。

二、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	2,047,798,154.94	1,174,901,695.40	74.30
营业成本	1,374,803,451.85	585,801,028.00	134.69
销售费用	78,185,858.93	51,061,373.25	53.12
管理费用	79,868,608.07	90,558,391.16	-11.80
财务费用	120,158,046.45	108,057,019.88	11.20
经营活动产生的现金流量净额	2,020,776,104.92	-9,563,001,672.80	不适用
投资活动产生的现金流量净额	87,324,196.23	836,781,800.01	-89.56
筹资活动产生的现金流量净额	-2,320,015,780.28	8,383,029,630.51	-127.68
税金及附加	94,291,926.46	4,055,923.10	2,224.80

营业收入变动原因说明：销售结转规模较上年同期增加主要系公园悦府项目销售结转 16.39 亿元。

营业成本变动原因说明：销售结转规模增加且产品不同，单方成本较高。

销售费用变动原因说明：销售代理费用增加。

管理费用变动原因说明：公司严格控制各项管理费用开支，较上年同期有所减少。

财务费用变动原因说明：费用化利息支出增加。

营活动产生的现金流量净额变动原因说明：剔除上年同期支付地价款影响，本期销售回款较上年同期大幅增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：赎回委托理财产品较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：借款较上年同期减少。

税金及附加变动原因说明：上年同期公司个别项目土地增值税预清算调土增税影响。

2 其他

(1) 公司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) 其他

√适用 □不适用

A、报告期房地产储备情况

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	北京市门头沟区潭柘寺镇	180,851	0	238,650	是	238,650	40

B、报告期内房地产开发投资情况

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	无锡市经开区	愉樾天成	普通住宅、商业、办公及配套	新开工项目	376,391	648,253	933,416	122,231	0	1,789,063	36,950
2	三河市燕郊镇国家高新技术产业开发区	倬郡	商业、办公及配套	新开工项目	50,000	150,000	186,132	87,913	0	206,031	2,431
3	北京市丰台区花乡郭公庄村	臻御府	普通住宅、商业、办公及配套	在建项目	56,507	162,338	242,104	160,644	0	660,882	27,678
4	北京市海淀区苏家坨镇	岚山	普通住宅、商业、办公及配套	在建项目	239,378	301,600	368,720	64,780	0	1,057,711	30,384
5	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	在建项目	301,751	516,351	627,910	124,074	475,562	1,196,695	44,146
6	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	竣工项目	159,082	329,900	394,968	0	394,968	100,5726	0
7	北京市丰台区	西华府	普通住宅、保障房、办公、商业及配套	竣工项目	233,209	629,170	664,769	0	664,769	843,619	0
8	北京市门头沟区	檀香府	洋房、别墅、	在建项目	236,155	279,748	451,696	144,531	175,765	937,309	38,430

			保障房、商业及配套								
9	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	在建项目	89,153	179,629	242,039	133,939	108,100	370,404	19,706
10	北京市密云区	锦悦府	普通住宅及配套	在建项目	63,574	127,149	237,976	237,976	0	389,837	23,023
11	无锡惠山区	无锡公园悦府	普通住宅、洋房、别墅及配套	在建项目	241,639	337,183	480,198	408,893	71,305	280,338	8,838
12	北京房山区	金域公园	普通住宅	竣工项目	27,528	55,056	69,637	0	69,637	110,000	
13	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	竣工项目	77,834	147,732	176,569	0	176,569	207,236	
合计					2,152,201	3,864,109	5,076,134	1,484,981	2,136,675	9,054,851	231,586

注：a、表格中所有面积、金额数据，均为项目整体面积、金额。

b、公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目目前处于停工状态。

c、无锡公园悦府为该项目的二期名称，表格中数据为整个项目数据，含一期鸿墅。

d、无锡愉樾天成项目尚未取得所有地块规划方案审批文件，规划计容面积为目前最新版方案指标合计值。

C、报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	82,732	29,985
2	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	143,163	51,595
3	北京市丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	70,350	0
4	北京市门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	66,858	2,075
5	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	38,463	9,260
6	北京市密云区	锦悦府	普通住宅、别墅、配套	150,035	8,587
7	无锡惠山区	无锡公园悦府	普通住宅、洋房、别墅	73,289	53,283
8	北京房山区	金城公园	普通住宅	0	0
9	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	1,012	861
10	北京市丰台区	臻御府	普通住宅、写字楼、商业	42,984	14,591
合计				668,886	170,237

注：①可供出售面积=已取证面积-2019年底累计已销售面积。

②已预售面积为2020年1-6月份签约销售面积数据。

③无锡公园悦府为该项目的二期名称，表格中数据为整个项目数据，含一期鸿墅。

(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(%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例(%)	情况说明
交易性金融资产	0.00	0.00	110,935,286.08	0.24	-100.00	理财产品赎回
应收账款	8,008,016.67	0.02	380,925,169.70	0.82	-97.90	会计政策变更
合同资产	408,769,406.84	0.87	0.00	0.00	不适用	会计政策变更
一年内到期的非流动资产	439,830,491.55	0.94	199,179,416.26	0.43	120.82	非流动资产转入
其他流动资产	369,052,511.80	0.79	236,116,956.34	0.51	56.30	预缴税款增加
债权投资	119,436,626.44	0.25	313,638,582.91	0.68	-61.92	转入一年内到期的非流动资产
其他权益工具投资	783,691,511.92	1.67	535,362,300.65	1.16	46.39	公允价值变动
短期借款	145,000,000.00	0.31	245,000,000.00	0.53	-40.82	偿还借款
预收款项	0.00	0.00	3,713,557,158.60	8.04	-100.00	会计政策变更
合同负债	4,469,409,121.11	9.52	0.00	0.00	不适用	会计政策变更
应付职工薪酬	21,660,455.63	0.05	39,766,962.66	0.09	-45.53	支付上年度计提奖金

应付利息	197,449,524.88	0.42	147,662,602.53	0.32	33.72	借款利息尚未到 结算期
其他流动负债	382,662,805.50	0.81	1,631,890.09	0.00	23,349.06	会计政策变更
其他综合收益	402,961,295.47	0.86	200,623,144.31	0.43	100.85	公允价值变动

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司受限资产合计为 861,814.25 万元，其中受限货币资金 9,232.40 万元，存货抵押总额为 838,407.59 万元，投资性房地产抵押账面价值为 6,184.26 万元，长期股权投资质押总额为 7,990.00 万元。详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额	2,500.00
投资额增减变动数	-2,720.00
上年同期投资额	5,220.00
投资额增减幅度(%)	-52.11

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

2019 年 12 月 18 日，公司与无锡地铁、中铁四局组成的联合体，以人民币 85.00 亿元价格获得了无锡市锡国土（经）2019-54XDG-2019-53 号地块、锡国土（经）2019-55XDG-2019-54 号地块及锡国土（经）2019-56XDG-2019-55 号地块的国有建设用地使用权，三方按照公司 50%、无锡地铁 30%、中铁四局 20% 的持股比例共同设立项目公司无锡望榆地铁生态置业有限公司负责该地块开发建设，项目公司注册资本 50,000.00 万元，本报告期出资 2,500.00 万元，累计已出资 5,000.00 万元。

(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

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
委托理财	110,935,286.08		-110,935,286.08	154,201.95
其他权益工具投资	535,362,300.65	783,691,511.92	248,329,211.27	

合计	646,297,586.73	783,691,511.92	137,393,925.19	154,201.95
----	----------------	----------------	----------------	------------

说明：1. 公司购买理财产品的资金来源均为自有资金。本报告期内，理财产品已全部赎回。
2. 本报告期内，其他权益工具投资收回投资款 2,145.50 万元，公允价值变动 26,978.42 万元。

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

1、主要子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	500,000.00	805,066.75	24,892.74	-8,590.56
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	310,299.81	71,747.00	988.49
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	539,672.95	168,508.49	25,540.33
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	317,268.12	13,501.43	2,688.17
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	781,205.39	33,431.64	-691.57
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	209,357.39	12,718.90	-2,202.86
北京京投兴檀房地产有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	318,900.29	-819.63	-652.00
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	44,223.41	4,703.18	-153.40
北京京投丰德房地产有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	471,913.48	978.56	-424.94
北京京投兴海房地产有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	727,804.98	1,392.83	-141.65
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	241,030.33	26,987.80	-602.34
参股公司：					
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	3,000.00	111,918.30	-67,804.83	-3,611.20
上海礼仕酒店有限公司	酒店服务业	58,525.83	164,256.09	-41,392.22	-9,608.87
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	38,512.39	27,964.77	-53.50
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	30,000.00	842,888.36	4,407.00	-13.75
北京京投颐信健康管理服务有限公司	房地产开发与经营	3,000.00	2,676.40	441.26	-79.69
无锡望榆地铁生态置业有限公司	房地产开发与经营	50,000.00	633,175.68	9,718.05	-279.63

注：涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值。

2、对公司净利润影响达到10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投银泰尚德置业有限公司	163,891.21	34,053.77	25,540.33	本期实现收入结转
北京京投兴业置业有限公司	8,285.48	3,328.40	2,688.17	本期实现收入结转

3、经营业绩变动30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	本期净利润	上年同期净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	-8,590.56	98,200.38	上年同期控股子公司进行利润分配
北京京投银泰置业有限公司	988.49	-27.26	本期实现销售结转
北京京投银泰尚德置业有限公司	25,540.33	5,154.12	本期销售结转较上年同期增加
北京京投兴业置业有限公司	2,688.17	32,807.89	本期销售结转较上年同期减少
北京京投瀛德置业有限公司	-691.57	1,840.71	本期销售结转较上年同期减少
北京京投兴平置业有限公司	-2,202.86	-422.22	本期成本增加
无锡惠澄实业发展有限公司	-602.34	2,224.78	本期无销售结转

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

□适用 √不适用

(二) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

2020年上半年，房地产总基调还是以稳为主，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

针对该项风险，公司将密切关注相关政策的出台，研究政策导向可能引发的市场反应并积极应对。近两年公司北京区域房地产项目的商业、办公类产品受调控政策影响较大，须制定有效的销售策略，加大去化力度，尽量减少政策变化对公司经营业务的影响。

2、财务风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要，公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。近几年来房地产调控政策频繁出台，房地产行业面临的整体市场和融资环境不容乐观，公司融资额度及资金成本面临一定的挑战。

针对该项风险，公司将根据经营发展需求，合理安排资金计划，加强资金管理，加快销售回款速度，多种方式融资，确保资金链安全。

3、投资风险

公司投资的鄂尔多斯项目由于所处区域房地产市场环境未出现大的改观，存在一定的投资风险，未来形势能否朝着更为有利方向发展，存在不确定性。

针对该项风险，公司将此项目停工作为土地储备，避免加大资金占用，等待市场时机。基于谨慎性原则，公司从2015年1月1日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并计提了资产减值准备。后续如市场持续稳定，公司将与鄂尔多斯项目公司其他股东共同协商选择合适时间复工建设，或引入合作伙伴共同开发建设。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、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
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn	2020 年 4 月 15 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 7 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 8 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数 (股)	
每 10 股派息数 (元) (含税)	
每 10 股转增数 (股)	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
本报告期公司无利润分配、无资本公积转增股本预案。	

三、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
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中, 就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺 (详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)	2008 年 10 月 22 日	否	是		
	解决同业竞争	中国银泰	中国银泰在非公开发行股票过程中, 就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺 (详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的	2007 年 10 月 22 日	否	是		

			公司非公开发行预案 等相关内容)					
--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--

四、聘任、解聘会计师事务所情况

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

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

八、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

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权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

十、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

2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。2017年4月19日、5月11日，公司九届二十次董事会、2016年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2018年3月19日、4月10日，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。京投公司上述议案提供资金情况如下：

(1) 截至2019年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为2,628,720.64万元；截至2020年6月30日，公司向京投公司借款本息余额为2,343,359.40万元：

A、委托贷款余额为2,337,690.00万元（其中276,000.00万元年利率为9%、155,000.00万元年利率9.6%、600,000.00万元年利率8.6%、1,298,690.00万元年利率8%、8,000.00万元年利率5.9%）；

B、期末应付利息余额为5,669.40万元。

(2) 本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款188,150.00万元，本公司偿还京投公司委托贷款472,550.00万元。

(3) 本报告期，公司发生应付京投公司利息109,215.72万元，支付京投公司利息110,176.96万元，支付方式为货币资金，期末未付利息5,669.40万元，公司本年度支付京投公司利息占公司全部利息支出的93.25%。

京投公司为上市公司在合作项目资金需求方面提供了保障，随着项目的开发预售及项目开发贷款的发放，这方面的依赖将逐步缩小。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司以现金认缴该基金的出资额12,000.00万元。本年度1-7月间，公司收回投资款3,067.92万元，截至报告披露日累计已收回投资4,300.02万元。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2016年11月30日、12月16日，公司九届十六次董事会、2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整上海礼兴酒店有限公司借款额度暨关联交易的议案》；2018年3月19日、4月10日，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。对联合营企业借款、担保情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2020年预计金额	2020年1-6月发生额
提供借款	上海礼仕酒店有限公司	60,000.00	10,204.04
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	2,700.00	300.00
	北京京投颐信健康管理服务有限公司	1,000.00	
	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	30,000.00	
	无锡望榆地铁生态置业有限公司	200,000.00	
	合计	293,700.00	10,504.04
关联交易类别及内容	关联人	2020年预计担保金额	2020年1-6月发生额
提供担保	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	

A、上海礼仕：本报告期公司向上海礼仕提供借款本金合计10,204.04万元，截至本报告期末公司提供的资金余额合计40,847.58万元，本报告期确认利息收入1,747.19万元。

B、鄂尔多斯项目公司：本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款本金合计300.00万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计112,541.09万元。为真实反映公司截至2020年6月30日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司从2015年1月1日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并对借款累计计提减值准备33,990.72万元。

C、京投颐信：本报告期公司未向京投颐信提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计1,649.19万元，本报告期确认利息收入74.40万元。

D、潭柘兴业：本报告期公司未向潭柘兴业提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 335,695.32 万元，本报告期确认利息收入 10,086.69 万元。

E、无锡望愉：本报告期公司未向无锡望愉提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 311,647.47 万元，本报告期确认利息收入 11,543.33 万元。

F、2017 年 1 月上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮 2 号定向资产管理计划）申请了 12.80 亿元委托贷款，借款期限自 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日止，公司为该笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，担保期限为 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 25,600 万元）提供反担保，上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。公司为上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司 10,000.00 万元售后回租业务提供连带责任保证担保，担保期限为 2018 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 10 日，截至本报告期末贷款余额 8,800.00 万元。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 2,000 万元）提供反担保。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

1、公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过 15.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为 1%。2019 年 3 月 14 日，公司发行“京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）” 10.00 亿元，2020 年 3 月 20 日支付京投公司本年度担保费 1,000.00 万元；2019 年 7 月 16 日，公司发行“京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）” 5.00 亿元，2020 年 7 月 31 日支付京投公司本年度担保费 500.00 万元。

2、公司与京投公司签署了《关于永续信托贷款的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对 30 亿元永续信托贷款融资提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保费以永续信托贷款未偿还金额为基数，年费率为 1%。截至 2020 年 6 月 8 日，永续信托贷款融资 21 亿元均已到账，2020 年 6 月 18 日支付京投公司担保费 2,100.00 万元。

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(1) 托管情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35% 股权	108,604.93	2011年12月	2020年8月				是	母公司

司	司									
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业49%股权	155,461.38	2013年2月	2020年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业49%股权	264,439.75	2013年2月	2020年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业49%股权	382,790.64	2014年10月	2020年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业49%股权	102,585.12	2015年11月	2020年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德25%股权	117,978.37	2019年3月	2020年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海49%股权	356,624.44	2019年3月	2020年8月				是	母公司

托管情况说明：

公司与京投公司合作项目，在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》，涉及京投公司托管股权事宜经双方协商，托管股权全部权利中的占有权、使用权、不包括处置权、收益权等其他权利。

托管资产涉及金额以本报告期末项目公司资产总额乘以京投公司持股比例计算。

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2017年1月22日	2017年1月23日	2027年1月22日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	2018年6月8日	2018年6月8日	2021年7月10日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
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）							138,000.00						
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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,473,500.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							1,611,500.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							316.22%						
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)							1,611,500.00						
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）							1,611,500.00						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。

2018年3月19日、4月10日，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。

2018年3月19日、4月10日，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。

2019年4月18日、5月10日，公司十届十三次董事会、2018年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。

A、合营企业上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮2号定向资产管理计划）申请了12.80亿元委托贷款，借款期限自2017年1月23日至2027年1月22日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，担保期限为2017年1月23日至2027年1月22日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币25,600万元）提供反担保。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

B、公司为合营企业上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司10,000.00万元售后回租业务提供连带责任保证担保，担保期限为2018年6月8日至2021年7月10日，截至本报告期末贷款余额8,800.00万元。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币2,000万元）提供反担保。

C、全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权为瀛德置业向北京银行金运支行30.60亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为306,000.00万元，担保期限为2017年8月22日至2020年8月22日。

D、全资子公司京投置地以其持有的兴平置业51%股权为兴平置业向北京银行金运支行24.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为95,200.00万元，担保期限为2018年11月22日至2021年11月22日。

E、全资子公司京投置地以其持有的京投兴檀100%股权为京投兴檀在北京银行金运支行25.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为127,950.00万元，担保期限为2018年9月18日至2022年9月18日。

F、全资子公司京投置地以其持有的京投丰德70%股权为京投丰德在北京银行金运支行28.50亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为263,700.00万元，担保期限为2019年6月5日至2022年6月4日。

G、全资子公司京投置地以其持有的京投兴海51%股权为京投兴海在北京银行金运支行38.25亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为369,209.40万元，担保期限为2019年6月6日至2022年6月5日。

H、公司为全资子公司京投置地在厦门国际银行北京分行1.00亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权余额为8,820.00万元，担保期限为2019年7月26日至2022年7月22日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；京投置地为本公司向基石国际融资租赁有限公司申请的融资租赁提供连带责任保证担保，租赁本金为20,000.00万元，截至本报告期末应付融资租赁费金额为14,882.71万元。

3 其他重大合同

√适用 □不适用

公司控股子公司瀛德置业与北京市清华大学附属中学教育基金会签署《捐赠协议》，详见公司于2020年6月9日在上海证券交易所网站披露的《关于对外捐赠的公告》（公告编号：临2020-034）。

