

北京环汇置业有限公司 专项审计报告

大信专审字[2023]第 1-04598 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京2398JYJG78





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信专审字[2023]第 1-04598 号

北京环汇置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京环汇置业有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2023 年 6 月 30 日、2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年 1 月-6 月、2022 年度的利润表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 6 月 30 日、2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年 1 月-6 月、2022 年度的经营成果。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

本页无正文，为大信会计师事务所（特殊普通合伙）对北京环汇置业有限公司出具的大信专审字[2023]第 1-04598 号专项审计报告之签章页。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年八月十五日





资产负债表

编制单位：北京环汇置业有限公司

2023年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：				
货币资金	六、（一）	41,214,582.91	139,988,659.13	100,000,000.00
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项	六、（二）	90,876,391.80		
其他应收款	六、（三）	4,050,000.00	4,006,238.08	
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、（四）	34,246,892.47	9,061,994.75	
流动资产合计		170,387,867.18	153,056,891.96	100,000,000.00
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	六、（五）	524,543.82	251,468.12	
在建工程	六、（六）	6,209,709,244.71	5,752,637,888.19	5,100,783,500.00
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	六、（七）	271,145.45	12,941.79	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	六、（八）	28,247.79	132,079.65	
非流动资产合计		6,210,533,181.77	5,753,034,377.75	5,100,783,500.00
资产总计		6,380,921,048.95	5,906,091,269.71	5,200,783,500.00

法定代表人：李波

李波

主管会计工作负责人：孙建军

孙建军

会计机构负责人：王娟

王娟





资产负债表（续）

编制单位：北京环汇置业有限公司

2023年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、（九）	170,000.00	5,169,577.90	
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	六、（十）	1,514,142.08	8,610,765.00	
应交税费	六、（十一）	324,616.11	1,201,130.25	
其他应付款	六、（十二）	5,751,656,637.27	5,667,463,446.10	5,100,783,500.00
其中：应付利息		9,570,000.00	10,371,166.68	33,783,500.00
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、（十三）	473,132.82	106,174.13	
其他流动负债				
流动负债合计		5,754,138,528.28	5,682,551,093.38	5,100,783,500.00
非流动负债：				
长期借款	六、（十四）	510,954,964.26	132,717,661.09	
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		540,954,964.26	132,717,661.09	
负债合计		6,295,093,492.54	5,815,268,754.47	5,100,783,500.00
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	六、（十五）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
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	六、（十六）	-14,172,143.59	-9,177,481.76	
所有者权益（或股东权益）合计		85,827,556.41	90,822,515.24	100,000,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,380,921,048.95	5,906,091,269.71	5,200,783,500.00

法定代表人：李波

主管会计工作负责人：孙建华

会计机构负责人：王娟

李波

孙建华

王娟





利润表

编制单位：北京环汇置业有限公司

2023年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	2023年1月-6月	2022年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		908,583.02	4,390,217.53
销售费用	六、（十七）	3,420,906.60	3,161,260.08
管理费用	六、（十八）	1,088,516.35	2,714,290.32
研发费用			
财务费用	六、（十九）	-423,047.14	-1,088,283.17
其中：利息费用			
利息收入		426,510.35	1,095,450.27
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,994,958.83	-9,177,484.76
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,994,958.83	-9,177,484.76
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,994,958.83	-9,177,484.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,994,958.83	-9,177,484.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-4,994,958.83	-9,177,484.76
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：李波

主管会计工作负责人：孙建军

会计机构负责人：王娟

李波

孙建军

王娟



北京环汇置业有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

北京环汇置业有限公司(以下简称“本公司”)成立于2021年12月16日,营业期限至2071年12月15日,注册资本金10,000万元,注册地北京市通州区张家湾镇广源西街9号4层462室。本公司由北京市基础设施投资有限公司(以下简称“京投公司”)、北京首都旅游集团有限责任公司(首旅集团)、北京城建集团有限责任公司(城建集团)共同出资成立,三方股东持股比例分别为:47.00%、30.00%、23.00%,股东按各自股权比例分配公司利润及公司剩余资产。本公司为三方股东出资成立的合营公司,任何一方均不合并本公司财务报表。