十二、 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，引起国内外的高度关注，社会各界及爱心企业纷纷捐款捐物，助力疫情。公司作为一家有社会责任感的上市房企，在危难时刻应为社会贡献自己的力量，与社会各界携手同行、共克时难。开展一系列精准防疫扶贫工作。

2. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

1月25日，公司通过武汉慈善总会向疫区捐款100万元，成为全国最早向武汉捐款的房地产企业之一，得到媒体广泛关注和社会广泛赞扬。

2月至3月间，京投发展下辖尚德置业向悦府家园社区委员会累计捐赠约计4.5万元，用于社区购买防疫物资，防疫工作人员及志愿者饮用水等。

2月8日、2月17日，京投发展下辖潭柘投资向工作在防疫一线的政府工作人员、志愿者及因疫情造成生活困难的群众捐赠汤圆、自热式米饭套餐等应急物资，合计向潭柘寺镇捐赠物资6.5万元。

3月13日，公司向北京市青年联合会捐赠防疫用医疗一次性外科口罩2000只。

4月，京投发展下辖瀛德置业精准扶贫，应门头沟区扶贫要求，采购蜂蜜、芦笋、樱桃等合计1万余元。

6月3日，京投发展下辖京投兴檀通过北京市密云区住房和城乡建设委员会向内蒙古自治区赤峰市巴林右旗扶贫捐赠2万元。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

1) 瀛德置业将持续关注村庄规划和产业规划进展，在政策允许的情况下，发挥企业优势，将低收入帮扶产业落地与村庄规划相结合。

2) 公司将继续提供资金，帮助低收入特困家庭、困难党员、学生学业自助、突发状况的家庭。

十三、 可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重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的环保情况说明

适用 不适用

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。

本公司自2020年1月1日起执行上述新收入准则，并按规定对期初数进行了调整。

详见附注五、46.重要会计政策和会计估计的变更。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	24,964
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止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	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	0	281,495,391	38.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	无	0	境外自然人
中国银泰投资有限公司	0	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
龚万伦	5,026,100	5,026,100	0.68	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
戴文伟	0	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人

杨雪梅	2,888,800	2,895,800	0.39	0	无	0	境内自然人
姚中锋	2,320,000	2,320,000	0.31	0	无	0	境内自然人
泰康资产管理有限责任公司—泰康资产—积极配置投资产品	-485,600	2,173,035	0.29	0	无	0	未知
宁波市昌兴物资有限公司	0	2,129,400	0.29	0	无	0	境内非国有法人
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				
北京市基础设施投资有限公司	281,495,391	人民币普通股	281,495,391				
程少良	153,929,736	人民币普通股	153,929,736				
中国银泰投资有限公司	30,000,000	人民币普通股	30,000,000				
龚万伦	5,026,100	人民币普通股	5,026,100				
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100				
戴文伟	3,000,000	人民币普通股	3,000,000				
杨雪梅	2,895,800	人民币普通股	2,895,800				
姚中锋	2,320,000	人民币普通股	2,320,000				
泰康资产管理有限责任公司—泰康资产—积极配置投资产品	2,173,035	人民币普通股	2,173,035				
宁波市昌兴物资有限公司	2,129,400	人民币普通股	2,129,400				
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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十名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

二、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
田锋	副总裁	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

田锋先生因个人原因，申请辞去公司副总裁，且不再在公司担任任何职务。详见公司于 2020 年 4 月 23 日在上海证券交易所网站披露的《关于公司高级管理人员辞职的公告》（公告编号：临 2020-028）。

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
京投发展股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	18京发01	150721	2018-9-20	2021-9-21	200,000.00	5.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
京投发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)	19京发G1	155247	2019-3-14	2024-3-14	100,000.00	3.99	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
京投发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第二期)	19京发G2	155542	2019-7-17	2024-7-17	50,000.00	3.78	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、“18京发01”，期限为3年期，附第2年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为2018年9月20日至2019年9月19日，付息日为2019年9月20日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息），本报告期该债券未到兑息、兑付日。

2、“19京发G1”，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。该债券的付息日为2020年至2024年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。如第3年末投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。本报告期，该债券2019年3月14日至2020年3月13日期间的利息3,990万元已支付。

3、“19京发G2”，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。该债券的付息日为2020年至2024年每年的7月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个交易日）。如第3年末投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的7月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个交易日）。截至本报告披露日，该债券2019年7月18日至2020年7月17日期间的利息1,890万元已支付。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1、“18京发01”，公司于2017年11月16日取得上海证券交易所《关于对京投发展股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2017]1174号），获准面向合格投资者非公开发行总额不超过20亿元的公司债券。本期债券发行规模为不超出人民币20亿元（含20亿元），分为两个品种，品种一期限为3年期，附第2年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二期限为3年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。发行人和主承销商于2018年9月19日在网下向合格投资者进行了票面利率询价，根据网下向合格投资者询价簿记结果，经发行人和主承

销商充分协商和审慎判断，决定行使品种间回拨选择权，最终确定本期债券全部发行品种一。品种一的最终票面利率为 5.50%，已于 2018 年 9 月 21 日完成认购缴款。

2、“19 京发 G1”，公司于 2019 年 2 月 25 日取得中国证券监督管理委员会《关于核准京投发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]252 号），获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元的公司债券。本期债券发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），期限为 5 年期，债券存续期第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人和主承销商于 2019 年 3 月 12 日在网下向合格投资者进行了票面利率询价，根据网下向合格投资者询价簿记结果，经发行人和主承销商充分协商和审慎判断，本期债券实际发行规模 10 亿元，最终票面利率为 3.99%，已于 2019 年 3 月 14 日完成认购缴款。

3、“19 京发 G2”，公司于 2019 年 2 月 25 日取得中国证券监督管理委员会《关于核准京投发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]252 号），获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元的公司债券。本期债券发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）期限为 5 年期，债券存续期第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人和主承销商于 2019 年 7 月 15 日在网下向合格投资者进行了票面利率询价，根据网下向合格投资者询价簿记结果，经发行人和主承销商充分协商和审慎判断，本期债券实际发行规模 5 亿元，最终票面利率为 3.78%，已于 2019 年 7 月 17 日完成认购缴款。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
	联系人	赵业
	联系电话	010-85130658
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 1201 室

其他说明：

适用 不适用

以上信用评级机构为“19 京发 G1”、“19 京发 G2”资信评级机构。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、“18 京发 01”，募集资金总额人民币 20 亿元，债券发行费用 900 万元，扣除发行费用后募集资金净额，全部按照募集说明书承诺的用途，用于偿还金融机构借款及京投公司委托贷款。

2、“19 京发 G1”，募集资金总额人民币 10 亿元，债券发行费用 450 万元，扣除发行费用后募集资金净额，全部按照募集说明书承诺的用途，用于归还 2019 年度到期的 2016 年非公开发行公司债券（第一期）“16 京泰 01”。

3、“19 京发 G2”，募集资金总额人民币 5 亿元，债券发行费用 225 万元，扣除发行费用后募集资金净额，全部按照募集说明书承诺的用途，用于归还 2019 年度到期的 2016 年非公开发行公司债券（第二期）“16 京投 02”。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

1、“18 京发 01”非公开发行公司债券未进行信用评级。

2、“19 京发 G1”、“19 京发 G2”，公开发行公司债券根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合评级将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以

对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，联合评级将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。

联合评级于 2019 年 3 月 1 日为公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告出具联合[2019]254 号《信用等级公告》。根据联合评级评定，本公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为：“稳定”，本期债券信用级别为 AAA。

联合评级于 2019 年 6 月 28 日为公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告出具联合[2019]1736 号《信用等级公告》。根据联合评级评定，本公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为：“稳定”，本期债券信用级别为 AAA。

根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司委托联合评级对本公司“19 京发 G1”、“19 京发 G2”进行了跟踪评级。联合评级于 2019 年 6 月 17 日出具了《京投发展股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1298 号），维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”；同时维持“19 京发 G1”的债项信用等级为 AAA。联合评级于 2020 年 5 月 28 日出具了《京投发展股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]967 号），维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”；同时维持“19 京发 G1”、“19 京发 G2”的债项信用等级为 AAA。

此外，自本次评级报告出具之日起，联合评级将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知联合评级并提供相关资料，联合评级将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1、京投公司为我公司非公开发行的 2018 年公司债券（18 京发 01）提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额不超过人民币 20 亿元，担保期限为 2018 年 9 月至 2021 年 9 月。

2、京投公司为我公司公开发行的 2019 年公司债券（19 京发 G1）提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额不超过人民币 10 亿元，担保期限为 2019 年 3 月至 2024 年 3 月。

3、京投公司为我公司公开发行的 2019 年公司债券（19 京发 G2）提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额不超过人民币 5 亿元，担保期限为 2019 年 7 月至 2024 年 7 月。

单位：万元 币种：人民币

担保人-京投公司	2020 年 6 月 30 日
净资产	21,686,428.23
资产负债率	47.15%
净资产收益率	0.37%
流动比率	235.53%
速动比率	225.16%
累计对外担保余额	0
累计对外担保余额占净资产的比例	0

注：京投公司 2020 年 6 月 30 日资产总额 4,103.51 亿元，期末没有所有权和使用权受到限制的资产，对外借款无任何违约事项发生，按期还本付息，上述担保人数据为京投公司未经审计个别报表数据。

公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营状况良好，稳定的现金流入对公司债券本息偿付提供了有力保障。

“18 京发 01”，期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为 2018 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 19 日，付息日为 2019 年 9 月 20 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息），本报告期该债券未到兑息、兑付日。

“19 京发 G1”，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。该债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假如或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。如第 3 年末投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假如或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。本报告期，该债券 2019 年 3 月 14 日至 2020 年 3 月 13 日期间的利息已支付。

“19 京发 G2”，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。该债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 17 日（如遇法定节假如或休息日，则顺延至期后的第一个交易日）。如第 3 年末投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 17 日（如遇法定节假如或休息日，则顺延至期后的第一个交易日）。截至本报告披露日，该债券 2019 年 7 月 18 日至 2020 年 7 月 17 日期间的利息已支付。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

1、“18 京发 01”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。中信建投证券股份有限公司已于 2019 年 6 月 27 日出具《京投发展股份有限公司公司债券 2018 年度受托管理事务报告》。于 2020 年 6 月 30 日出具《京投发展股份有限公司公司债券 2019 年度受托管理事务报告》。

2、“19 京发 G1”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。中信建投证券股份有限公司于 2020 年 6 月 30 日出具《京投发展股份有限公司公司债券 2019 年度受托管理事务报告》。

3、“19 京发 G2”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。中信建投证券股份有限公司于 2020 年 6 月 30 日出具《京投发展股份有限公司公司债券 2019 年度受托管理事务报告》。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	193.62%	179.07%	增加 14.55 个百分点	主要系一年内到期的非流动负债减少所致
速动比率	18.90%	16.63%	增加 2.27 个百分点	主要系一年内到期的非流动负债减少所致
资产负债率 (%)	85.79	91.05	减少 5.26 个百分点	主要系一年内到期的非流动负债减少所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	0.48	0.47	2.13	息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 增加及有息债务减少所致
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

公司于 2019 年 5 月 28 日取得了中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》(中市协注[2019]MTN323 号), 获准注册中期票据额度 15 亿元。2019 年 8 月 27 日, 公司发行了 2019 年度第一期中期票据(简称: 19 京投发展 MTN001, 代码 101901166), 本期发行规模为人民币 5 亿元, 期限 3 年, 每张面值 100 元, 票面利率为 4.70%, 募集资金总额人民币 5 亿元整, 扣除发行费用后募集资金净额 49,730.00 万元, 全部用于偿还公司债务, 其中 25,000.00 万元归还尚德置业农商行开发贷款, 24,729.98 万元用于归还无锡惠澄西藏信托借款。本报告期未到兑息、兑付日。

十一、 公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好, 与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系, 融资能力较强, 截止 2020 年 6 月 30 日公司共取得金融机构授信 63.00 亿元, 累计使用授信额度 13.65 亿元, 公司可以在上述授信额度内开展融资, 以支持业务的发展。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内, 公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺, 为充分、有效地维护债券持有人的利益, 公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排, 包括设置专门的部门与人员\安排偿债资金、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等, 确保债券及时安全付息、兑付。

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,967,777,329.99	2,087,332,108.46
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			110,935,286.08
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	8,008,016.67	380,925,169.70
应收款项融资			
预付款项	七、7	167,090,019.47	181,954,377.52
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	284,755,968.90	226,531,332.46
其中：应收利息			8,395,853.29
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	33,690,787,005.28	33,442,088,274.14
合同资产	七、10	408,769,406.84	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	439,830,491.55	199,179,416.26
其他流动资产	七、13	369,052,511.80	236,116,956.34
流动资产合计		37,336,070,750.50	36,865,062,920.96
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	119,436,626.44	313,638,582.91
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	206,811,964.27	211,429,302.47
其他权益工具投资	七、18	783,691,511.92	535,362,300.65
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	394,286,102.01	404,388,814.37
固定资产	七、21	76,751,013.37	76,789,821.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	七、26	13,210,481.25	14,249,607.61
开发支出			
商誉	七、28	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、29	5,009,843.68	4,298,388.17
递延所得税资产	七、30	905,413,510.52	865,447,664.55
其他非流动资产	七、31	7,117,733,748.93	6,890,449,421.32
非流动资产合计		9,633,948,542.89	9,327,657,643.80
资产总计		46,970,019,293.39	46,192,720,564.76
流动负债：			
短期借款	七、32	145,000,000.00	245,000,000.00
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	3,084,426,437.25	3,170,224,949.88
预收款项			3,713,557,158.60
合同负债	七、38	4,469,409,121.11	
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	21,660,455.63	39,766,962.66
应交税费	七、40	1,004,426,812.85	1,076,054,053.24
其他应付款	七、41	2,225,316,531.72	1,868,844,930.73
其中：应付利息	七、41	197,449,524.88	147,662,602.53
应付股利	七、41	1,407,629,762.78	1,407,629,762.78
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	7,949,794,501.89	10,472,110,576.27
其他流动负债	七、44	382,662,805.50	1,631,890.09
流动负债合计		19,282,696,665.95	20,587,190,521.47
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	16,215,865,782.55	16,761,276,502.35
应付债券	七、46	3,988,846,355.64	3,986,738,413.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	154,256,065.33	171,049,386.56
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	七、51	54,333,922.95	49,133,852.95
递延所得税负债	七、30	506,925,425.11	423,149,277.87
其他非流动负债	七、52	50,924,599.61	38,372,473.24
非流动负债合计		21,010,932,151.19	21,469,499,906.95

负债合计		40,293,628,817.14	42,056,690,428.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	七、54	2,100,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	七、54	2,100,000,000.00	
资本公积	七、55	327,514,574.72	327,514,574.72
减：库存股			
其他综合收益	七、57	402,961,295.47	200,623,144.31
专项储备			
盈余公积	七、59	198,311,599.48	198,311,599.48
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,326,590,769.01	1,219,810,627.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,096,155,835.68	2,687,037,543.47
少数股东权益		1,580,234,640.57	1,448,992,592.87
所有者权益（或股东权益）合计		6,676,390,476.25	4,136,030,136.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,970,019,293.39	46,192,720,564.76

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位:京投发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		28,209,798.03	265,369,491.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	134,955,984.96	129,935.92
应收款项融资			
预付款项		37,685,772.59	25,030,742.09
其他应收款	十七、2	3,170,098,569.65	944,149,636.80
其中:应收利息			8,395,853.29
应收股利	十七、2	719,194,820.91	854,194,820.91
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		305,106,061.96	68,964,073.07
其他流动资产		840.00	840.00
流动资产合计		3,676,057,027.19	1,303,644,719.00
非流动资产:			
债权投资		119,436,626.44	313,638,582.91
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,512,428,336.95	1,505,718,517.49
其他权益工具投资		783,691,511.92	535,362,300.65
其他非流动金融资产			
投资性房地产		82,685,539.43	84,561,285.62
固定资产		26,411,246.44	27,283,960.15
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,353,033.18	2,699,670.72
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,700,536.19	2,108,664.89
递延所得税资产			
其他非流动资产		3,295,088,901.20	3,193,816,720.69
非流动资产合计		5,823,795,731.75	5,665,189,703.12
资产总计		9,499,852,758.94	6,968,834,422.12
流动负债:			
短期借款		45,000,000.00	145,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		648,182.02	648,182.02
预收款项			1,503,798.68
合同负债		1,199,624.23	
应付职工薪酬		17,763,636.33	27,143,413.28
应交税费		1,164,701.07	1,731,191.92
其他应付款		367,112,388.72	269,068,125.91
其中：应付利息		137,859,055.86	80,749,479.59
应付股利		2,639,762.78	2,639,762.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		80,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债		7,638,899.58	
流动负债合计		520,527,431.95	525,094,711.81
非流动负债：			
长期借款		18,000,000.00	18,000,000.00
应付债券		3,988,846,355.64	3,986,738,413.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		149,009,705.33	165,803,026.56
长期应付职工薪酬			
预计负债		39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债		131,320,368.32	63,874,317.93
其他非流动负债		6,008,412.23	381,148.56
非流动负债合计		4,332,964,841.52	4,274,576,907.03
负债合计		4,853,492,273.47	4,799,671,618.84
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具		2,100,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		2,100,000,000.00	
资本公积		337,111,719.10	337,111,719.10
减：库存股			
其他综合收益		402,961,295.47	200,623,144.31
专项储备			
盈余公积		198,311,599.48	198,311,599.48
未分配利润		867,198,274.42	692,338,743.39
所有者权益（或股东权益）合计		4,646,360,485.47	2,169,162,803.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,499,852,758.94	6,968,834,422.12