经营范围:房地产开发经营;销售自行开发的商品用房;出租办公用房、商业用房(不得作为有形市场经营用房);房地产经纪业务;餐饮服务;酒店管理;物业管理;免税商店商品销售;食品经营等。公司负责北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02(上盖区)、FZX-1202-0079-03(落地区)、FZX-1202-0079-04(落地区)地块F3其他类多功能用地(以下简称“项目”)的开发建设和运营。

本财务报表及财务报表附注经本公司经理办公会于2023年8月15日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策和会计估计

(一)会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

(二)记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三)记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(五) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理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。

本公司将同时符合下列条件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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量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。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①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金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），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。

③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。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 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。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允

价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同（贷款承诺）负债。财务担保合同（贷款承诺）负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；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报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确

认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）金融负债

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）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（六）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(3) 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

(4) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合1：保证金、押金

其他应收款组合2：关联方款项

其他应收款组合3：代收代付款

2. 预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(七) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、

在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料（包装物、低值易耗品等）、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：机器设备、运输设备、电子设备、办公设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	5	19.00
运输设备	4	5	23.75
电子设备	3	5	31.67
办公设备	5	5	19.00

(九) 在建工程

本公司在建工程出包方式建造。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定

资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十一）无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年

度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5	直线法

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十三) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，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。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十四) 合同成本

本公司的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（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。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，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、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收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

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，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下的该资产在转回日的账面价值。

（十五）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关

的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

四、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 主要会计政策变更说明

本公司 2022 年度、2023 年 1-6 月无主要会计政策变更。

(二) 主要会计估计变更说明

本公司 2022 年度、2023 年 1-6 月无主要会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司 2022 年度、2023 年 1-6 月无前期会计差错更正事项。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计算并缴增值税	6%、9%、13%
契税	按权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款	3%
印花税	合同金额	0.005%、0.03%、0.05%
环境保护税	污染当量	12

六、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
库存现金			
银行存款	41,214,582.91	139,988,659.13	100,000,000.00
其他货币资金			
合计	41,214,582.91	139,988,659.13	100,000,000.00
其中：存放在境外的款项总额			

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日		2022年1月1日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	90,876,391.80	100.00				
合计	90,876,391.80	100.00				

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况：无。

3. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京城建集团有限责任公司	90,876,391.80	100.00
合计	90,876,391.80	100.00

(三) 其他应收款

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	4,050,000.00	4,006,238.08	
合计	4,050,000.00	4,006,238.08	

(1) 按款项性质披露

款项性质	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
------	------------	-------------	-----------

款项性质	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
押金保证金	4,050,000.00	4,001,000.00	
代收代付款		5,238.08	
合计	4,050,000.00	4,006,238.08	

(2) 按账龄披露

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
1年以内	4,050,000.00	4,006,238.08	
合计	4,050,000.00	4,006,238.08	

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
北京通州房地产开发有限责任公司	保证金	4,000,000.00	1年以内	98.77	
备用金	备用金	50,000.00	1年以内	1.23	
合计		4,050,000.00			

(四) 其他流动资产

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
待抵扣进项税额	34,246,892.47	9,061,994.75	
合计	34,246,892.47	9,061,994.75	

(五) 固定资产

类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
固定资产	524,543.82	251,468.12	
固定资产清理			
合计	524,543.82	251,468.12	

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	2023年1月1日	本期增加额	本期减少额	2023年6月30日
一、账面原值合计	316,074.85	328,455.60		644,530.45
其中：机器设备		23,019.47		23,019.47
运输设备		86,725.67		86,725.67
电子设备	263,057.24	67,761.25		330,818.49
办公设备	53,017.61	150,949.21		203,966.82
二、累计折旧合计	64,606.73	55,379.90		119,986.63
其中：机器设备		377.42		377.42
运输设备				