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表

2020 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		2,047,798,154.94	1,174,901,695.40
其中：营业收入	七、61	2,047,798,154.94	1,174,901,695.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,747,307,891.76	839,533,735.39
其中：营业成本	七、61	1,374,803,451.85	585,801,028.00
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	94,291,926.46	4,055,923.10
销售费用	七、63	78,185,858.93	51,061,373.25
管理费用	七、64	79,868,608.07	90,558,391.16
研发费用			
财务费用	七、66	120,158,046.45	108,057,019.88
其中：利息费用		283,640,084.64	206,805,587.97
利息收入		181,536,773.28	111,624,676.68
加：其他收益	七、67	396,928.74	6,202.16
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	98,388.44	2,626,088.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,395,239.89	1,734,181.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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	-614,761.09	-2,890,675.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	368.93	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		300,371,188.20	335,109,575.07
加：营业外收入	七、74	1,330,766.51	4,094,645.76
减：营业外支出	七、75	7,848,913.83	1,415,251.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		293,853,040.88	337,788,969.40
减：所得税费用	七、76	55,078,935.46	56,574,022.08

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		238,774,105.42	281,214,947.32
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		238,774,105.42	281,214,947.32
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）		112,032,057.72	89,625,374.94
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		126,742,047.70	191,589,572.38
六、其他综合收益的税后净额		202,338,151.16	1,464,969.77
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		202,338,151.16	1,464,969.77
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		202,338,151.16	-1,366,497.25
（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		202,338,151.16	-1,366,497.25
（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			2,831,467.02
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			2,831,467.02
（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		441,112,256.58	282,679,917.09
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		314,370,208.88	91,090,344.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额		126,742,047.70	191,589,572.38
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.14	0.12
（二）稀释每股收益(元/股)		0.14	0.12

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表

2020 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	十七、4	244,622,260.49	3,392,219.14
减：营业成本		1,875,746.19	1,875,746.19
税金及附加		1,587,676.08	714,764.59
销售费用			
管理费用		33,880,246.42	59,169,874.74
研发费用			
财务费用		27,118,713.12	53,214,680.08
其中：利息费用		110,661,328.22	117,356,866.60
利息收入		101,418,469.99	76,728,833.68
加：其他收益		29,569.88	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-47,939.28	850,226,761.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-18,290,180.54	-665,146.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-215,790.15	-2,254,350.22
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）		179,925,719.13	736,389,564.67
加：营业外收入		1,185,728.57	1,849,221.30
减：营业外支出		1,000,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		180,111,447.70	738,238,785.97
减：所得税费用			-27,914,191.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		180,111,447.70	766,152,977.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		180,111,447.70	766,152,977.12
（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		202,338,151.16	1,464,969.77
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		202,338,151.16	-1,366,497.25
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		202,338,151.16	-1,366,497.25
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			2,831,467.02

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			2,831,467.02
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		382,449,598.86	767,617,946.89
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表

2020 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
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		3,591,051,992.82	2,385,809,778.03
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		17,199,069.56	9,119,649.85
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	74,281,278.73	54,606,963.74
经营活动现金流入小计		3,682,532,341.11	2,449,536,391.62
购买商品、接受劳务支付的现金		714,678,244.28	11,046,818,443.23
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		137,358,560.15	170,729,606.02
支付的各项税费		431,763,300.86	627,526,950.18
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	377,956,130.90	167,463,064.99
经营活动现金流出小计		1,661,756,236.19	12,012,538,064.42
经营活动产生的现金流量净额		2,020,776,104.92	-9,563,001,672.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		151,674,990.28	60,897,385.08
取得投资收益收到的现金		921,657.31	10,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,680.00	89,853.61
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	七、78	87,958,748.52	811,450,000.00
投资活动现金流入小计		240,557,076.11	872,447,238.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,192,521.19	8,665,438.68
投资支付的现金		45,000,000.00	25,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	105,040,358.69	2,000,000.00
投资活动现金流出小计		153,232,879.88	35,665,438.68

投资活动产生的现金流量净额		87,324,196.23	836,781,800.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,104,500,000.00	18,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,500,000.00	18,800,000.00
取得借款收到的现金		2,139,559,602.18	11,023,736,538.25
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,244,059,602.18	11,242,536,538.25
偿还债务支付的现金		5,307,286,396.36	1,888,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,181,552,749.02	927,457,489.20
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	75,236,237.08	44,049,418.54
筹资活动现金流出小计		6,564,075,382.46	2,859,506,907.74
筹资活动产生的现金流量净额		-2,320,015,780.28	8,383,029,630.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		36,665.34	41,222.71
五、现金及现金等价物净增加额		-211,878,813.79	-343,149,019.57
加：期初现金及现金等价物余额	七、79	2,087,332,108.46	3,108,038,425.60
六、期末现金及现金等价物余额		1,875,453,294.67	2,764,889,406.03

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
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		130,111,421.83	4,072,480.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		37,517,499.25	4,939,913.98
经营活动现金流入小计		167,628,921.08	9,012,394.53
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		27,600,086.97	61,430,507.30
支付的各项税费		9,378,000.70	9,616,884.20
支付其他与经营活动有关的现金		261,954,212.75	34,372,411.92
经营活动现金流出小计		298,932,300.42	105,419,803.42
经营活动产生的现金流量净额		-131,303,379.34	-96,407,408.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		41,454,990.28	60,897,385.08
取得投资收益收到的现金		135,027,887.67	10,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,300.00	
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		87,958,748.52	111,450,000.00
投资活动现金流入小计		264,442,926.47	172,357,385.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,750.00	6,498,818.39
投资支付的现金		45,000,000.00	28,000,000.00
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		2,205,040,358.69	514,949,632.41
投资活动现金流出小计		2,250,062,108.69	549,448,450.80
投资活动产生的现金流量净额		-1,985,619,182.22	-377,091,065.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,100,000,000.00	
取得借款收到的现金			1,045,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,100,000,000.00	1,245,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	1,098,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,000,894.45	205,940,307.92
支付其他与筹资活动有关的现金		75,236,237.08	43,518,118.54
筹资活动现金流出小计		220,237,131.53	1,347,458,426.46
筹资活动产生的现金流量净额		1,879,762,868.47	-102,458,426.46
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		-237,159,693.09	-575,956,901.07
加：期初现金及现金等价物余额		265,369,491.12	731,499,761.02

六、期末现金及现金等价物余额		28,209,798.03	155,542,859.95
----------------	--	---------------	----------------

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表

2020年1—6月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度												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、上年期末余额	740,777,597.00				327,514,574.72		200,623,144.31		198,311,599.48		1,219,810,627.96		2,687,037,543.47	1,448,992,592.87	4,136,030,136.34
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	740,777,597.00				327,514,574.72		200,623,144.31		198,311,599.48		1,219,810,627.96		2,687,037,543.47	1,448,992,592.87	4,136,030,136.34
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)			2,100,000,000.00				202,338,151.16				106,780,141.05		2,409,118,292.21	131,242,047.70	2,540,360,339.91
(一)综合收益总额							202,338,151.16				112,032,057.72		314,370,208.88	126,742,047.70	441,112,256.58
(二)所有者投入和减少资本			2,100,000,000.00										2,100,000,000.00	4,500,000.00	2,104,500,000.00
1.所有者投入的普通股														4,500,000.00	4,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本			2,100,000,000.00										2,100,000,000.00		2,100,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配											-5,251,916.67		-5,251,916.67		-5,251,916.67
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他											-5,251,916.67		-5,251,916.67		-5,251,916.67
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															

2020 年半年度报告

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	740,777,597.00		2,100,000,000.00		327,514,574.72		402,961,295.47		198,311,599.48		1,326,590,769.01		5,096,155,835.68	1,580,234,640.57	6,676,390,476.25

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79		2,138,000.00		130,685,199.34		1,361,842,957.99		2,563,225,128.12	2,052,152,870.55	4,615,377,998.67
加：会计政策变更							113,992,128.93				-3,060,335.41		110,931,793.52		110,931,793.52
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79		116,130,128.93		130,685,199.34		1,358,782,622.58		2,674,156,921.64	2,052,152,870.55	4,726,309,792.19
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							1,464,969.77				-58,530,144.46		-57,065,174.69	-761,280,427.62	-818,345,602.31
(一) 综合收益总额							1,464,969.77				89,625,374.94		91,090,344.71	191,589,572.38	282,679,917.09
(二) 所有者投入和减少资本														18,800,000.00	18,800,000.00
1. 所有者投入的普通股														18,800,000.00	18,800,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配											-148,155,519.40		-148,155,519.40	-971,670,000.00	-1,119,825,519.40
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-148,155,519.40		-148,155,519.40	-971,670,000.00	-1,119,825,519.40
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	740,777,597.00				327,781,373.79		117,595,098.70		130,685,199.34		1,300,252,478.12		2,617,091,746.95	1,290,872,442.93	3,907,964,189.88

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度										
	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、上年期末余额	740,777,597.00				337,111,719.10		200,623,144.31		198,311,599.48	692,338,743.39	2,169,162,803.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,111,719.10		200,623,144.31		198,311,599.48	692,338,743.39	2,169,162,803.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,100,000,000.00				202,338,151.16			174,859,531.03	2,477,197,682.19
（一）综合收益总额							202,338,151.16			180,111,447.70	382,449,598.86
（二）所有者投入和减少资本			2,100,000,000.00								2,100,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,100,000,000.00								2,100,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-5,251,916.67	-5,251,916.67
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-5,251,916.67	-5,251,916.67
（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											

2020 年半年度报告

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	740,777,597.00		2,100,000,000.00		337,111,719.10		402,961,295.47		198,311,599.48	867,198,274.42	4,646,360,485.47

项目	2019 年半年度										
	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、上年期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17		2,138,000.00		130,685,199.34	232,277,184.13	1,443,256,498.64
加：会计政策变更							113,992,128.93			-560,696.79	113,431,432.14
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17		116,130,128.93		130,685,199.34	231,716,487.34	1,556,687,930.78
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)							1,464,969.77			617,997,457.72	619,462,427.49
(一) 综合收益总额							1,464,969.77			766,152,977.12	767,617,946.89
(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										-148,155,519.40	-148,155,519.40
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-148,155,519.40	-148,155,519.40
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	740,777,597.00				337,378,518.17		117,595,098.70		130,685,199.34	849,713,945.06	2,176,150,358.27

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

京投发展股份有限公司系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为 91330200144052096U。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

本公司的前身为宁波华联集团股份有限公司，经 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。经 2016 年 5 月 18 日公司 2015 年度股东大会审议，并经宁波市市场监督管理局核准变更登记，公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后本公司股本为 282,251,731 股。根据本公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241 号文核准，本公司于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司持有本公司 29.81% 的股份，成为本公司的第一大股东。2010 年，根据本公司 2009 年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每 10 股转增 5 股），转增后总股本为 740,777,597 股。2015 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 1,479,200 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 222,279,200 股，占公司总股本的 30.01%。2016 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 26,631,947 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 248,911,147 股，占公司总股本的 33.60%。2017 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 2,953,167 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 251,864,314 股，占公司总股本的 34.00%。2018 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 14,815,503 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 266,679,817 股，占公司总股本的 36.00%。2019 年度，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 14,815,574 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 281,495,391 股，占公司总股本的 38.00%。

本公司注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层；法定代表人：魏怡。

公司建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，公司总部共设置 14 个部门，分别为：董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、战略投资部、设计研发部、营销策划部、客户服务部、运营管理部、成本管理部、招采管理部、资本管理部和商业管理部。

公司经营范围：房地产开发、经营及租赁。自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 8 月 26 日批准报出。

本公司的营业期限为 1992 年 9 月 8 日至 2092 年 9 月 7 日。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度合并报表的范围详见附注九、1 在子公司中的权益。合并报表范围的变动详见附注八、合并范围的变更。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

适用 不适用

公司对自 2020 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价, 本公司利用所有可获得的信息, 包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后, 本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务, 并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营, 未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况, 本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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

重要提示: 本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、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

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求, 真实完整地反映了本公司 2020 年 6 月 30 日的财务状况及合并财务状况以及 2020 年半年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

此外, 本财务报告编制参照了证监会发布的《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)以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》(会计部函〔2018〕453 号)的列报和披露要求。

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

本公司主要从事房地产开发经营业务, 营业周期大于一年, 公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

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的会计处理方法

对于同一控制下的企业合并, 合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债, 除因会计政策不同而进行的调整以外, 按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积, 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同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中, 合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债, 除因会计政策不同而进行的调整以外, 按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量; 原持有投资的账面价值

加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

（1）合并范围

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

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入其他综合收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(2) 外币财务报表折算

外币财务报表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，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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。本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

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。

除不具有重大融资成分的应收账款外，本公司在初始确认时对金融资产及金融负债均以公允价值计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益。

对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 金融资产分类和后续计量

金融资产分类

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

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

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

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

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

金融资产同时符合下列条件，本公司分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②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。

金融资产同时符合下列条件的，公司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：

①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

②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。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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。

①不符合分类为以摊余成本计量的金融资产或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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②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。

金融资产的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益、和采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益之外，产生的利得或损失均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债分类和后续计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：本公司将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

(5) 金融工具的公允价值

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

1) 本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

2) 本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

5) 在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：

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

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(6) 金融资产减值

1) 本公司对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

2) 本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

3) 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。

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

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

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

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。

4) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

①金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

②同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；

③对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

④预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化，如债务人市场份额明显下降、主要产品价格急剧持续下跌、主要原材料价格明显上涨、营运资金严重短缺、资产质量下降等；

⑤债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化，如收入、利润等经营指标出现明显不利变化且预期短时间内难以好转；

⑥债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化，如技术变革、国家或地方政府拟出台相关政策是否对债务人产生重大不利影响；

⑦作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量的是否发生显著变化；

⑧预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机的是否发生显著变化，如母公司或其他关联公司能够提供的财务支持减少，或者信用增级质量的显著变化；

⑨债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑩本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

5) 发生信用减值的金融资产

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

①发行方或债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

6) 预期信用损失的确定

应收款项

本公司对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产可以以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司选择单项计算信用损失，当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类型	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收关联公司款项
应收账款组合 2	应收购房款
应收账款组合 3	应收物业费
应收账款组合 4	应收租赁款
应收账款组合 5	应收其他款项
其他应收款组合 1	应收关联公司款
其他应收款组合 2	应收合作方（少数股东）经营往来款
其他应收款组合 3	应收出口退税款
其他应收款组合 4	土地相关及其他保证金
其他应收款组合 5	应收股权转让相关款项

其他应收款组合 6

应收其他类别款项

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

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

委托贷款及债权投资

委托贷款及债权投资损失准备：参照其他应收账款坏账准备计提，本公司结合历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计提信用损失准备。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

7) 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。

8) 预期信用损失准备核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司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；
- ③该金融资产已转移，虽然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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- ②因转移金融资产而收到的对价；

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

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

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

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、10. 金融工具”。

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

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、10. 金融工具”。

15. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

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，是指企业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。如企业向客户销售两项可明确区分的商品，企业因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于企业交付另一项商品的，企业应当将该收款权利作为合同资产。本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利应当作为应收款项单独列示。

(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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见五、10. 金融工具。

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 持有待售

同时满足下列条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：

①该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；

②本公司已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，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，并列报为“持有待售资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“持有待售负债”。

某项非流动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的非流动资产的确认条件，企业应当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：

①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；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

18. 债权投资**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

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。

债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“五、10. 金融工具”。

19. 其他债权投资**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**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

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

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

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

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

被投资单位采用的会计政策与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般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，被投资单位以后实现净利润的，投资方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。

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。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“五、17 持有待售资产”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“五、30 资产减值”会计政策。

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) 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2) 本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“五、30 资产减值”。

4) 投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入税金及附加）。

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

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

√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	25—40	5%	3.80%—2.38%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
运输工具	年限平均法	5	5%	19.00%
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00%
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5%	33.33%—19.00%

(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

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、30 资产减值”。

(5) 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

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

24. 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、30 资产减值”。

25. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见“五、30 资产减值”。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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。

30. 资产减值

适用 不适用

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31. 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

32. 长期待摊费用

适用 不适用

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

33. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

合同负债，是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。确认收入前已售物业按照合同收取的分期和预收款。

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。合同负债考虑对应的待转销项税额。

34. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

1) 住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

2) 奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在 12 个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后才支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

35. 租赁负债

适用 不适用

36. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

37. 股份支付

适用 不适用

38. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

公司发行的除普通股（作为实收资本或股本）以外，按照金融负债和权益工具区分原则分类为权益工具的在其他权益工具核算。

公司发行的永续债到期后有权不限次数展期，对永续债票面利息，公司有权递延支付，公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为其他权益工具。

公司分类为权益工具的金融工具，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

39. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的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。对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。

2) 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

3) 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。租金收入在合同负债按扣税后的净额直接入账。一般计税法下的租金收入参照房地产预收账款核算。

4) 建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

5) 针对其他商品销售业务，当本公司向客户交付商品后，本公司在此时确认商品的销售收入。

(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

40. 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。

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

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

- 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；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

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

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

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

41. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

42. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(4) 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

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

43. 租赁

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

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

在租赁期开始日，本公司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，其差额作为未确认融资费用。

(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

44. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

(1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

①本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

②本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

①固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产定可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

②商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

③递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

④预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

⑤存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

⑥房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

⑦税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和所得税等税金时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(3) 采用会计政策的关键判断

①收入确认

根据所述的会计政策，控制权转移给购房者的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

在正常的商业环境下，本公司与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本公司将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 30%-40%作为首付款，而本公司将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。在三方按揭贷款担保协议下，本公司仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本公司追索。根据本公司销售类似开发产品的历史经验，本公司相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本公司向银行承担担保责任的比率很低且本公司可以通过向购房客户追索因承担阶段性连

带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本公司一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本公司为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

45. 分部报告

本公司以内部组织结构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，是指本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）企业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）企业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。

本公司报告分部包括：

- ①房地产分部，销售及出租开发产品、为房地产项目公司提供技术支持；
- ②外贸分部，进出口贸易及代理；
- ③其他分部，物业服务等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

46. 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)
执行新收入准则	董事会	详见说明

其他说明：

新收入准则受影响的合并报表项目名称和调整金额

单位：元 币种：人民币

报表项目	2019年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2020年1月1日
应收账款	380,925,169.70	-368,121,810.54		12,803,359.16
预付款项	181,954,377.52	-29,286,628.21		152,667,749.31
合同资产		368,121,810.54		368,121,810.54
其他流动资产	236,116,956.34	29,286,628.21		265,403,584.55
预收款项	3,713,557,158.60	-3,713,557,158.60		
合同负债		3,434,637,035.94		3,434,637,035.94
其他应付款	1,868,844,930.73	19,689,740.00		1,888,534,670.73
其他流动负债	1,631,890.09	259,230,382.66		260,862,272.75

新收入准则受影响的母公司报表项目名称和调整金额

单位：元 币种：人民币

报表项目	2019年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2020年1月1日
预收款项	1,503,798.68	-1,503,798.68		
合同负债		1,503,798.68		1,503,798.68

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,087,332,108.46	2,087,332,108.46	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	110,935,286.08	110,935,286.08	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	380,925,169.70	12,803,359.16	-368,121,810.54
应收款项融资			
预付款项	181,954,377.52	152,667,749.31	-29,286,628.21
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	226,531,332.46	226,531,332.46	
其中: 应收利息	8,395,853.29	8,395,853.29	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	33,442,088,274.14	33,442,088,274.14	
合同资产		368,121,810.54	368,121,810.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	199,179,416.26	199,179,416.26	
其他流动资产	236,116,956.34	265,403,584.55	29,286,628.21
流动资产合计	36,865,062,920.96	36,865,062,920.96	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	313,638,582.91	313,638,582.91	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	211,429,302.47	211,429,302.47	
其他权益工具投资	535,362,300.65	535,362,300.65	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	404,388,814.37	404,388,814.37	
固定资产	76,789,821.25	76,789,821.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	14,249,607.61	14,249,607.61	
开发支出			
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	
长期待摊费用	4,298,388.17	4,298,388.17	
递延所得税资产	865,447,664.55	865,447,664.55	
其他非流动资产	6,890,449,421.32	6,890,449,421.32	
非流动资产合计	9,327,657,643.80	9,327,657,643.80	

资产总计	46,192,720,564.76	46,192,720,564.76	
流动负债：			
短期借款	245,000,000.00	245,000,000.00	
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	3,170,224,949.88	3,170,224,949.88	
预收款项	3,713,557,158.60		-3,713,557,158.60
合同负债		3,434,637,035.94	3,434,637,035.94
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	39,766,962.66	39,766,962.66	
应交税费	1,076,054,053.24	1,076,054,053.24	
其他应付款	1,868,844,930.73	1,888,534,670.73	19,689,740.00
其中：应付利息	147,662,602.53	147,662,602.53	
应付股利	1,407,629,762.78	1,407,629,762.78	
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	10,472,110,576.27	10,472,110,576.27	
其他流动负债	1,631,890.09	260,862,272.75	259,230,382.66
流动负债合计	20,587,190,521.47	20,587,190,521.47	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	16,761,276,502.35	16,761,276,502.35	
应付债券	3,986,738,413.98	3,986,738,413.98	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	171,049,386.56	171,049,386.56	
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	
递延收益	49,133,852.95	49,133,852.95	
递延所得税负债	423,149,277.87	423,149,277.87	
其他非流动负债	38,372,473.24	38,372,473.24	
非流动负债合计	21,469,499,906.95	21,469,499,906.95	
负债合计	42,056,690,428.42	42,056,690,428.42	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	327,514,574.72	327,514,574.72	
减：库存股			
其他综合收益	200,623,144.31	200,623,144.31	

专项储备			
盈余公积	198,311,599.48	198,311,599.48	
一般风险准备			
未分配利润	1,219,810,627.96	1,219,810,627.96	
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	2,687,037,543.47	2,687,037,543.47	
少数股东权益	1,448,992,592.87	1,448,992,592.87	
所有者权益(或股东权益) 合计	4,136,030,136.34	4,136,030,136.34	
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计	46,192,720,564.76	46,192,720,564.76	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	265,369,491.12	265,369,491.12	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	129,935.92	129,935.92	
应收款项融资			
预付款项	25,030,742.09	25,030,742.09	
其他应收款	944,149,636.80	944,149,636.80	
其中：应收利息	8,395,853.29	8,395,853.29	
应收股利	854,194,820.91	854,194,820.91	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	68,964,073.07	68,964,073.07	
其他流动资产	840.00	840.00	
流动资产合计	1,303,644,719.00	1,303,644,719.00	
非流动资产：			
债权投资	313,638,582.91	313,638,582.91	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,505,718,517.49	1,505,718,517.49	
其他权益工具投资	535,362,300.65	535,362,300.65	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	84,561,285.62	84,561,285.62	
固定资产	27,283,960.15	27,283,960.15	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,699,670.72	2,699,670.72	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	2,108,664.89	2,108,664.89	
递延所得税资产			
其他非流动资产	3,193,816,720.69	3,193,816,720.69	
非流动资产合计	5,665,189,703.12	5,665,189,703.12	
资产总计	6,968,834,422.12	6,968,834,422.12	
流动负债：			
短期借款	145,000,000.00	145,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	648,182.02	648,182.02	
预收款项	1,503,798.68		-1,503,798.68
合同负债		1,503,798.68	1,503,798.68
应付职工薪酬	27,143,413.28	27,143,413.28	
应交税费	1,731,191.92	1,731,191.92	
其他应付款	269,068,125.91	269,068,125.91	
其中：应付利息	80,749,479.59	80,749,479.59	
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	525,094,711.81	525,094,711.81	
非流动负债：			
长期借款	18,000,000.00	18,000,000.00	
应付债券	3,986,738,413.98	3,986,738,413.98	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	165,803,026.56	165,803,026.56	
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	63,874,317.93	63,874,317.93	
其他非流动负债	381,148.56	381,148.56	
非流动负债合计	4,274,576,907.03	4,274,576,907.03	
负债合计	4,799,671,618.84	4,799,671,618.84	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	337,111,719.10	337,111,719.10	
减：库存股			
其他综合收益	200,623,144.31	200,623,144.31	
专项储备			
盈余公积	198,311,599.48	198,311,599.48	
未分配利润	692,338,743.39	692,338,743.39	
所有者权益（或股东权益）	2,169,162,803.28	2,169,162,803.28	

合计			
负债和所有者权益(或股东权益)总计	6,968,834,422.12	6,968,834,422.12	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

47. 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	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 2-3%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

注：除符合小型微利企业条件的子公司执行企业所得税优惠政策外，本公司及其余子公司企业所得税税率均为 25%。

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

本公司之子公司京投科技（北京）有限公司、北京京投睿德物业管理服务有限公司、京投银泰（宁波）物业服务有限公司及宁波银泰对外经济贸易有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 2 号）规定：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,682.99	14,319.55
人民币	9,682.99	14,319.55
银行存款	1,927,230,954.01	2,049,861,029.93
人民币	1,927,108,172.25	2,049,620,960.96
美元	122,781.76	240,068.97
其他货币资金	40,536,692.99	37,456,758.98
人民币	40,536,644.50	37,456,758.98
美元	48.49	
合计	1,967,777,329.99	2,087,332,108.46

其他说明：

报告期末，公司受限货币资金为 92,324,035.32 元，其中银行存款冻结资金人民币 61,554,390.82 元，其他货币资金中不可动用项目建设资金保证金 30,769,644.50 元。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		110,935,286.08
其中：		
银行理财产品		60,935,286.08
结构性存款		50,000,000.00
合计		110,935,286.08

其他说明：

□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

(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	
1 年以内小计	2,998,243.65
1 至 2 年	1,776,678.85
2 至 3 年	3,098,485.00
3 年以上	134,743.91
减：信用损失准备	-134.74
合计	8,008,016.67

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	8,008,151.41	100.00	134.74		8,008,016.67	12,803,438.98	100	79.82		12,803,359.16
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,008,151.41	100.00	134.74		8,008,016.67	12,803,438.98	100	79.82		12,803,359.16
合计	8,008,151.41	/	134.74	/	8,008,016.67	12,803,438.98	/	79.82	/	12,803,359.16

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

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

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 (%)
应收购房款	5,334,837.64	134.74	
应收租赁款	449,979.09		
应收其他款项	2,223,334.68		
合计	8,008,151.41	134.74	

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	
按组合计提坏账准备	79.82	54.92				134.74
合计	79.82	54.92				134.74

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	与本公司关系	期末余额	占应收帐款总额的比例 (%)	账龄	坏账准备金额
北京市保障性住房建设投资中心	非关联方	3,000,000.00	37.46	2-3年	
个人购房者	非关联方	1,739,347.85	21.72	1-2年	
HK, LANDE DEVELOPMENT LTD.	非关联方	1,485,148.62	18.55	1年以内	
北京邻鲜连锁便利店有限公司	非关联方	217,879.09	2.72	1年以内	
KING GLORY	非关联方	143,628.90	1.79	1年以内	
合计		6,586,004.46	82.24		

(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	46,223,071.75	27.66	32,213,486.15	21.10
1 至 2 年	6,492,935.72	3.89	5,939,935.39	3.89
2 至 3 年	118,000.00	0.07	337,822.77	0.22
3 年以上	114,256,012.00	68.38	114,176,505.00	74.79
合计	167,090,019.47	100.00	152,667,749.31	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：

单位：元 币种：人民币

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	79,481,115.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿款
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	8,200,000.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿款
中铁一局集团建筑安装工程有限公司	非关联方	3,163,636.36	1-2 年	未达到结算条件的工程款
北京太伟宜居装饰工程有限公司	非关联方	1,246,941.04	1-2 年	未达到结算条件的装修款
合计		117,091,692.40		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	79,481,115.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿款
北京市基础设施投资有限公司	关联方	31,568,656.58	1 年以内	未摊销完毕的担保费
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款

北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	8,200,000.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿款
中铁一局集团建筑安装工程有限公司	非关联方	3,163,636.36	1-2 年	未达到结算条件的工程款
合计		147,413,407.94		

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		8,395,853.29
应收股利		
其他应收款	284,755,968.90	218,135,479.17
合计	284,755,968.90	226,531,332.46

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		8,404,257.54
债券投资		
减：信用损失准备		-8,404.25
合计		8,395,853.29

(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

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	8,404.25			8,404.25
2020 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				

一、转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	8,404.25			8,404.25
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额				

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

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	98,886,165.03
1至2年	14,113,623.56
2至3年	4,437,462.48
3年以上	231,441,772.96
减：信用损失准备	-64,123,055.13
合计	284,755,968.90

(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
出口退税	1,084,804.30	2,974,574.60
代垫项目开发款及代垫费用	130,490,979.72	127,096,273.48
资金拆借及往来款	73,434,478.38	73,612,564.59

股权转让款	39,780,000.00	39,780,000.00
其他	104,088,761.63	38,444,402.55
减：信用损失准备	-64,123,055.13	-63,772,336.05
合计	284,755,968.90	218,135,479.17

(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)	
2020年1月1日余额	142,476.05	63,629,860.00		63,772,336.05
2020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	36,115.60	316,493.25		352,608.85
本期转回	1,889.77			1,889.77
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	176,701.88	63,946,353.25		64,123,055.13

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	
应收关联公司款	12,250.00					12,250.00
应收合作方(少数股东)经营往来款	71,184.48					71,184.48
应收出口退税款	2,974.57		1,889.77			1,084.80
应收股权转让相关款项	39,780.00					39,780.00
土地相关及其他保证金	16,287.00	36,115.60				52,402.60
应收其他款项	63,629,860.00	316,493.25				63,946,353.25
合计	63,772,336.05	352,608.85	1,889.77			64,123,055.13

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
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	107,937,246.88	3年以上	30.94	53,968,623.44
北京万科企业有限公司	往来款	71,184,478.38	3年以上	20.40	71,184.48
大家投资控股有限责任公司(注)	股权转让款	39,780,000.00	3年以上	11.40	39,780.00
电信专项	待追回款项	26,700,001.00	1年以内	7.65	
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	19,182,600.00	1年以内	5.50	19,182.60
合计	/	264,784,326.26	/	75.89	54,098,770.52

注：2014年12月，本公司将持有的北京晨枫房地产开发有限公司（以下简称“北京晨枫”）51%股权转让给盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“盛丰博泰”）；2018年8月，盛丰博泰将北京晨枫股权转让给海南和谐家康置业有限公司（以下简称“和谐置业”）；2019年12月，公司同和谐置业签订《补充协议》，明确了原股权转让协议中尚未支付的第三笔股权转让款及债务清偿款的支付时间及方式。2020年1月7日，和谐置业公司名称变更登记为“大家投资控股有限责任公司”。根据本公司与盛丰博泰签订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；出于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分，已在2014年股权交易时确认了预计负债39,780,000.00元。

(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	513,000.00		513,000.00	513,000.00		513,000.00
在产品						
库存商品	651,100.84		651,100.84	15,740.81		15,740.81
周转材料	32,551.10		32,551.10	49,846.81		49,846.81
消耗性生物资产	580,065.33		580,065.33	580,065.33		580,065.33
合同履约成本						
劳务成本	742,247.69		742,247.69			
开发产品	8,670,481,546.71	426,876.63	8,670,054,670.08	9,962,673,810.99	426,876.63	9,962,246,934.36
开发成本	25,018,213,370.24		25,018,213,370.24	23,478,682,686.83		23,478,682,686.83
合计	33,691,213,881.91	426,876.63	33,690,787,005.28	33,442,515,150.77	426,876.63	33,442,088,274.14

(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	426,876.63					426,876.63
合计	426,876.63					426,876.63

(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

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额
无锡公园悦府项目	345,186,414.84
新里程项目	203,150.63
西华府项目	313,700,136.42
公园悦府项目	894,545,342.23
琨御府项目	338,813,438.27
檀香府项目	2,637,119,103.85
璟悦府项目	356,573,610.86
锦悦府项目	452,064,771.39
倬郡项目	29,922,003.36
臻御府项目	420,619,307.89
岚山项目	742,038,300.46
合计	6,530,785,580.20

注：本期增加的资本化利息金额为 945,203,204.45 元。

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(5). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
阳光花园项目	2010 年	4,093,693.99			4,093,693.99	
无锡公园悦府项目	2015 年	38,042,449.44			38,042,449.44	426,876.63
新里程项目	2016 年	30,796,876.69	1,214,729.26	20,296,773.37	11,714,832.58	
公园悦府项目	2019 年	2,183,516,320.70	36,719,122.08	1,059,522,090.80	1,160,713,351.98	
西华府项目	2019 年	2,494,018,363.14		168,819,798.70	2,325,198,564.44	
檀香府项目	2019 年	2,062,044,494.80		31,608,205.22	2,030,436,289.58	
琨御府项目	2018 年	2,650,234,107.51		31,114,560.23	2,619,119,547.28	
璟悦府项目	2019 年	499,927,504.72	5,113,913.98	23,878,601.28	481,162,817.42	
合计		9,962,673,810.99	43,047,765.32	1,335,240,029.60	8,670,481,546.71	426,876.63

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

(6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	期初余额	期末跌价准备
已开发项目：						
公园悦府项目	2013.12	2020.12	1,196,695.00	1,650,065,952.10	1,452,903,663.71	
檀香府项目	2015.09	2020.12	937,309.00	5,575,403,339.73	5,201,007,590.43	
璟悦府项目	2016.12	2020.12	370,404.00	1,359,822,551.02	1,277,982,787.98	
无锡公园悦府项目	2018.07	2020.12	280,338.00	1,442,528,474.18	1,358,821,914.92	
锦悦府项目	2018.08	2020.12	389,837.00	2,996,648,600.50	2,774,807,112.40	
倬郡项目	2020.01	2021.09	206,031.00	340,006,991.23	317,374,982.81	
臻御府项目	2019.12	2022.10	660,882.00	4,382,134,521.90	4,126,519,392.90	
岚山项目	2020.01	2022.12	1,057,711.00	7,270,166,680.08	6,967,828,982.18	
拟开发项目：						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
合计			5,099,207.00	25,018,213,370.24	23,478,682,686.83	

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间

(7). 期末存货抵押的账面价值

期末存货抵押的账面价值为 838,407.59 万元，详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

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
应收购房款	408,769,406.84		408,769,406.84	368,121,810.54		368,121,810.54
合计	408,769,406.84		408,769,406.84	368,121,810.54		368,121,810.54

(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

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	440,270,762.31	199,377,663.93
一年内到期的其他债权投资		
减：信用损失准备	-440,270.76	-198,247.67
合计	439,830,491.55	199,179,416.26

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：

期末重要的一年内到期的债权投资：

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率 (%)
北京潭栎兴业房地产开发有限公司	111,600,000.00	23,259,288.88	134,859,288.88	134,859.29	8.00
上海礼仕酒店有限公司	298,249,346.76	7,162,126.67	305,411,473.43	305,411.47	9.50
合计	409,849,346.76	30,421,415.55	440,270,762.31	440,270.76	--

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	48,110,232.63	29,286,628.21
预缴税款	241,267,183.56	125,580,235.02
未抵扣进项税	79,675,095.61	110,536,721.32
合计	369,052,511.80	265,403,584.55

14、债权投资

(1). 债权投资情况

√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
委托贷款	119,556,182.62	119,556.18	119,436,626.44	313,952,535.45	313,952.54	313,638,582.91
合计	119,556,182.62	119,556.18	119,436,626.44	313,952,535.45	313,952.54	313,638,582.91

(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

单位：元 币种：人民币

减值准备	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)	
2020年1月1日余额	313,952.54			313,952.54
2020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				
本期转回	194,396.36			194,396.36
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	119,556.18			119,556.18

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

其他说明：

委托贷款明细情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率(%)
上海礼仕酒店有限公司	102,040,358.69	1,023,968.58	103,064,327.27	103,064.33	9.50
北京京投颐信健康管理服务有限公司	13,000,000.00	3,491,855.35	16,491,855.35	16,491.85	12.00
合计	115,040,358.69	4,515,823.93	119,556,182.62	119,556.18	--

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

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

(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

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司（注1）										
北京京投颐信健康管理服务有限公司	2,604,762.60			-398,446.57						2,206,316.03
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（注2）										
上海礼仕酒店有限公司（注3）										
无锡望榆地铁生态置业有限公司（注4）	24,097,106.71	25,000,000.00		-1,398,163.66					-27,222,098.31	20,476,844.74
小计	26,701,869.31	25,000,000.00		-1,796,610.23					-27,222,098.31	22,683,160.77
二、联营企业										
北京京投阳光房地产开发有限公司	137,289,546.54			-262,168.14						137,027,378.40
北京基石信安创业投资有限公司	43,347,737.14			-286,448.35						43,061,288.79
北京必革家科技有限公司	4,090,149.48			-50,013.17						4,040,136.31
小计	184,727,433.16			-598,629.66						184,128,803.50
合计	211,429,302.47	25,000,000.00		-2,395,239.89					-27,222,098.31	206,811,964.27