项目	2023年1月1日	本期增加额	本期减少额	2023年6月30日
电子设备	57,403.40	44,374.86		101,778.26
办公设备	7,203.33	10,627.62		17,830.95
三、固定资产账面净值合计	251,468.12			524,543.82
其中：机器设备				22,642.05
运输设备				86,725.67
电子设备	205,653.84			229,040.23
办公设备	45,814.28			186,135.87
四、减值准备合计				
五、固定资产账面价值合计	251,468.12			524,543.82
其中：机器设备				22,642.05
运输设备				86,725.67
电子设备	205,653.84			229,040.23
办公设备	45,814.28			186,135.87

续：

项目	2022年1月1日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
一、账面原值合计		316,074.85		316,074.85
其中：电子设备		263,057.24		263,057.24
办公设备		53,017.61		53,017.61
二、累计折旧合计		64,606.73		64,606.73
其中：电子设备		57,403.40		57,403.40
办公设备		7,203.33		7,203.33
三、固定资产账面净值合计				251,468.12
其中：电子设备				205,653.84
办公设备				45,814.28
四、减值准备合计				
五、固定资产账面价值合计				251,468.12
其中：电子设备				205,653.84
办公设备				45,814.28

2. 暂时闲置的固定资产情况：无。

(六) 在建工程

类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
在建工程项目	6,209,709,244.71	5,752,637,888.19	5,100,783,500.00
合计	6,209,709,244.71	5,752,637,888.19	5,100,783,500.00

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	2023年6月30日			2022年12月31日			2022年1月1日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
张家湾车辆段综合利用项目	6,209,709,244.71		6,209,709,244.71	5,752,637,888.19		5,752,637,888.19	5,100,783,500.00		5,100,783,500.00
合计	6,209,709,244.71		6,209,709,244.71	5,752,637,888.19		5,752,637,888.19	5,100,783,500.00		5,100,783,500.00

(2) 2023年度重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
张家湾车辆段综合利用项目	119.36 亿元	5,752,637,888.19	457,071,356.52			6,209,709,244.71
合计		5,752,637,888.19	457,071,356.52			6,209,709,244.71

重大在建工程项目变动情况（续）

项目名称	项目累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
张家湾车辆段综合利用项目	52.03	30.00	529,297,573.49	175,318,699.35	3.60、6.00	金融机构贷款；其他来源
合计	52.03	30.00	529,297,573.49	175,318,699.35		

续：

2022年度重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
张家湾车辆段综合利用项目	119.36 亿元	5,100,783,500.00	651,854,388.19			5,752,637,888.19
合计		5,100,783,500.00	651,854,388.19			5,752,637,888.19

重大在建工程项目变动情况（续）

项目名称	项目累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
张家湾车辆段综合利用项目	48.20	8.64	353,978,874.14	320,195,374.14	3.60、6.00	金融机构贷款；其他来源
合计	48.20	8.64	353,978,874.14	320,195,374.14		

(七) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	2023年1月1日	本期增加	本期减少	2023年6月30日

项目	2023年1月1日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
一、原值合计	15,530.09	264,159.30		279,689.39
软件	15,530.09	264,159.30		279,689.39
二、累计摊销额合计	2,588.30	5,955.64		8,543.94
软件	2,588.30	5,955.64		8,543.94
三、无形资产减值准备金额合计				
四、无形资产账面价值合计	12,941.79			271,145.45
软件	12,941.79			271,145.45

续：

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、原值合计		15,530.09		15,530.09
软件		15,530.09		15,530.09
二、累计摊销额合计		2,588.30		2,588.30
软件		2,588.30		2,588.30
三、无形资产减值准备金额合计				
四、无形资产账面价值合计				12,941.79
软件				12,941.79

(八)其他非流动资产

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
预付资产采购款	28,247.79	132,079.65	
合计	28,247.79	132,079.65	