其他说明

注 1: 鄂尔多斯项目公司为本公司的合营企业, 本公司按权益法核算后长期股权投资 2013 年 12 月 31 日余额已为零, 本报告期鄂尔多斯项目公司继续亏损, 具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 2: 2017 年 1 月 19 日, 公司全资子公司京投置地联合北京首都开发股份有限公司、保利(北京)房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司, 以 63.30 亿元竞得了北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司, 负责上述地块的开发建设。2017 年 7 月 12 日, 潭柘兴业成立, 注册资本 3 亿元, 京投置地已于 2017 年 8 月 28 日支付首笔入资款 2,000.00 万元, 持股比例 40%。公司按权益法核算长期股权投资余额已为零, 具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 3: 2018 年 3 月公司完成上海礼仕酒店有限公司股权变更, 公司与其他股东对上海礼仕形成共同控制, 公司对上海礼仕的股权投资按权益法核算。具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 4: 公司与无锡地铁集团有限公司、中铁四局集团有限公司合作成立项目公司。2019 年 3 月 27 日, 无锡望榆地铁生态置业有限公司成立, 注册资本 50,000.00 万元, 本公司持股比例 50%, 已完成出资 5,000.00 万元。具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 5: 长期股权投资质押情况详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
北京基石创业投资基金(有限合伙)	395,061,941.23	264,569,275.65
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)	337,851,667.57	219,985,463.08
保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)	50,467,903.12	50,497,561.92
北京中轨道交通研究院有限公司	250,000.00	250,000.00
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00
合计	783,691,511.92	535,362,300.65

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京基石创业投资基金(有限合伙)		275,823,992.48			注	
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)		248,989,577.66			注	
保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)		467,903.12			注	
合计		525,281,473.26				

其他说明：

适用 不适用

注：公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司在新金融工具准则首次执行日将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

19、其他非流动金融资产

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	528,308,771.99	911,291.47		529,220,063.46
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	3,048,518.98			3,048,518.98
(1) 处置				
(2) 其他转出	3,048,518.98			3,048,518.98
4. 期末余额	525,260,253.01	911,291.47		526,171,544.48
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	124,475,071.86	356,177.23		124,831,249.09
2. 本期增加金额	8,180,423.40	13,010.49		8,193,433.89
(1) 计提或摊销	8,180,423.40	13,010.49		8,193,433.89
3. 本期减少金额	1,139,240.51			1,139,240.51
(1) 处置				
(2) 其他转出	1,139,240.51			1,139,240.51
4. 期末余额	131,516,254.75	369,187.72		131,885,442.47
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	393,743,998.26	542,103.75		394,286,102.01
2. 期初账面价值	403,833,700.13	555,114.24		404,388,814.37

(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

注 1：本期计提的折旧和摊销额为 8,193,433.89 元。

注 2：期末投资性房地产抵押的账面价值为 6,184.26 万元，详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

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	76,751,013.37	76,789,821.25
固定资产清理		
合计	76,751,013.37	76,789,821.25

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	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	97,151,375.51		21,503,426.53	22,055,301.17	140,710,103.21
2. 本期增加金额	3,048,518.98		340,000.00	338,410.53	3,726,929.51
(1) 购置			340,000.00	338,410.53	678,410.53
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 投资性房地产转入	3,048,518.98				3,048,518.98
3. 本期减少金额				169,939.98	169,939.98
(1) 处置或报废				169,939.98	169,939.98
4. 期末余额	100,199,894.49		21,843,426.53	22,223,771.72	144,267,092.74
二、累计折旧					
1. 期初余额	26,214,428.23		19,043,134.94	17,298,211.97	62,555,775.14
2. 本期增加金额	2,182,382.15		506,502.89	1,076,852.35	3,765,737.39
(1) 计提	1,043,141.64		506,502.89	1,076,852.35	2,626,496.88
(2) 投资性房地产转入	1,139,240.51				1,139,240.51
3. 本期减少金额				169,939.98	169,939.98
(1) 处置或报废				169,939.98	169,939.98
4. 期末余额	28,396,810.38		19,549,637.83	18,205,124.34	66,151,572.55
三、减值准备					
1. 期初余额	1,364,506.82				1,364,506.82
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	1,364,506.82				1,364,506.82

四、账面价值				
1. 期末账面价值	70,438,577.29		2,293,788.70	4,018,647.38
2. 期初账面价值	69,572,440.46		2,460,291.59	4,757,089.20

(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

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
定都峰茶室	3,549,520.90	未完成报批报建手续

其他说明:

适用 不适用

注:本期计提的折旧额为2,626,496.88元。

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

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

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

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专利权	非专利 技术	电脑软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额		8,677,813.84		17,480,803.25	26,158,617.09
2. 本期增加金额				567,891.98	567,891.98
(1) 购置				567,891.98	567,891.98
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		8,677,813.84		18,048,695.23	26,726,509.07
二、累计摊销					
1. 期初余额		1,424,621.77		10,484,387.71	11,909,009.48
2. 本期增加金额		433,871.70		1,173,146.64	1,607,018.34
(1) 计提		433,871.70		1,173,146.64	1,607,018.34
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		1,858,493.47		11,657,534.35	13,516,027.82
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值		6,819,320.37		6,391,160.88	13,210,481.25
2. 期初账面价值		7,253,192.07		6,996,415.54	14,249,607.61

(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

注 1: 本期摊销额为 1,607,018.34 元。

注 2: 本期公司无通过内部研发形成的无形资产。

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

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
宁波华联房地产开发有限公司	32,992,718.51					32,992,718.51
合计	32,992,718.51					32,992,718.51

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
宁波华联房地产开发有限公司	21,388,978.01					21,388,978.01
合计	21,388,978.01					21,388,978.01

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

公司原通过非同一控制下企业合并取得子公司慈溪市住宅经营有限责任公司（以下简称“慈溪住宅”）控制权时，于合并报表层面确认商誉 32,992,718.51 元，后经减值测试确认商誉减值准备 21,388,978.01 元。2018 年度公司全资子公司宁波华联吸收合并慈溪住宅，原合并报表层面确认的商誉及商誉减值准备“下推”至宁波华联个别报表层面，与商誉相关的资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组合一致。商誉所在资产组或资产组组合的具体信息如下：

单位: 元 币种: 人民币

商誉账面价值	资产组或资产组组合			
	主要构成	账面价值	确定方法	本期是否发生变动
11,603,740.50	商誉所在的资产组涉及的资产（存货、投资性房地产）	6,606,603.78	商誉所在的资产组自身存在活跃市场，可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组	否

(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

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31 商誉。

包含商誉的资产组的可收回金额采用商誉所在资产组的公允价值减去处置费用后的净额进行估计。公允价值的确定方式为将待估存货（土地使用权）及投资性房地产（办公楼）与在较近时期内已发生交易的类似交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照时间因素、交易因素、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估资产减值测试基准日市场价格。由于处置费用标准难以确定且占待估资产价值的比例较低，故此次减值测试未对处置费用进行预测估值。

经测试，本期未发现包含商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

无

其他说明：

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√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	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地租赁费摊销	200,000.00	634,625.00	342,308.32		492,316.68
装修费摊销	3,005,521.44	1,009,174.31	821,704.46		3,192,991.29
绿化工程支出摊销	1,092,866.73	405,748.00	174,079.02		1,324,535.71
合计	4,298,388.17	2,049,547.31	1,338,091.80		5,009,843.68

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	7,493,124.16	1,872,842.25	7,360,250.74	1,833,905.69
内部交易未实现利润	299,281,907.60	74,820,476.90	196,287,725.88	49,071,931.47
可抵扣亏损	1,191,217,775.32	297,761,136.94	988,829,937.15	246,643,599.19
应付及预收款项	453,191,826.80	113,297,956.70	392,555,319.19	98,138,829.80
存货计税差异	1,670,644,390.90	417,661,097.73	1,879,037,593.54	469,759,398.40
合计	3,621,829,024.78	905,413,510.52	3,464,070,826.50	865,447,664.55

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

其他权益工具投资公允价值变动	525,281,473.26	131,320,368.32	255,497,271.71	63,874,317.93
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	1,502,420,227.16	375,605,056.79	1,437,099,839.76	359,274,959.94
合计	2,027,701,700.42	506,925,425.11	1,692,597,111.47	423,149,277.87

(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	469,599,960.67	469,139,702.56
可抵扣亏损	575,715,952.64	575,228,443.57
合计	1,045,315,913.31	1,044,368,146.13

(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
2020	27,993,997.19	31,561,217.40	
2021	22,352,861.75	31,591,229.32	
2022	29,204,160.56	85,207,999.95	
2023	101,033,127.90	126,391,002.12	
2024	240,951,189.24	300,476,994.78	
2025	154,180,616.00		
合计	575,715,952.64	575,228,443.57	/

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
往来资金拆借	7,463,979,510.94	346,245,762.01	7,117,733,748.93	7,236,470,418.72	346,020,997.40	6,890,449,421.32
合计	7,463,979,510.94	346,245,762.01	7,117,733,748.93	7,236,470,418.72	346,020,997.40	6,890,449,421.32

其他说明：

(1) 期末往来资金拆借明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率(%)
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	2,532,000,000.00	690,093,922.56	3,222,093,922.56	3,222,093.92	8.00

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,125,410,935.00		1,125,410,935.00	339,907,193.43	4.90
无锡望榆地铁生态置业有限公司	2,988,714,500.00	127,760,153.38	3,116,474,653.38	3,116,474.66	8.00
合计	6,646,125,435.00	817,854,075.94	7,463,979,510.94	346,245,762.01	--

(2) 公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额 1,125,410,935.00 元。为真实反映公司截至 2020 年 6 月 30 日的财务状况及经营成果,根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定,基于谨慎性原则,公司对鄂尔多斯项目公司借款计提减值准备累计 339,907,193.43 元。公司对鄂尔多斯项目公司借款年利率为 4.90%,基于谨慎性会计原则,从 2015 年 1 月 1 日起公司暂停确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	45,000,000.00	145,000,000.00
保证借款		
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	145,000,000.00	245,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

注 1: 用于抵押的资产详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

注 2: 短期借款年利率从 5.22%至 8.00%。

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

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	3,054,288,462.39	3,130,474,012.11
货款	7,487,356.82	18,122,378.63
销售佣金	11,784,549.00	12,834,495.60

保修款	9,539,631.54	8,594,063.54
其他	1,326,437.50	200,000.00
合计	3,084,426,437.25	3,170,224,949.88

(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). 预收账款项列示

□适用 √不适用

(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
预收房款	4,438,506,007.46	3,406,122,113.13
预收租金	21,062,726.20	23,167,422.38
货款	7,485,410.46	2,436,661.17
其他	2,354,976.99	2,910,839.26
合计	4,469,409,121.11	3,434,637,035.94

(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
预收房款	1,032,383,894.33	主要系新增合同负债净额 2,860,506,396.10 元,销售结转 1,828,122,501.77 元。
合计	1,032,383,894.33	/

其他说明:

√适用 □不适用

(3). 合同负债中主要项目预售房款收款情况列示如下

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积(万平方米)	累计已预售面积(万平方米)	预售比例(%)
新里程项目	6,552,369.01	26,824,262.77	2016.06	14.21	14.10	99.23
无锡公园悦府项目	1,953,203,692.84	1,333,169,872.04	2020.12	35.03	23.58	67.31
西华府项目		47,700,001.88	2019.10	50.99	40.76	79.94

公园悦府项目	513,077,089.52	939,164,730.47	2020.12	43.62	35.96	82.44
琨御府项目	42,978,001.93	63,047,250.49	2018.12	27.34	22.44	82.08
檀香府项目	119,704,780.85	73,903,265.81	2019.04	27.81	5.51	19.81
璟悦府项目	753,704,277.00	602,246,001.75	2020.10	16.28	7.45	45.76
锦悦府项目	485,627,177.10	318,702,243.14	2020.12	17.64	3.49	19.78
臻御府项目	563,358,617.33		2022.12	19.46	2.82	14.49
合计	4,438,206,005.58	3,404,757,628.35		252.38	156.11	--

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计总可售面积及期末已预售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积。合同负债为不含税净额列示。

(4) 期末账龄超过一年的合同负债余额为 1,932,396,145.63 元，主要系尚未结算的预收房款。

(5) 本报告期内，包含在期初合同负债中的 735,975,148.02 元，已于当期转入营业收入。

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	38,346,577.14	111,445,092.35	128,312,295.22	21,479,374.27
二、离职后福利-设定提存计划	1,333,324.25	2,419,568.55	3,658,872.71	94,020.09
三、辞退福利	87,061.27	5,207,810.16	5,207,810.16	87,061.27
四、一年内到期的其他福利				
合计	39,766,962.66	119,072,471.06	137,178,978.09	21,660,455.63

(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	36,670,255.43	93,043,311.86	109,334,528.84	20,379,038.45
二、职工福利费		5,829,425.83	5,829,425.83	
三、社会保险费	988,421.60	3,912,315.92	4,486,510.01	414,227.51
其中：医疗保险费	874,942.34	3,737,647.59	4,216,516.16	396,073.77
工伤保险费	42,850.18	56,140.94	85,554.04	13,437.08
生育保险费	70,629.08	118,527.39	184,439.81	4,716.66
四、住房公积金	65,322.00	7,385,891.02	7,327,641.02	123,572.00
五、工会经费和职工教育经费	613,910.56	132,536.06	186,048.93	560,397.69
六、短期带薪缺勤	8,667.55	1,141,611.66	1,148,140.59	2,138.62
七、短期利润分享计划				
合计	38,346,577.14	111,445,092.35	128,312,295.22	21,479,374.27

(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	1,270,906.02	2,307,174.32	3,488,268.34	89,812.00
2、失业保险费	62,418.23	112,394.23	170,604.37	4,208.09

3、企业年金缴费				
合计	1,333,324.25	2,419,568.55	3,658,872.71	94,020.09

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	38,613,332.15	26,434,564.53
消费税		
营业税		
企业所得税	27,979,363.74	139,986,855.24
个人所得税	1,170,201.10	2,175,764.48
城市维护建设税	2,235,526.53	1,386,761.16
教育费附加	1,102,985.72	733,966.17
土地增值税	930,760,793.05	901,077,040.08
土地使用税	290,615.32	308,709.74
房产税	1,324,431.58	3,006,890.61
地方教育费附加	601,690.06	381,945.54
其他	347,873.60	561,555.69
合计	1,004,426,812.85	1,076,054,053.24

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	197,449,524.88	147,662,602.53
应付股利	1,407,629,762.78	1,407,629,762.78
其他应付款	620,237,244.06	333,242,305.42
合计	2,225,316,531.72	1,888,534,670.73

应付利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	57,969,819.03	67,788,322.95
企业债券利息	135,109,869.74	79,385,279.58
短期借款应付利息	4,369,836.11	489,000.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	197,449,524.88	147,662,602.53

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注：期末分期付息到期还本的长期借款利息中应付京投公司委托贷款利息为 56,693,955.58 元。

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
应付股利-北京市基础设施投资有限公司	1,284,990,000.00	1,284,990,000.00
应付股利-北京万科企业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
合计	1,407,629,762.78	1,407,629,762.78

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

注 1：法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利 2,639,762.78 元。

注 2：2019 年 4 月，公司之子公司兴业置业决议向各方股东进行利润分配，分配金额 198,300.00 万元，其中向京投公司分配利润 97,167.00 万元，向京投置地分配利润 101,133.00 万元。2019 年 7 月，公司之子公司兴业置业决议向各方股东进行利润分配，分配金额 6,800.00 万元，其中向京投公司分配利润 3,332.00 万元，向京投置地分配利润 3,468.00 万元。截至报告期末，分红款尚未支付。

注 3：2018 年 5 月，公司之子公司京投银泰置业决议向各方股东进行利润分配，分配金额 80,000.00 万元，其中向北京万科分配利润 12,000.00 万元，向京投公司分配利润 28,000.00 万元，向京投置地分配利润 40,000.00 万元。截至报告期末，分红款尚未支付。

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
关联方拆借款	100,450,000.00	100,450,000.00
非关联方往来款及其他	66,312,509.91	74,235,428.46
保证金押金及诚意金	399,772,490.79	76,396,880.87
代收代扣款项	53,702,243.36	82,159,996.09
合计	620,237,244.06	333,242,305.42

(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
北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	未到偿还条件
北京万科企业有限公司	39,960,078.07	未到偿还条件
合计	140,410,078.07	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,949,794,501.89	10,472,110,576.27
其中：信用借款（注 3）	4,570,000,000.00	5,220,000,000.00
保证借款	3,600,000.00	3,600,000.00
抵押借款	316,194,501.89	653,010,576.27
质押借款（注 3）	3,060,000,000.00	4,595,500,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	7,949,794,501.89	10,472,110,576.27

其他说明：

注 1：用于抵押的资产详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

注 2：借款利率从 4.90%到 9.60%。

注 3：期末一年内到期的长期借款中信用借款及质押借款均来源于京投公司委托贷款。

注 4：期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	382,662,805.50	260,862,272.75
合计	382,662,805.50	260,862,272.75

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	11,320,594,000.00	12,072,794,000.00
抵押借款	384,365,782.55	269,476,502.35
保证借款	84,600,000.00	86,400,000.00
信用借款	4,426,306,000.00	4,332,606,000.00
合计	16,215,865,782.55	16,761,276,502.35

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

注 1：用于质押、抵押的资产详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

注 2：长期借款年利率从 4.90%至 9.00%。

注 3：期末长期借款中信用借款及质押借款均来源于京投公司委托贷款。

注 4：期末不存在已到期未偿还的长期借款。

46、应付债券

(1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	3,490,823,838.68	3,489,052,153.24
中期票据	498,022,516.96	497,686,260.74
合计	3,988,846,355.64	3,986,738,413.98

(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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
京投发展股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	100.00	2018-09-20	3年	2,000,000,000.00	1,994,817,670.68		54,699,453.56	1,342,709.24		1,996,160,379.92
京投发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)	100.00	2019-03-14	5年	1,000,000,000.00	996,256,833.31		19,840,983.60	318,241.84		996,575,075.15
京投发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第二期)	100.00	2019-07-17	5年	500,000,000.00	497,977,649.25		9,398,360.66	110,734.36		498,088,383.61
京投发展股份有限公司2019年度第一期中期票据	100.00	2019-08-27	3年	500,000,000.00	497,686,260.74		11,685,792.34	336,256.22		498,022,516.96
合计	/	/	/	4,000,000,000.00	3,986,738,413.98		95,624,590.16	2,107,941.66		3,988,846,355.64

(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

应付债券利息的增减变动

单位：元 币种：人民币

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
京投发展股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	30,655,737.70	54,699,453.56		85,355,191.26
京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	31,941,803.28	19,840,983.60	39,900,000.00	11,882,786.88
京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）	8,675,409.83	9,398,360.66		18,073,770.49
京投发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	8,112,328.77	11,685,792.34		19,798,121.11
合计	79,385,279.58	95,624,590.16	39,900,000.00	135,109,869.74

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	154,256,065.33	171,049,386.56
专项应付款		
合计	154,256,065.33	171,049,386.56

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
人民防空工程使用费	5,246,360.00	5,246,360.00
未实现销售的售后回租应付款	148,827,102.20	165,620,423.43
合计	154,256,065.33	171,049,386.56

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他	39,780,000.00	39,780,000.00	
合计	39,780,000.00	39,780,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注：2014年12月，本公司将持有的北京晨枫51%股权转让给盛丰博泰，根据本公司与盛丰博泰签订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；出于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债39,780,000.00元。

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	500,000.00		113,333.36	386,666.64	
未实现利息收入	48,633,852.95	5,313,403.36		53,947,256.31	注
合计	49,133,852.95	5,313,403.36	113,333.36	54,333,922.95	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
北京市门头沟	200,000.00			33,333.36		166,666.64	与资产相关

财政局补助							
顺义区高新企业政府补助	300,000.00		80,000.00			220,000.00	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

注：公司之全资子公司京投置地持有潭柘兴业 40%的股权，潭柘兴业为公司合营企业，京投置地代潭柘兴业支付部分土地价款，公司对于因代为支付土地价款而产生的借款利息收入中未实现利润应予抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认为递延收益。

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
未到纳税义务时点的增值税销项税额	50,924,599.61	38,372,473.24
合计	50,924,599.61	38,372,473.24

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	740,777,597.00						740,777,597.00

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

2020年6月，公司与中原信托签署《永续信托贷款合同》，交易涉及中原信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，金额为不超过12亿元人民币，贷款期限为无固定期限。初始贷款期限为5年，初始贷款期限届满后的每1年为一个延续贷款期限；本合同每笔贷款初始贷款期限内的利率为5.89%/年；自每笔贷款放款日起满5年之日开始调整利率，其后每2年调整一次，每次重置后的利率应在各笔永续债权前一个贷款期限内最后一个核算期所适用的年利率的基础上增加200个基点（即2%），以此类推，但调整后的贷款年利率最高不超过12%。对本合同项下的中原信托所享有的全部永续债权，由京投公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。贷款资金12亿元已于2020年6月8日全部到账。

2020年6月，公司与昆仑信托签署《永续信托贷款合同》，本次交易涉及昆仑信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司发放永续信托贷款，金额为不超过18亿元人民币，贷款期限为无固定期限。初始贷款期限为5年，初始贷款期限届满后的每1年为一个延续贷款期限；本合同每笔贷款初始贷款期限内的利率为5.89%/年；自每笔贷款放款日起满5年之日开始调整利率，其后每2年调整一次，每次重置后的利率应在各笔永续债权前一个贷款期限内最后一个核算期所适用的年利率的基础上增加200个基点（即2%），以此类推，但调整后的贷款年利率最高不超过12%。对本合同项下的昆仑信托所享有的全部永续债权，由京投公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。首期贷款资金9亿元已于2020年6月8日到账。

(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

单位:元 币种:人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续信托贷款 (中原信托)				1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
永续信托贷款 (昆仑信托)				900,000,000.00				900,000,000.00
合计				2,100,000,000.00				2,100,000,000.00

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

本报告期公司新增永续信托贷款 21 亿元,根据财政部发布的《永续债相关会计处理的规定》(财会〔2019〕2 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)等相关规定,公司将本次永续信托贷款作为权益工具计入公司所有者权益。详见公司相关公告临 2020-035、临 2020-036。

其他说明:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 06 月 30 日/2020 半年度	2019 年 12 月 31 日/2019 半年度
1、归属于母公司股东的权益	5,096,155,835.68	2,687,037,543.47
(1) 归属于母公司普通股持有者的权益	2,996,155,835.68	2,687,037,543.47
(2) 归属于母公司其他权益工具持有者的权益	2,100,000,000.00	
其中:净利润	5,251,916.67	
综合收益总额	5,251,916.67	
当期已分配股利	5,251,916.67	
2、归属于少数股东的权益	1,580,234,640.57	1,448,992,592.87
(1) 归属于普通股少数股东的权益	1,580,234,640.57	1,448,992,592.87

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)	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	3,884,787.33			3,884,787.33
合计	327,514,574.72			327,514,574.72

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	191,622,953.78	269,784,201.55			67,446,050.39	202,338,151.16		393,961,104.94
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	191,622,953.78	269,784,201.55			67,446,050.39	202,338,151.16		393,961,104.94
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	9,000,190.53							9,000,190.53
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	9,000,190.53							9,000,190.53
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	200,623,144.31	269,784,201.55			67,446,050.39	202,338,151.16		402,961,295.47

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	198,311,599.48			198,311,599.48
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	198,311,599.48			198,311,599.48

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,219,810,627.96	1,361,842,957.99
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-3,060,335.41
调整后期初未分配利润	1,219,810,627.96	1,358,782,622.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	112,032,057.72	76,809,924.92
减：提取法定盈余公积		67,626,400.14
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		148,155,519.40
转作股本的普通股股利		
其他权益工具派息	5,251,916.67	
期末未分配利润	1,326,590,769.01	1,219,810,627.96

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	2,047,533,356.77	1,374,546,426.76	1,174,862,499.70	585,801,028.00
其他业务	264,798.17	257,025.09	39,195.70	
合计	2,047,798,154.94	1,374,803,451.85	1,174,901,695.40	585,801,028.00

(2). 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	房地产-分部	其他-分部	合计
商品类型	2,014,110,321.04	33,423,035.73	2,047,533,356.77
房产销售	1,971,796,765.24		1,971,796,765.24
物业租赁	42,313,555.80		42,313,555.80
进出口贸易		25,557,556.55	25,557,556.55
服务及其他		7,865,479.18	7,865,479.18
按经营地区分类	2,014,110,321.04	33,423,035.73	2,047,533,356.77
北京	2,005,580,776.26	917,564.33	2,006,498,340.59
宁波	8,529,544.78	32,505,471.40	41,035,016.18
市场或客户类型	2,014,110,321.04	33,423,035.73	2,047,533,356.77
国内市场	2,014,110,321.04	7,865,479.18	2,021,975,800.22
国际市场		25,557,556.55	25,557,556.55
按商品转让的时间分类	2,014,110,321.04	33,423,035.73	2,047,533,356.77
某一时点确认	1,971,796,765.24	26,475,120.88	1,998,271,886.12
某一时段内确认	42,313,555.80	6,947,914.85	49,261,470.65
按销售渠道分类	2,014,110,321.04	33,423,035.73	2,047,533,356.77
直接销售	765,962,237.08	33,423,035.73	799,385,272.81
渠道代理	1,248,148,083.96		1,248,148,083.96
合计	2,014,110,321.04	33,423,035.73	2,047,533,356.77

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

本公司房地产销售业务，对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。公司销售房地产，作为出卖人会在房屋交付时提供《房屋建筑质量保证书》。

本公司在提供物业服务过程中确认收入，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为4,469,409,121.11元，其中：

4,469,409,121.11元预计将于3年内确认收入。

其他说明：

(5). 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	1,971,796,765.24	1,334,178,626.47	1,111,231,658.98	533,574,713.43
物业租赁	42,313,555.80	8,195,973.38	18,440,171.30	7,607,385.97
进出口贸易	25,557,556.55	24,715,512.45	34,987,452.37	34,458,472.72
服务及其他	7,865,479.18	7,456,314.46	10,242,412.75	10,160,455.88
合计	2,047,533,356.77	1,374,546,426.76	1,174,901,695.40	585,801,028.00

(6). 主营业务分地区

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	2,006,498,340.59	1,339,630,648.16	1,122,660,667.89	540,813,336.95
宁波	41,035,016.18	34,915,778.60	52,126,341.79	44,987,691.05
无锡	0.00	0.00	114,685.72	0.00
合计	2,047,533,356.77	1,374,546,426.76	1,174,901,695.40	585,801,028.00

(7). 主要房地产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

地区	项目	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
北京	琨御府项目	50,004,260.94	31,495,839.93	667,546,790.52	254,930,744.13
北京	公园悦府项目	1,638,800,916.14	1,187,622,148.72	309,382,941.90	196,873,139.89
北京	檀香府项目	41,609,666.67	31,865,828.69	128,123,295.23	89,639,578.01
北京	西华府项目	191,149,154.86	167,860,900.00		

注：按项目明细列示收入、成本来自子公司个别报表数据。

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	2,386,600.00	41,724.60
城市维护建设税	6,911,905.69	3,562,793.82
教育费附加	6,479,165.27	2,864,181.41
资源税		
房产税	6,643,853.18	3,212,146.84
土地使用税	1,725,581.94	1,076,673.81
车船使用税	12,420.00	
印花税	2,223,457.05	5,850,190.59
土地增值税	67,399,979.31	-14,219,953.91
其他	508,964.02	1,668,165.94
合计	94,291,926.46	4,055,923.10

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
广告宣传及推广费	23,751,070.26	26,508,660.92
销售人员薪酬	6,289,908.55	6,088,794.70
房租水电供暖物业费	8,223,825.52	5,899,137.84
销售代理费	34,870,700.21	10,311,028.57
业务招待费	335,942.47	361,475.23
办公费	822,968.39	483,819.33
差旅交通费	39,128.37	12,838.86
车辆使用费	84,143.90	46,987.49
折旧费	64,837.34	67,256.66

物业日常费用	1,552,113.39	101,760.00
其他	2,151,220.53	1,179,613.65
合计	78,185,858.93	51,061,373.25

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
管理人员薪酬	55,900,353.23	63,150,120.10
业务招待费	3,004,340.00	4,176,635.44
房租水电供暖物业费	4,525,225.69	4,550,383.25
折旧费及摊销费	3,213,036.30	4,710,873.96
中介服务费	5,318,909.25	5,278,163.53
办公费	1,318,276.42	2,065,712.21
会议费	537,597.29	211,465.58
车辆使用费	659,987.61	817,599.52
差旅交通费	986,126.82	1,431,571.93
其他	4,404,755.46	4,165,865.64
合计	79,868,608.07	90,558,391.16

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	283,640,084.64	206,805,587.97
利息收入	-181,536,773.28	-111,624,676.70
汇兑损益	-10,673.03	50,943.88
手续费及其他	18,065,408.12	12,825,164.73
合计	120,158,046.45	108,057,019.88

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
增值税加计扣除	13,703.90	1,624.09
个税手续费返还	349,891.48	4,578.07
政府补助	33,333.36	
合计	396,928.74	6,202.16

68、投资收益

√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
权益法核算的长期股权投资收益	-2,395,239.89	1,734,181.12

处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		10,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	2,339,426.38	
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	154,201.95	881,907.55
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	98,388.44	2,626,088.67

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
其他应收款坏账损失	-350,719.08	-2,768,270.78
债权投资减值损失	194,396.36	
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		
其他金融资产减值损失	-458,383.45	-122,398.32
应收账款坏账损失	-54.92	-6.67
合计	-614,761.09	-2,890,675.77

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	368.93	
合计	368.93	

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√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
----	-------	-------	------------

			益的金额
非流动资产处置利得合计	29,972.57		29,972.57
其中：固定资产处置利得	29,972.57		29,972.57
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	300,000.00		300,000.00
政府补助	966,842.74	1,849,025.73	966,842.74
违约金收入	11,428.57	11,428.57	11,428.57
其他	22,522.63	2,234,191.46	22,522.63
合计	1,330,766.51	4,094,645.76	1,330,766.51

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
专项奖励	966,842.74	1,849,025.73	与收益相关

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		186,339.31	
其中：固定资产处置损失		186,339.31	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	7,510,000.00		7,510,000.00
其他	338,913.83	1,228,912.12	338,913.83
合计	7,848,913.83	1,415,251.43	7,848,913.83

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	78,714,684.58	125,650,595.90
递延所得税费用	-23,635,749.12	-69,076,573.82
合计	55,078,935.46	56,574,022.08

(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	293,853,040.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	73,402,508.14
子公司适用不同税率的影响	13,944.54
调整以前期间所得税的影响	2,439,019.37
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	208,839.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-67,010,894.03
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	38,488,549.75
归属于合营企业和联营企业的损益	4,638,087.18
其他	2,838,128.74
所得税费用	55,078,935.46

其他说明:

适用 不适用**77、其他综合收益**适用 不适用

详见附注七、57 其他综合收益

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
政府补助	909,659.21	1,849,025.73
收往来款	2,305,634.97	5,748,061.56
代收代付客户契税及专项维修基金	19,616,502.61	12,931,450.13
收押金及诚意金	46,577,918.88	23,474,929.50
利息收入	4,496,838.50	7,426,191.48
备用金等	374,724.56	3,177,305.34
合计	74,281,278.73	54,606,963.74

(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
付往来款	4,335,743.91	9,583,603.63
付押金保证金	67,206,552.28	6,274,349.50
付现费用	131,985,811.77	78,174,977.88
代付业主的各项费用	82,103,987.62	73,430,133.98
支付受限货币资金	92,324,035.32	
合计	377,956,130.90	167,463,064.99

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
收回拆借资金及利息	87,958,748.52	
委托理财赎回		811,450,000.00
合计	87,958,748.52	811,450,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
对外拆借资金	105,040,358.69	2,000,000.00
合计	105,040,358.69	2,000,000.00

(5). 收到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
收到拆借资金（售后回租）		200,000,000.00
合计		200,000,000.00

(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
筹资保证金	21,000,000.00	10,000,000.00
归还拆借资金（售后回租）	23,236,237.08	11,618,118.54
融资手续费及担保费	31,000,000.00	22,431,300.00
合计	75,236,237.08	44,049,418.54

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	238,774,105.42	281,214,947.32
加：资产减值准备		2,890,675.77
信用减值损失	614,761.09	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,819,930.77	10,485,379.41
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,607,018.34	1,467,742.07

长期待摊费用摊销	1,338,091.80	3,553,670.21
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）	368.93	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-29,972.57	186,339.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	124,452,479.69	113,692,687.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-98,388.44	-2,626,088.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,965,845.97	-74,943,649.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	16,330,096.85	5,867,075.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	702,803,729.25	-10,865,036,009.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-279,336,511.93	-151,700,392.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,243,466,241.69	1,111,945,950.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,020,776,104.92	-9,563,001,672.80
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	1,875,453,294.67	2,764,889,406.03
减：现金的期初余额	2,087,332,108.46	3,108,038,425.60
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	-211,878,813.79	-343,149,019.57

(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	1,875,453,294.67	2,087,332,108.46
其中：库存现金	9,682.99	14,319.55
可随时用于支付的银行存款	1,865,676,563.19	2,049,861,029.93
可随时用于支付的其他货币资金	9,767,048.49	37,456,758.98
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	1,875,453,294.67	2,087,332,108.46
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

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	92,324,035.32	详见其他说明
应收票据		
存货	8,384,075,943.20	详见其他说明
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	61,842,618.01	详见其他说明
长期股权投资	79,900,000.00	详见其他说明
合计	8,618,142,596.53	/

其他说明：

注 1：货币资金期末受限余额为 9,232.40 万元。

(1) 本公司之子公司三河市京投发展致远房地产开发有限公司建设资金专户的受限资金 3,076.96 万元。

(2) 本公司之子公司京投银泰置业受限资金 6,155.44 万元。

注 2：存货受限余额为 838,407.59 万元。

(1) 本公司之子公司京投丰德以坐落在丰台区花乡郭公庄村 1518-L04/L05/L06/L07 地块的土地使用权及在建工程（账面价值为 315,829.36 万元）作为抵押物的长期借款余额为 3,904.13 万元。

(2) 本公司之子公司瀛德置业以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/6003/0078 地块的土地使用权及在建工程（账面价值为 272,710.34 元）作为抵押物的一年以内到期的长期借款余额为 29,619.45 万元。

(3) 本公司之子公司京投兴檀以北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块国有土地出让使用权及在建工程（账面价值为 249,867.89 万元）作为抵押物的长期借款余额为 29,082.45 万元。

注 3：投资性房地产的受限余额 6,184.26 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层（账面价值为 4,145.08 万元）作为抵押物的长期借款余额为 5,450.00 万元，一年以内到期的长期借款余额为 2,000.00 万元。

(2) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层（账面价值为 2,039.18 万元）作为抵押物的短期借款余额为 4,500.00 万元。

注 4：长期股权投资的受限余额 7,990.00 万元。

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的兴平置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押的长期借款余额为 95,200.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权(账面价值 2,550.00 万元)作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 306,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权(账面价值 0.00 万元)作为质押的长期借款余额为 276,000.00 万元。

(4) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴檀 100%股权(账面价值 2,000.00 万元)作为质押的长期借款余额为 127,950.00 万元。

(5) 本公司之子公司京投置地以持有的京投丰德 70%股权(账面价值 1,400.00 万元)作为质押的长期借款余额为 263,700.00 万元。

(6) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴海 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押的长期借款余额为 369,209.40 万元。

82、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金	-	-	
其中：美元	17,350.13	7.0795	122,830.25
欧元			
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元	231,944.57	7.0795	1,642,051.58
欧元			
港币			

(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
与收益相关的政府补助	886,842.74	营业外收入	886,842.74
与收益相关的政府补助	300,000.00	递延收益	80,000.00
与资产相关的政府补助	200,000.00	递延收益	33,333.36
合计	1,386,842.74		1,000,176.10