(九)应付账款

1.按账龄分类

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
1年以内(含1年)	170,000.00	5,169,577.90	
合计	170,000.00	5,169,577.90	

账龄超过1年的重要应付账款：无。

(十)应付职工薪酬

1.应付职工薪酬分类列示

项目	2023年1月1日	本期增加额	本期减少额	2023年6月30日
短期薪酬	8,210,677.43	6,201,066.05	13,026,364.33	1,385,379.15

项目	2023年1月1日	本期增加额	本期减少额	2023年6月30日
离职后福利-设定提存计划	400,087.57	1,021,572.80	1,292,897.44	128,762.93
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	8,610,765.00	7,222,638.85	14,319,261.77	1,514,142.08

2. 短期职工薪酬情况

项目	2023年1月1日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	7,873,794.40	4,821,950.61	11,389,964.73	1,305,780.28
职工福利费		366,855.42	366,855.42	
社会保险费	190,024.70	465,097.02	575,522.85	79,598.87
其中：医疗保险费	177,194.94	446,857.76	547,575.38	76,477.32
工伤保险费	6,226.18	18,239.26	21,343.89	3,121.55
生育保险费	6,603.58		6,603.58	
住房公积金	137,495.00	547,163.00	684,658.00	
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬	9,363.33		9,363.33	
合计	8,210,677.43	6,201,066.05	13,026,364.33	1,385,379.15

3. 设定提存计划情况

项目	2023年1月1日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
基本养老保险	300,079.20	729,563.84	904,782.08	124,860.96
失业保险费	9,377.67	22,799.22	28,274.92	3,901.97
企业年金缴费	90,630.70	269,209.74	359,840.44	
合计	400,087.57	1,021,572.80	1,292,897.44	128,762.93

续：

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2022年1月1日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
短期薪酬		18,073,428.69	9,862,751.26	8,210,677.43
离职后福利-设定提存计划		1,853,554.31	1,453,466.74	400,087.57
辞退福利				
一年内到期的其他福利				

项目	2022年1月1日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
合计		19,926,983.00	11,316,218.00	8,610,765.00

2. 短期职工薪酬情况

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		15,429,700.00	7,555,905.60	7,873,794.40
职工福利费		649,437.57	649,437.57	
社会保险费		842,464.09	652,439.39	190,024.70
其中：医疗保险费		754,688.48	577,493.54	177,194.94
工伤保险费		31,465.46	25,239.28	6,226.18
生育保险费		56,310.15	49,706.57	6,603.58
住房公积金		1,004,399.00	866,904.00	137,495.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		147,428.03	138,064.70	9,363.33
合计		18,073,428.69	9,862,751.26	8,210,677.43

3. 设定提存计划情况

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
基本养老保险		1,324,079.36	1,024,000.16	300,079.20
失业保险费		41,378.31	32,000.64	9,377.67
企业年金缴费		488,096.64	397,465.94	90,630.70
合计		1,853,554.31	1,453,466.74	400,087.57

(十一) 应交税费

项目	2023年1月1日	本年应交	本年已交	2023年6月30日
土地使用税		153,313.58	153,313.58	
个人所得税	59,414.52	1,038,074.92	772,873.33	324,616.11
环境保护税	501,772.62	250,886.31	752,658.93	
印花税	639,943.11	2,610.51	642,553.62	
合计	1,201,130.25	1,191,388.50	2,067,902.64	324,616.11

续：

项目	2022年1月1日	本年应交	本年已交	2022年12月31日
土地使用税		306,627.16	306,627.16	

项目	2022年1月1日	本年应交	本年已交	2022年12月31日
个人所得税		307,619.11	248,204.59	59,414.52
契税		152,010,000.00	152,010,000.00	
环境保护税		1,053,722.50	551,949.88	501,772.62
印花税		3,531,640.49	2,891,697.38	639,943.11
合计		157,209,609.26	156,008,479.01	1,201,130.25