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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	
1. 北京京投万科房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产		80	设立
2. 北京京投银泰置业有限公司(注2)	北京	北京	房地产		50	设立
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
4. 北京京投兴业置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
5. 北京潭拓投资发展有限公司	北京	北京	房地产	100		设立
6. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100		设立
7. 北京京投瀛德置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
8. 北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60	设立
9. 宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	宁波	进出口	90	10	设立
10. 京投银泰(宁波)物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100		设立
11. 北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100		收购
12. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理	100		收购
13. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100	收购
14. 北京京投兴平置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
15. 京投科技(北京)有限公司	北京	北京	服务业	100		设立
16. 北京京投睿德物业管理服务有限公司	北京	北京	服务业	100		设立
17. 北京京投兴檀房地产有限公司	北京	北京	房地产		100	设立
18. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产		85	设立
19. 北京京投丰德房地产有限公司(注4)	北京	北京	房地产		70	设立
20. 北京京投兴海房地产有限公司(注5)	北京	北京	房地产		51	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

注1: 2010年京投置地和北京万科签订《合作协议》约定, 双方先按各50%比例联合投标并成立项目公司京投万科, 获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表, 并将项目公司股权结构通过增资方式调整为: 北京万科持股20%, 京投置地持股80%。根据京投万科章程规定, 公司设董事会成员5人, 京投置地提名3人, 北京万科提名2人, 故京投置地的表决权比例是60%。在项目销售净利润率高于9%的情况下, 京投置地、北京万科分别按70%和30%分配比例对项目全部利润进行利润分配; 在项目销售净利润率低于9%(含9%)的情况下, 京投置地、北京万科分别按74%和26%比例对项目全部利润进行利润分配。

注2: 2011年9月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》(简称: 合作开发协议)第四条约定: 项目公司的注册资本为10,000.00万元, 各方出资比例为: 京投置地15%, 京投公司35%, 北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务(包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款)前提下, 联合持股比例无论是否调整为合作持股比例, 均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例(京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%)分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3,500万元, 2014年4月股权变更完成, 变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。根据京投银泰置业章程规定, 公司设董事会成员5人, 其中京投置地提名3名董事, 京投公司提名1名董事, 北京万科提名1名董事, 董事会决议须经不低于4/5董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》, 京投公司将持有的京投银泰置业35%的股权托管给京投置地, 京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致, 故京投置地拥有京投银泰置业80%的表决权。

注3: 2019年9月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》(在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》, 此后每年签署《股权托管协议之补充协议》)。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业各49%的股权托管给京投置地, 托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业100%的表决权。

注 4：京投丰德系 2019 年 3 月 15 日由京投置地、京投公司和北京郭公庄投资管理公司共同出资设立的项目公司。根据京投丰德公司章程三方分别按 70%、25%和 5%的比例行使表决权，股东会决议须经代表 80%以上表决权的股东通过。2019 年 3 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的京投丰德的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的京投丰德 25%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占用权、使用权。故京投置地拥有京投丰德 95%的表决权。

注 5：京投兴海系 2019 年 3 月 19 日由京投置地与京投公司共同出资设立的项目公司。2019 年 3 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的京投兴海的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的京投兴海 49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占用权、使用权。故京投置地拥有京投兴海 100%的表决权。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 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
北京京投银泰置业有限公司	50	494.25		35,873.50
北京京投银泰尚德置业有限公司	49	12,514.76		82,569.16
北京京投兴业置业有限公司	49	1,317.20		6,615.70
北京京投瀛德置业有限公司	49	-338.87		16,381.50
北京京投兴平置业有限公司	49	-1,079.40		6,232.26
北京京投丰德房地产有限公司	30	-127.48		293.57
北京京投兴海房地产有限公司	49	-69.41		682.49

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

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见附注九、1、（1）企业集团的构成说明。

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:万元 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
北京京投银泰置业有限公司	276,647.21	33,652.60	310,299.81	233,326.61	5,226.20	238,552.81	281,611.55	33,651.89	315,263.44	239,278.73	5,226.20	244,504.93
北京京投银泰尚德置业有限公司	534,521.95	5,151.00	539,672.95	364,290.04	6,874.42	371,164.46	584,153.92	7,042.27	591,196.19	441,353.61	6,874.42	448,228.03
北京京投兴业置业有限公司	288,944.56	28,323.56	317,268.12	302,411.47	1,355.22	303,766.69	323,395.17	28,583.77	351,978.94	339,810.45	1,355.22	341,165.67
北京京投瀛德置业有限公司	774,189.62	7,015.77	781,205.39	747,773.75		747,773.75	743,238.63	6,867.25	750,105.88	715,982.67		715,982.67
北京京投兴平置业有限公司	206,610.27	2,747.12	209,357.39	99,653.23	96,985.26	196,638.49	200,802.53	2,030.43	202,832.96	84,683.89	103,227.31	187,911.20
北京京投丰德房地产有限公司	471,506.12	407.36	471,913.48	73,430.79	397,504.13	470,934.92	424,250.07	283.02	424,533.09	12,129.58	411,000.00	423,129.58
北京京投兴海房地产有限公司	727,478.29	326.69	727,804.98	2,472.15	723,940.00	726,412.15	699,242.22	170.42	699,412.64	1,938.15	695,940.00	697,878.15

单位：万元 币种：人民币

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
北京京投银泰置业有限公司	19,114.92	988.49	988.49	-3,903.05		-27.26	-27.26	-26,580.64
北京京投银泰尚德置业有限公司	163,891.21	25,540.33	25,540.33	74,051.00	30,960.25	5,154.12	5,154.12	9,244.90
北京京投兴业置业有限公司	8,285.48	2,688.17	2,688.17	15,993.85	67,421.64	32,807.89	32,807.89	15,523.34
北京京投瀛德置业有限公司	4,163.41	-691.57	-691.57	23,883.96	12,812.70	1,840.71	1,840.71	10,048.48
北京京投兴平置业有限公司	2,975.77	-2,202.86	-2,202.86	3,452.93	0.74	-422.22	-422.22	19,941.49
北京京投丰德房地产有限公司		-424.94	-424.94	48,590.19		-188.48	-188.48	-331,810.48
北京京投兴海房地产有限公司	0.17	-141.65	-141.65	-1,715.07		-274.52	-274.52	-649,475.70

(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

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1. 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		权益法
2. 北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房	50.00		权益法
3. 北京潭柘兴业房地产	北京	北京	房地产开发, 销售自行		40.00	权益法

开发有限公司			开发的商品房			
4. 上海礼仕酒店有限公司（注 1）	上海	上海	建造、经营及管理宾馆，物业管理	55.00		权益法
5. 北京京投链家明德管理咨询有限公司（注 2）	北京	北京	企业管理咨询，企业管理，社会经济咨询等	50.00		权益法
6. 无锡望愉地铁生态置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	50.00		权益法
二、联营企业						
1. 北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发，销售自行开发的商品房		49.00	权益法
2. 北京基石信安创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	19.35		权益法
3. 北京必革家科技有限公司	北京	北京	智能家具装饰等	3.00		权益法

注 1: 上海礼兴名下拥有位于上海市黄浦区嵩山路 88 号地块（以下简称“107 地块”）和位于上海市黄浦区马当路 99 号地块（以下简称“108 地块”）两处土地，并在 107 地块上建成安达仕酒店（以下简称“107 酒店”），在 108 地块上建成新天地朗廷酒店（以下简称“108 酒店”）。根据 2010 年 11 月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定：上海礼兴拟分拆为 107 酒店和 108 酒店。2016 年 12 月，上海礼兴三方股东签署了《分立协议》，约定分立后，上海礼兴继续存续，拥有和经营 108 酒店；新设公司拥有和经营 107 酒店。新设公司上海礼仕于 2017 年 3 月 10 日完成了工商注册登记。2017 年 9 月，上海礼仕完成了 107 酒店资产变更手续。上海礼仕延续分立前上海礼兴（107 酒店）财务状况及经营成果。新设公司和存续公司的股东及持股比例完全一致，2017 年底公司持有上海礼仕 27.5% 股权，属于公司联营企业。2018 年 2 月，公司与香港礼东及 Trillion Full 签署了《上海礼兴酒店有限公司之股权转让协议》及《上海礼仕酒店有限公司之股权转让协议》，本次股权转让完成后，公司持有上海礼仕 55% 股权，Trillion Full 持有上海礼仕 45% 股权。公司及 Trillion Full 均不再持有上海礼兴的股权。按上海礼仕公司章程对董事会议事规则的相关规定，公司及 Trillion Full 对上海礼仕形成共同控制，性质变更为合营企业。详见公司 2018 年 3 月 10 日在上交所网站 www.sse.com.cn 披露的公告临 2018-009。

注 2: 2017 年 1 月 16 日，公司董事会九届十八次会议审议通过议案，决定与北京链家融盛管理咨询有限公司合作开发投资城市更新类项目。双方签署《合作框架协议》，拟按照各 50% 比例出资设立合作平台公司北京京投链家明德管理咨询有限公司，公司已于 2017 年 6 月 28 日注册成立，注册资本为人民币 5,000.00 万元。因公司决议注销，已于 8 月 11 日取得北京市延庆市场监督管理局核发的《注销核准通知书》。

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

2018 年 4 月，公司增资 450 万元投资北京必革家科技有限公司，持股比例 3%。根据增资扩股协议及公司章程的规定，北京必革家科技有限公司设董事会，成员为 5 人，由股东委派产生，其中：原股东共同委派 4 名董事，本公司委派 1 名董事。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会决议的下列事项需经包含本公司在内的三分之二以上的董事通过：（1）公司发展战略、投资计划的制定、重大修改和修正；（2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）决定公司的股权激励计划；（5）制定公司的合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（6）对公司的关联交易事项作出决议。除此之外其他董事会职权事项需经三分之二以上董事同意通过。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：
无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	上海礼仕酒店有限公司	无锡望榆地铁生态置业有限公司	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	上海礼仕酒店有限公司	无锡望榆地铁生态置业有限公司
流动资产	111,915.44	1,135.90	842,639.95	4,404.93	633,127.88	111,840.92	1,134.49	815,905.45	5,741.75	603,835.58
其中：现金和现金等价物	119.19	95.32	6,565.79	3,718.03	6,833.21	61.53	94.88	6,583.00	4,245.32	14,548.24
非流动资产	2.86	1,540.50	248.41	159,851.16	47.80	3.16	1,542.73	288.85	161,559.14	16.38
资产合计	111,918.30	2,676.40	842,888.36	164,256.09	633,175.68	111,844.08	2,677.22	816,194.30	167,300.89	603,851.96
流动负债	179,723.13	935.14	819,501.36	21,008.87	623,457.63	176,037.71	856.27	792,793.55	21,318.58	1,111.38
非流动负债		1,300.00	18,980.00	184,639.44			1,300.00	18,980.00	177,765.66	597,742.90
负债合计	179,723.13	2,235.14	838,481.36	205,648.31	623,457.63	176,037.71	2,156.27	811,773.55	199,084.24	598,854.28
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	-67,804.83	441.26	4,407.00	-41,392.22	9,718.05	-64,193.63	520.95	4,420.75	-31,783.35	4,997.68
按持股比例计算的净资产份额	-33,224.37	220.63	1,762.80	-22,765.72	4,859.03	-31,454.88	260.48	1,768.30	-17,480.84	2,498.84
调整事项	-49.65		-7,254.44		-2,811.34	-49.65		-6,723.10		-89.13
--商誉										
--内部交易未实现利润	-49.65		-7,254.44		-2,811.34	-49.65		-6,723.10		-89.13
--其他										

对合营企业权益投资的账面价值		220.63			2,047.68		260.48			2,409.71
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值										
营业收入				4,009.23					9,889.39	
财务费用	3,524.37	78.72	0.19	6,660.62	0.32	3,497.86	78.11	0.13	6,243.09	
所得税费用										
净利润	-3,611.20	-79.69	-13.75	-9,608.87	-279.63	-3,550.02	-80.34	-49.64	-6,039.92	
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	-3,611.20	-79.69	-13.75	-9,608.87	-279.63	-3,550.02	-80.34	-49.64	-6,039.92	
本年度收到的来自合营企业的股利										

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司
流动资产	37,446.78	3,762.18	37,469.47	5,393.43
非流动资产	1,065.61	18,487.27	1,046.82	17,002.90
资产合计	38,512.39	22,249.45	38,516.29	22,396.33
流动负债	10,547.62		10,498.02	
非流动负债				
负债合计	10,547.62		10,498.02	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	27,964.77	22,249.45	28,018.27	22,396.33
按持股比例计算的净资产份额	13,702.74	4,306.13	13,728.95	4,334.77
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	13,702.74	4,306.13	13,728.95	4,334.77
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入			1,167.90	
净利润	-53.50	-146.88	489.66	-64.07
终止经营的净利润				
其他综合收益				1,324.35
综合收益总额	-53.50	-146.88	489.66	1,260.28
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
北京必革家科技有限公司	4,040,136.31	4,090,149.48
投资账面价值合计	4,040,136.31	4,090,149.48
下列各项按持股比例计算的合计数		

一净利润	-50,013.17	-126,455.41
一其他综合收益		
一综合收益总额	-50,013.17	-126,455.41

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	315,045,257.07	17,694,881.79	332,740,138.86
上海礼仕酒店有限公司	174,808,416.47	52,848,811.42	227,657,227.89
合计	489,853,673.54	70,543,693.21	560,397,366.75

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

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

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、债权投资、其他权益工具投资、应付款项、金融机构借款、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策：本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

(一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

(1) 2020 年 6 月 30 日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	1,967,777,329.99			1,967,777,329.99
应收账款	8,008,016.67			8,008,016.67
合同资产	408,769,406.84			408,769,406.84
其他应收款	283,671,164.61			283,671,164.61
一年内到期的非流动资产	439,830,491.55			439,830,491.55
债权投资	119,436,626.44			119,436,626.44
其他权益工具投资			783,691,511.92	783,691,511.92
其他非流动资产	7,117,733,748.93			7,117,733,748.93

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2020 年 6 月 30 日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	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	合计
短期借款		145,000,000.00	145,000,000.00
应付账款		3,084,426,437.25	3,084,426,437.25
其他应付款		2,225,316,531.72	2,225,316,531.72
一年内到期的非流动负债		7,949,794,501.89	7,949,794,501.89
长期借款		16,215,865,782.55	16,215,865,782.55
应付债券		3,988,846,355.64	3,988,846,355.64
长期应付款		154,256,065.33	154,256,065.33

(二) 市场风险

1. 利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债有关。2020 年 6 月 30 日，本公司 96.73% 计息借款按固定利率计息，利率变动对净利润影响有限。

2. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司以美元进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。2020 年 6 月 30 日，资产或负债为美元余额情况详见附注七、82 外币货币性项目，但因外币资产、外币负债余额较小以及占本公司 2020 年 6 月 30 日的资产总额、负债总额的比例较小，该外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生的影响十分有限。

(三) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产等金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本公司还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资、其他非流动资产的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对前述金融资产余额进行持续监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因前述金融资产产生的信用风险敞口量化数据详见附注七的相关披露。截至本报告期末，公司已对鄂尔多斯项目公司借款计提的减值准备详见附注七、31 其他非流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联合营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十二、5、（4）关联担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

（四）流动性风险

流动风险为本公司在负债到期日无法履行偿付义务的风险，本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于对企业信誉造成影响。本公司管理层认为保持了充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款、公司债券及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定。本公司运用银行借款、其他计息借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日			
	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	合计
短期借款	145,000,000.00			145,000,000.00
应付账款	3,072,318,075.24	12,108,362.01		3,084,426,437.25
其他应付款	2,182,674,442.05	37,175,241.21	5,466,848.46	2,225,316,531.72
一年内到期的非流动负债	7,949,794,501.89			7,949,794,501.89
长期借款		16,209,365,782.55	6,500,000.00	16,215,865,782.55
应付债券		2,494,182,896.88	1,494,663,458.76	3,988,846,355.64
长期应付款	35,765,370.34	79,625,967.91	38,864,727.08	154,256,065.33

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			783,691,511.92	783,691,511.92
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				

2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			783,691,511.92	783,691,511.92
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产中其他为本公司持有的银行理财产品和结构性存款，其公允价值根据本金加上截至资产负债表日的预期收益确定。

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为本公司持有的未上市股权投资，其中：对于本公司持有基金投资公司股权，因基金投资公司财务报表已按公允价值计量其持有的对外投资，基金投资公司财务报表期末净资产已反映其公允价值，故本公司根据基金投资公司财务报表期末净资产及本公司对其投资比例确定公允价值；对于本公司持有的其他未上市股权投资，因被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，故本公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

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:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	14,529,054.91	38.00	38.00

本企业的母公司情况的说明

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为张燕友，统一社会信用代码：911100001011241849。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

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 在子公司中的权益。

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

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	合营企业
上海礼仕酒店有限公司	合营企业

北京京投颐信健康管理服务有限公司	合营企业
北京潭栎兴业房地产开发有限公司	合营企业
无锡望榆地铁生态置业有限公司	合营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业
北京基石信安创业投资有限公司	联营企业
北京必革家科技有限公司	联营企业

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
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	其他
京津冀城际铁路投资有限公司	其他
基石国际融资租赁有限公司	其他
北京城建设计发展集团股份有限公司（注）	其他

其他说明

注：本公司控股东京投公司持有北京城建设计发展集团股份有限公司股份 156,072,942 股，持股比例 11.57%，京投公司一名高级管理人员兼任该公司非执行董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2019 年 4 月修订）相关规定，该公司为本公司的关联法人。

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：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费	1.54	1.78
北京城建设计发展集团股份有限公司	咨询设计服务费	22.57	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	125.34	125.34

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联方资金占用利息收支情况：

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海礼仕酒店有限公司	利息收入	1,747.19	1,441.75

北京潭栎兴业房地产开发有限公司	利息收入	10,086.69	10,031.27
北京京投颐信健康管理服务有限公司	利息收入	74.40	73.99
无锡望榆地铁生态置业有限公司	利息收入	11,543.33	
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	109,215.72	91,615.37
基石国际融资租赁有限公司	利息支出	644.29	476.88
北京市基础设施投资有限公司	担保费	1,785.38	1,246.17

(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

单位：万元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	托管资产情况	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35%股权	股权托管	2011年12月	2020年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49%股权	股权托管	2013年2月	2020年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49%股权	股权托管	2013年2月	2020年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49%股权	股权托管	2014年10月	2020年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49%股权	股权托管	2015年11月	2020年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投丰德 25%股权	股权托管	2019年3月	2020年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投兴海 49%股权	股权托管	2019年3月	2020年8月		