(十二)其他应付款

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
应付利息	9,570,000.00	10,371,166.68	33,783,500.00
应付股利			
其他应付款项	5,742,086,637.27	5,657,092,279.42	5,067,000,000.00
合计	5,751,656,637.27	5,667,463,446.10	5,100,783,500.00

1. 应付利息

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
其他利息	9,570,000.00	10,371,166.68	33,783,500.00
合计	9,570,000.00	10,371,166.68	33,783,500.00

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
股东借款	5,742,000,000.00	5,657,000,000.00	5,067,000,000.00
代收代付款项	86,637.27	92,279.42	
合计	5,742,086,637.27	5,657,092,279.42	5,067,000,000.00

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
北京市基础设施投资有限公司	2,698,740,000.00	未到结算期
北京首都旅游集团有限责任公司	1,722,600,000.00	未到结算期
北京城建集团有限责任公司	1,320,660,000.00	未到结算期
合计	5,742,000,000.00	—

(十三)一年内到期的非流动负债

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
一年内到期的长期借款	473,132.82	106,174.13	

项 目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
合计	473,132.82	106,174.13	

(十四)长期借款

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日	利率区间
抵押借款	540,954,964.26	132,717,661.09		3.60%
合计	540,954,964.26	132,717,661.09		

(十五)实收资本

投资者名称	2023年1月1日		本期增加	本期减少	2023年6月30日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市基础设施投资有限公司	47,000,000.00	47.00			47,000,000.00	47.00
北京首都旅游集团有限责任公司	30,000,000.00	30.00			30,000,000.00	30.00
北京城建集团有限责任公司	23,000,000.00	23.00			23,000,000.00	23.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

续:

投资者名称	2022年1月1日		本期增加	本期减少	2022年12月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市基础设施投资有限公司	47,000,000.00	47.00			47,000,000.00	47.00
北京首都旅游集团有限责任公司	30,000,000.00	30.00			30,000,000.00	30.00
北京城建集团有限责任公司	23,000,000.00	23.00			23,000,000.00	23.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(十六)未分配利润

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
上年年末余额	-9,177,484.76	
期初调整金额		
本期期初余额	-9,177,484.76	
本期增加额	-4,994,958.83	-9,177,484.76
其中: 本期净利润转入	-4,994,958.83	-9,177,484.76
本期减少额		

其中：本期提取盈余公积数		
期末未分配利润	-14,172,443.59	-9,177,484.76

(十七)销售费用

项目	2023年1月-6月	2022年度
职工薪酬	658,688.56	1,203,036.49
广告宣传费	2,077,101.36	1,940,564.35
折旧费	4,172.14	3,624.32
差旅费	72,436.34	14,034.92
房租水电供暖物业费	544,926.54	
服务费	63,581.66	
合计	3,420,906.60	3,161,260.08

(十八)管理费用

项目	2023年1月-6月	2022年度
职工薪酬	927,606.74	2,290,951.51
聘请中介机构费用		369,023.64
办公费	9,622.64	22,119.68
固定资产折旧费	7,811.60	8,673.71
劳动保护费		4,528.20
业务招待费	89.00	4,867.00
无形资产摊销	1,294.15	2,588.30
书报资料费	73.40	376.78
交通费	306.38	204.64
通讯及网络费	61.00	83.07
审计咨询费	56,603.78	
律师及诉讼费	84,905.66	
手续费	142.00	
其他		10,873.79
合计	1,088,516.35	2,714,290.32

(十九)财务费用

项目	2023年1月-6月	2022年度
利息费用		
减：利息收入	426,510.35	1,095,450.27
手续费支出	3,463.21	7,167.10
合计	-423,047.14	-1,088,283.17

七、关联方关系及其交易

(一) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
北京市基础设施投资有限公司	股东
北京首都旅游集团有限责任公司	股东
北京城建集团有限责任公司	股东

(二) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	2023年6月30日		2022年12月31日		2022年1月1日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京城建集团有限责任公司	90,876,391.80					
合计		90,876,391.80					

2. 应付项目

项目名称	关联方	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
应付账款	北京城建集团有限责任公司		5,169,577.90	
其他应付款-本金	北京市基础设施投资有限公司	2,698,740,000.00	2,658,790,000.00	2,381,490,000.00
其他应付款-本金	北京首都旅游集团有限责任公司	1,722,600,000.00	1,697,100,000.00	1,520,100,000.00
其他应付款-本金	北京城建集团有限责任公司	1,320,660,000.00	1,301,110,000.00	1,165,410,000.00
其他应付款-利息	北京市基础设施投资有限公司	4,497,900.00	4,874,448.34	15,878,245.00
其他应付款-利息	北京首都旅游集团有限责任公司	2,871,000.00	3,111,350.00	10,135,050.00
其他应付款-利息	北京城建集团有限责任公司	2,201,100.00	2,385,368.34	7,770,205.00

八、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至2023年6月30日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至2023年6月30日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至2023年8月15日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注经本公司经理办公会于 2023 年 8 月 15 日批准报出。

北京环汇置业有限公司
二〇二三年八月十五日

第 7 页至第 30 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名： _____

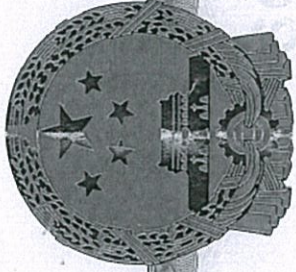
签名： _____

签名： _____

日期： _____

日期： _____

日期： _____



统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 5110万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月06日

执行事务合伙人 吴卫星, 谢泽敏

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；企业合并、分立、清算、审计、会计业务、税务咨询、代理记账；法律规定的其它经营活动；法律、法规和国务院有关部门批准的经营项目；开展内容合法经营活动；依法从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。（不得从



登记机关

2023年02月20日

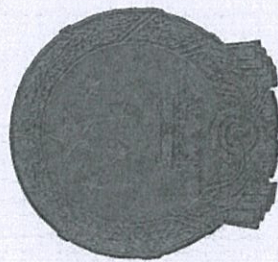
证书序号: 0017384

说 明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名 称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谢泽敏

主任会计师:

经 营 场 所: 北京市海淀区知春路1号22层2206


组 织 形 式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010141


批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号

批准执业日期: 2011年09月09日

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



姓名: 韩雪艳
Full name: _____
性别: 女
Sex: _____
出生日期: 1976-08-20
Date of birth: _____
工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
Working unit: _____
身份证号码: 231022197608205121
Identity card No.: _____



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

北京兴华会计师事务所
Beijing Xinghua CPAs and Institute of CPAs

2017年11月13日
11/13/2017

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

北京兴华会计师事务所
Beijing Xinghua CPAs and Institute of CPAs

2017年11月13日
11/13/2017

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

北京兴华会计师事务所
Beijing Xinghua CPAs and Institute of CPAs

2017年2月17日
2/17/2017

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

北京兴华会计师事务所
Beijing Xinghua CPAs and Institute of CPAs

2017年2月17日
2/17/2017

年度检验合格
Annual Homecall Registration

本证书有效期限为一年，自签发之日起计算。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 韩雪艳
Name: _____
证书编号: 110000102645
Certificate No.: _____

2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100

年度检验合格
Annual Homecall Registration

本证书有效期限为一年，自签发之日起计算。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110000102645
No. of Certificate: _____

北京注册会计师协会
Authorial Institute of CPAs

2009年11月13日
Date of Issuance: _____



姓名 张新硕
Full name
性别 男
Sex
出生日期/期 1981-09-19
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 130623198109190016
Identity card No.



年度检验登记
Annual-Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 119101411049
No. of Certificate

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

发证日期: 2022年 03月 21日
Date of Issuance

年 月 日
/ / /