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

详见附注九、1 在子公司中的权益。

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：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	本期确认的 租赁收入	上期确认的租 赁收入
京津冀城际铁路投资有限公司（注1）	琨御府项目东区2#、3#办公楼1-3层	2018-11-01	2021-10-31	649.81	649.81
京津冀城际铁路投资有限公司（注2）	琨御府项目上盖区车位	2018-11-01	2021-10-31	14.29	17.14
银泰百货宁波海曙有限公司（注3）	华联大厦<7-49>、<8-54>	2017-01-01	2033-12-31	127.62	127.62

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

注1：2018年7月24日，本公司之子公司兴业置业与京津冀城际铁路投资有限公司签订《琨御府项目东区2#、3#办公楼租赁合同》，其中办公楼租金为1,137,174.53元/月，租赁期限为2018年11月1日至2021年10月31日；本报告期确认办公楼租金收入649.81万元。

注2：2018年7月24日，本公司之子公司兴业置业与京津冀城际铁路投资有限公司签订《琨御府项目东区2#、3#办公楼租赁合同》，其中车位租金为1,500.00元/月/个，租赁期限为2018年11月1日至2021年10月31日；本报告期确认车位租金收入14.29万元。

注3：2016年12月29日，本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，租赁标的为宁波华联大厦地上主楼及裙楼7、8层（面积9,984.70平方米），租赁期限为2017年1月1日至2033年12月31日，计租年度第1年至第6年的每年租金为268.00万元，第7年至第12年的每年租金为280.00万元，第13年至17年的每年租金为290.00万元；本报告期确认租金收入127.62万元。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海礼仕酒店有限公司（注1）	128,000.00	2017-01-23	2027-01-22	否
上海礼仕酒店有限公司（注2）	10,000.00	2018-06-08	2021-07-10	否
北京京投置地房地产有限公司（注3）	10,000.00	2019-07-26	2022-07-22	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京京投置地房地产有限公司（注4）	20,000.00	2019-03-11	2024-03-11	否
北京市基础设施投资有限公司（注5）	200,000.00	2018-09-20	2021-09-21	否
北京市基础设施投资有限公司（注6）	100,000.00	2019-03-14	2024-03-14	否
北京市基础设施投资有限公司（注7）	50,000.00	2019-07-17	2024-07-17	否
北京市基础设施投资有限公司（注8）	300,000.00	2020-06-05	永续	否

关联担保情况说明

适用 不适用

子公司之间的担保

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京京投置地房地产有限公司（注 9）	北京京投瀛德置业有限公司	306,000.00	2017-08-22	2020-08-22	否
北京京投置地房地产有限公司（注 10）	北京京投兴平置业有限公司	240,000.00	2018-11-22	2021-11-22	否
北京京投置地房地产有限公司（注 11）	北京京投兴檀房地产有限公司	250,000.00	2018-09-18	2022-09-18	否
北京京投置地房地产有限公司（注 12）	北京京投丰德房地产有限公司	285,000.00	2019-06-05	2022-06-04	否
北京京投置地房地产有限公司（注 13）	北京京投兴海房地产有限公司	382,500.00	2019-06-06	2022-06-05	否

注 1：合营企业上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮 2 号定向资产管理计划）申请了 12.80 亿元委托贷款，借款期限自 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，担保期限为 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 25,600.00 万元）提供反担保。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

注 2：公司为合营企业上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司 10,000.00 万元售后回租业务提供连带责任保证担保，担保期限为 2018 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 10 日，截至本报告期末贷款余额 8,800.00 万元。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 2,000.00 万元）提供反担保。

注 3：公司为全资子公司京投置地在厦门国际银行北京分行 1.00 亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保债权余额为 8,820.00 万元，担保期限为 2019 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 22 日。

注 4：全资子公司京投置地为本公司向基石国际融资租赁有限公司申请的融资租赁提供连带责任保证担保，租赁本金为 20,000.00 万元，截至本报告期末应付融资租赁费金额为 14,882.71 万元，担保期限为 2019 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 11 日。

注 5：京投公司为本公司非公开发行债券（“18 京发 01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 20 亿元，担保期限为 2018 年 9 月 20 日至 2021 年 9 月 21 日。

注 6：京投公司为本公司公开发行债券（“19 京发 G1”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 10.00 亿元，担保期限为 2019 年 3 月 14 日至 2024 年 3 月 14 日。

注 7：京投公司为本公司公开发行债券（“19 京发 G2”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 5.00 亿元，担保期限为 2019 年 7 月 17 日至 2024 年 7 月 17 日。

注 8：京投公司为本公司永续信托贷款提供不可撤销连带责任保证担保，担保金额 30.00 亿元，担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起 2 年。

注 9：全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业 51% 股权为瀛德置业在北京银行金运支行 306,000.00 万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为 306,000.00 万元，担保期限为 2017 年 8 月 22 日至 2020 年 8 月 22 日。

注 10：全资子公司京投置地以其持有的兴平置业 51% 股权为兴平置业向北京银行金运支行 240,000.00 万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为 95,200.00 万元，担保期限为 2018 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 22 日。

注 11：全资子公司京投置地以其持有的京投兴檀 100% 股权为京投兴檀在北京银行金运支行 250,000.00 万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保债权余额为 127,950.00 万元，担保期限为 2018 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 18 日。

注 12: 全资子公司京投置地以其持有的京投丰德 70%股权为京投丰德在北京银行金运支行 285,000.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末担保债权余额为 263,700.00 万元,担保期限为 2019 年 6 月 5 日至 2022 年 6 月 4 日。

注 13: 全资子公司京投置地以其持有的京投兴海 51%股权为京投兴海在北京银行金运支行 382,500.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末担保债权余额为 369,209.40 万元,担保期限为 2019 年 6 月 6 日至 2022 年 6 月 5 日。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	1,535,500,000.00	2020-03-11	2022-03-11	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	60,000,000.00	2020-06-18	2022-09-18	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	6,000,000.00	2020-01-22	2022-06-04	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	280,000,000.00	2020-06-19	2022-06-05	委托贷款, 年利率 8%
拆出				
上海礼仕酒店有限公司	8,404,257.54	2020-02-20	2022-02-19	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	15,400,000.00	2020-03-19	2022-02-19	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	8,936,477.11	2020-04-01	2022-02-19	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	69,299,624.04	2020-06-18	2022-02-19	委托贷款, 年利率 9.5%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,000,000.00	2020-03-05	2022-01-26	协议借款, 年利率 4.9%

(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	1,037.95	1,516.07

(8). 其他关联交易

适用 不适用

A. 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对拟公开发行不超过 15.00 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保协议约定京投公司收取相关担保费用,担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数,年费率为 1%。2019 年 3 月 14 日,公司公开发行公司债券 10.00 亿元,2020 年 3 月已支付京投公司担保费 1,000.00

万元。2019年7月17日，公司公开发行人公司债券5.00亿元，2020年7月31日支付京投公司担保费500.00万元。

B. 公司与京投公司签署了《关于永续信托贷款的担保协议》、京投公司出具了《担保函》承诺对30亿元永续信托贷款融资提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保费以永续信托贷款未偿还金额为基数，年费率为1%。截至2020年6月8日，永续信托贷款融资21亿元均已到账，2020年6月18日支付京投公司担保费2,100.00万元。

C. 公司于2018年12月28日与基石国际融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同》，将部分不动产以售后回租方式向基石国际融资租赁有限公司融资，融资金额人民币2.00亿元，融资期限60个月，融资年利率5.80%。本次售后回租由公司全资子公司京投置地提供全额不可撤销连带责任担保。2019年3月11日，公司收到融资款2.00亿元。公司本报告期偿还融资本息合计2,323.62万元。

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
预付账款	北京市基础设施投资有限公司	31,568,656.58		18,422,431.15	
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司	2,250,000.00	2,250.00	2,250,000.00	2,250.00
其他应收款	基石国际融资租赁有限公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00

(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
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	770,000.00	770,000.00
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	100,450,000.00
其他应付款	京津冀城际铁路投资有限公司	3,411,523.59	3,411,523.59
预收款项	京津冀城际铁路投资有限公司	4,332,093.95	4,332,093.74
预收款项	银泰百货宁波海曙有限公司	638,095.24	638,095.24
应付股利	北京市基础设施投资有限公司	1,284,990,000.00	1,284,990,000.00

(3) 关联方债权债务往来补充表

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
一年内到期的非流动资产（委托贷款）	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	134,859,288.88	130,345,688.88
一年内到期的非流动资产减值准备（委托贷款）	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	134,859.29	130,345.69
一年内到期的非流动资产（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司	305,411,473.43	67,901,975.05
一年内到期的非流动资产减值准备（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司	305,411.47	67,901.98
债权投资（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司	103,064,327.27	298,249,346.76
债权投资减值准备（委托贷款）	上海礼仕酒店有限公司	103,064.33	298,249.35
债权投资（委托贷款）	北京京投颐信健康管理服务有限公司	16,491,855.35	15,703,188.69

债权投资减值准备（委托贷款）	北京京投颐信健康管理服务有限公司	16,491.85	15,703.19
其他非流动资产	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	3,222,093,922.56	3,119,688,589.22
其他非流动资产减值准备	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	3,222,093.92	3,119,688.59
其他非流动资产	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,125,410,935.00	1,122,666,449.20
其他非流动资产减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	339,907,193.43	339,907,193.43
其他非流动资产	无锡望榆地铁生态置业有限公司	3,116,474,653.38	2,994,115,380.30
其他非流动资产减值准备	无锡望榆地铁生态置业有限公司	3,116,474.65	2,994,115.38
一年内到期的非流动负债（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	7,630,000,000.00	9,815,500,000.00
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	15,746,900,000.00	16,405,400,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	56,693,955.58	66,306,399.98
长期应付款	基石国际融资租赁有限公司	148,827,102.20	165,620,423.43

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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2010年，本公司的全资子公司京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各50%比例联合投标并成立京投万科项目公司，获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股20%，京投置地持股80%。在项目销售净利润率高于9%的情况下，京投置地、北京万科分别按70%和30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于9%（含9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按74%和26%比例对项目全部利润进行利润分配。本年度销售净利润率低于9%，本公司按74%进行合并。

截至2020年6月30日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

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

A. 截至 2020 年 6 月 30 日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十二、5（4）关联担保情况。

B. 截至 2020 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 405,053.10 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

C. 截至 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、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

详见附注五、重要会计政策及会计估计 45. 分部报告。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	2,014,375,119.21	25,557,556.55	7,865,479.18		2,047,798,154.94
二、分部间交易收入			5,332,005.75	5,332,005.75	
三、对联营和合营企业的投资收益	-2,395,239.89				-2,395,239.89
四、资产减值损失					
五、信用减值损失	-623,690.25	17,768.18	-8,839.02		-614,761.09
六、折旧费和摊销费	12,596,689.46	2,515.05	1,207,733.74	41,897.34	13,765,040.91
七、利润总额（亏损总额）	294,097,927.73	340,869.87	1,607,462.74	2,193,219.46	293,853,040.88
八、所得税费用	54,890,633.45	26,335.05	-9,353.07	-171,320.03	55,078,935.46
九、净利润（净亏损）	239,207,294.28	314,534.82	1,616,815.81	2,364,539.49	238,774,105.42
十、资产总额	46,934,295,666.16	25,888,566.21	59,127,572.15	49,292,511.13	46,970,019,293.39
十一、负债总额	40,257,267,925.91	14,952,943.75	39,026,998.99	17,619,051.51	40,293,628,817.14

(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

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	134,955,984.96
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
合计	134,955,984.96

(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				账面价值
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
其中：									
按组合计提坏账准备	134,955,984.96	100.00			134,955,984.96	129,935.92	100.00		129,935.92
其中：									
按信用风险特征组合计提坏账准备	134,955,984.96	100.00			134,955,984.96	129,935.92	100.00		129,935.92
合计	134,955,984.96	/		/	134,955,984.96	129,935.92	/		129,935.92

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

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

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 (%)
应收关联公司款项	134,953,884.96		
应收租赁款	2,100.00		
合计	134,955,984.96		

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

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	与本公司关系	期末账面余额	坏账准备	账龄	期末余额占应收账款总额的比例 (%)
北京京投银泰尚德置业有限公司	关联方	93,699,594.94		1 年以内	69.43
北京京投兴平置业有限公司	关联方	41,254,290.02		1 年以内	30.57
合计		134,953,884.96			100.00

(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		8,395,853.29
应收股利	719,194,820.91	854,194,820.91
其他应收款	2,450,903,748.74	81,558,962.60
合计	3,170,098,569.65	944,149,636.80

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		8,404,257.54
债券投资		
减：信用减值损失		-8,404.25
合计		8,395,853.29

(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

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	8,404.25			8,404.25
2020 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				
本期转回	8,404.25			8,404.25
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额				

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京京投置地房地产有限公司	715,000,000.00	850,000,000.00
京投科技(北京)有限公司	4,194,820.91	4,194,820.91

合计	719,194,820.91	854,194,820.91
----	----------------	----------------

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京京投置地房地产有限公司	715,000,000.00	1-2年		否
合计	715,000,000.00	/	/	/

(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	2,373,964,046.38
1 至 2 年	22,183,630.76
2 至 3 年	12,440,811.25
3 年以上	43,958,729.21
减：信用损失准备	-1,643,468.86
合计	2,450,903,748.74

(2). 按款项性质分类

√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
资金拆借及往来款	2,375,118,245.93	28,671,509.78
股权转让款	39,780,000.00	39,780,000.00
保证金	31,000,000.00	10,000,000.00
代垫费用	1,750,307.45	1,421,064.58
其他	4,898,664.22	3,247,402.15
减：信用损失准备	-1,643,468.86	-1,561,013.91
合计	2,450,903,748.74	81,558,962.60

(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(未发生信用损失)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减)	

		用减值)	值)	
2020年1月1日余额	52,030.00	1,508,983.91		1,561,013.91
2020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	21,000.00	61,454.95		82,454.95
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	73,030.00	1,570,438.86		1,643,468.86

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	
应收关联公司款	12,250.00					12,250.00
应收股权转让相关款项	39,780.00					39,780.00
应收其他款项	1,508,983.91	61,454.95				1,570,438.86
土地相关及其他保证金		21,000.00				21,000.00
合计	1,561,013.91	82,454.95				1,643,468.86

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

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
北京京投置地房地产开发有限公司	资金拆借及往来款	1,577,858,387.47	1年以内	64.34	
北京京投兴檀房地产有限公司	资金拆借及往来款	765,750,806.95	1年以内	31.22	
大家投资控股有限责任公司	股权转让款	39,780,000.00	3年以上	1.62	39,780.00
北京潭柘投资发展有限公司	资金拆借及往来款	6,000,000.00	1年以内	0.25	
北京潭柘投资发展有限公司	资金拆借及往来款	10,640,000.00	1-2年	0.43	
北京潭柘投资发展有限公司	资金拆借及往来款	10,000,000.00	2-3年	0.41	
中原信托有限公司	保证金	12,000,000.00	1年以内	0.49	12,000.00
合计	/	2,422,029,194.42	/	98.76	51,780.00

(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	1,431,578,761.56		1,431,578,761.56	1,431,578,761.56		1,431,578,761.56
对联营、合营企业投资	80,849,575.39		80,849,575.39	74,139,755.93		74,139,755.93
合计	1,512,428,336.95		1,512,428,336.95	1,505,718,517.49		1,505,718,517.49

(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	本期减	期末余额	本期计	减值准
-------	------	-----	-----	------	-----	-----

		加	少		提减值 准备	备期末 余额
北京京投置地房地 产有限公司	322,099,438.20			322,099,438.20		
北京潭柘投资发 展有限公司	410,000,000.00			410,000,000.00		
京投科技(北京) 有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
北京京投睿德物 业管理服务有限 公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
宁波银泰对外经 济贸易有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
宁波华联房地 产开发有限公司	57,745,579.45			57,745,579.45		
京投银泰(宁波) 物业服务有限公 司	5,000,000.00			5,000,000.00		
无锡嘉仁花园酒 店管理有限公司	621,233,743.91			621,233,743.91		
合计	1,431,578,761.56			1,431,578,761.56		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00											
北京京投颐信健康管理服务有限公司	15,000,000.00	2,604,762.60			-398,446.57						2,206,316.03	
上海礼仕酒店有限公司	205,097,675.49											
无锡望榆地铁生态置业有限公司	50,000,000.00	24,097,106.71	25,000,000.00		-1,398,163.66					-16,157,108.79	31,541,834.26	
小计	284,797,675.49	26,701,869.31	25,000,000.00		-1,796,610.23					-16,157,108.79	33,748,150.29	
二、联营企业												
北京基石信安创业投资有限公司	36,000,000.00	43,347,737.14			-286,448.35						43,061,288.79	
北京必革家科技有限公司	4,500,000.00	4,090,149.48			-50,013.17						4,040,136.31	
小计	40,500,000.00	47,437,886.62			-336,461.52						47,101,425.10	
合计	325,297,675.49	74,139,755.93	25,000,000.00		-2,133,071.75					-16,157,108.79	80,849,575.39	

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	244,622,260.49	1,875,746.19	3,392,219.14	1,875,746.19
其他业务				
合计	244,622,260.49	1,875,746.19	3,392,219.14	1,875,746.19

(2). 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产-分部	合计
商品类型	244,622,260.49	244,622,260.49
开发建造服务	241,897,212.30	241,897,212.30
物业租赁	2,725,048.19	2,725,048.19
按经营地区分类	244,622,260.49	244,622,260.49
北京	242,547,029.95	242,547,029.95
宁波	2,075,230.54	2,075,230.54
按商品转让的时间分类	244,622,260.49	244,622,260.49
某一时段内确认	244,622,260.49	244,622,260.49
合计	244,622,260.49	244,622,260.49

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√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
成本法核算的长期股权投资收益		850,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-18,290,180.54	-665,146.20
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		10,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	18,215,932.14	
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	26,309.12	881,907.55
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-47,939.28	850,226,761.35

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	368.93	
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）	1,000,176.10	
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	154,201.95	
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	17,471,906.98	收取参股公司上海礼仕委托贷款利息
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	-7,484,990.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,785,415.98	
少数股东权益影响额	2,491,568.87	
合计	10,847,816.79	

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	3.76	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.38	0.13	0.13

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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	(二)报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：魏怡

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 26 日

修订信息

适用 不适用