

金融街控股股份有限公司

2019 年度财务报告

2020 年 4 月

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2020 年 4 月 28 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字(2020)第【110ZA4387】号
注册会计师姓名	李力 吴玮

金融街控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了金融街控股股份有限公司（以下简称金融街控股公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金融街控股公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金融街控股公司，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、关键审计事项

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

（一）投资性房地产公允价值计量

1、事项描述

金融街控股公司管理层（以下简称 管理层）聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估，评估采用比较法、收益法评估物业的市场价值；投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等估计和假设的变化，都会对评估的投资性房地产之公允价值产生很大的影响。

对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，因此，我们将投资性房地产公允价

值计量识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 对公司的公允价值计量的内部控制设计和执行有效性进行评估；

(2) 对管理层聘用的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

(3) 对管理层选用的估值方法进行了解和评价，并聘请内部房地产评估专家对在估值过程中运用的评估方法和假设、选用的估值参数的合理性进行复核，检查前后期的评估方法是否一致、可比；

(4) 评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当，是否经适当审批，并对投资性房地产进行实地观察；

(5) 关注以前年度以公允价值计量的投资性房地产本期公允值变动的证据是否充分适当。

(二) 存货的可变现净值

1、事项描述

确定存货可变现净值需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价，参考附近地段房地产项目的最近交易价格和未来销售费用以及相关销售税金等确定可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对金融街控股公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对金融街控股公司存货可变现净值识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取重大或典型样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

(4) 比较资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

(三) 土地增值税的计提

1、事项描述

公司销售开发的房地产项目需要就土地增值额按照超率累进税率缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算；在作出估算判断时，主要考虑相关税法 and 解释，及对预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开

发费用等因素；公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与管理层预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税收法规和实务操作的理解等因素，因此，我们将金融街控股公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

（3）重新计算土地增值税，并与公司计提金额进行比较。

（四）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

房地产开发项目的收入占公司 2019 年度营业收入总额 90%；公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：①工程已经竣工并通过有关部门验收；②实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；③履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；④成本能够可靠地计量。

由于房地产开发项目的收入对金融街控股公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对金融街控股公司的利润产生重大影响，因此，我们将金融街控股公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查公司的房产销售合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认房产销售收入的项目，随机抽取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入确认政策；

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，随机抽取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

（5）对房地产开发项目收入确认实施截止性测试。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括金融街控股公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财

务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估金融街控股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金融街控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金融街控股公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金融街控股公司的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金融街控股公司不能持续经营。

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

（6）就金融街控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表

发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师（项目合伙人）：李力
	中国注册会计师：吴玮
中国 北京	2020年04月28日

合并资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	11,027,132,538.41	11,957,203,156.59
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	2,438,331,424.72	307,674,845.94
应收款项融资			
预付款项	六、3	5,652,774,150.10	5,771,427,310.38
其他应收款	六、4	9,049,341,553.55	2,460,462,379.19
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	80,041,099,403.04	77,638,470,095.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	2,365,123,999.84	1,464,434,780.92
流动资产合计		110,573,803,069.66	99,599,672,568.61
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	六、7		198,070,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	4,474,553,481.88	3,766,568,253.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、9	513,830,000.00	
投资性房地产	六、10	39,685,567,316.91	38,581,073,550.48
固定资产	六、11	2,501,292,868.92	2,565,951,334.35
在建工程	六、12	763,645,783.21	767,585,954.33
无形资产	六、13	558,046,691.70	573,490,010.09
商誉			
长期待摊费用	六、14	752,501.43	2,665,477.53
递延所得税资产	六、15	2,233,117,780.56	1,890,382,359.19
其他非流动资产	六、16	685,266,291.64	581,379,563.60
非流动资产合计		51,416,072,716.25	48,927,166,503.54
资产总计		161,989,875,785.91	148,526,839,072.15

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	六、17	50,000,000.00	3,010,970,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	六、18	35,850,000.00	72,571,412.79
应付账款	六、19	9,163,756,843.16	5,415,730,492.37
预收款项	六、20	14,735,999,096.83	10,363,264,419.70
应付职工薪酬	六、21	400,483,929.68	316,525,783.12
应交税费	六、22	5,000,303,570.86	4,847,506,340.15
其他应付款	六、23	4,957,865,841.38	5,977,368,254.07
其中：应付利息			
应付股利	六、23	41,160,000.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	15,795,740,436.20	6,789,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		50,139,999,718.11	36,793,336,702.20
非流动负债：			
长期借款	六、25	43,772,530,095.10	40,546,669,346.49
应付债券	六、26	25,033,184,752.88	30,149,503,915.37
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	六、15	4,063,030,289.04	3,838,865,478.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		72,868,745,137.02	74,535,038,740.12
负债合计		123,008,744,855.13	111,328,375,442.32
股本	六、27	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	六、28	6,857,185,146.03	6,841,354,055.57
减：库存股			
其他综合收益	六、29	770,645,979.64	770,629,313.04
盈余公积	六、30	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	六、31	22,598,933,743.44	19,867,175,381.64
归属于母公司股东权益合计		34,710,159,729.61	31,962,553,610.75
少数股东权益		4,270,971,201.17	5,235,910,019.08
股东权益合计		38,981,130,930.78	37,198,463,629.83
负债和股东权益总计		161,989,875,785.91	148,526,839,072.15

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	六、32	26,184,015,959.15	22,113,354,258.97
减：营业成本	六、32	15,669,976,310.74	11,366,468,321.08
税金及附加	六、33	2,323,219,341.43	2,666,467,374.97
销售费用	六、34	921,634,378.38	805,952,466.38
管理费用	六、35	605,445,037.55	502,336,598.74
研发费用			
财务费用	六、36	1,564,732,460.25	1,488,781,923.49
其中：利息费用	六、36	2,076,252,853.44	1,785,879,892.10
利息收入	六、36	527,735,173.99	304,035,487.93
加：其他收益	六、37	20,165,518.01	113,779,332.66
投资收益(损失以“-”号填列)	六、38	-25,611,071.10	-30,405,774.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、38	-26,994,601.18	-38,818,349.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、39	682,947,765.42	23,656,461.28
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、40	-20,636,632.21	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六、41		-7,664,286.83
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、42	50,526.58	1,584,735.05
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		5,755,924,537.50	5,384,298,042.12
加：营业外收入	六、43	50,040,138.61	176,840,622.17
减：营业外支出	六、44	88,721,370.30	19,681,605.50
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		5,717,243,305.81	5,541,457,058.79
减：所得税费用	六、45	1,596,590,451.06	1,503,969,619.02
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,120,652,854.75	4,037,487,439.77
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,120,652,854.75	4,037,487,439.77
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,441,864,333.90	3,268,570,827.61
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		678,788,520.85	768,916,612.16
五、其他综合收益的税后净额		16,666.60	34,097,671.58
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		16,666.60	34,097,671.58

（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、其他权益工具投资公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		16,666.60	34,097,671.58
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、其他债权投资信用减值准备			
6、外币财务报表折算差额		16,666.60	790,962.60
7、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			33,306,708.98
8、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		4,120,669,521.35	4,071,585,111.35
归属于母公司股东的综合收益总额		3,441,881,000.50	3,302,668,499.19
归属于少数股东的综合收益总额		678,788,520.85	768,916,612.16
七、每股收益			
（一）基本每股收益		1.15	1.09
（二）稀释每股收益		1.15	1.09

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
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		29,299,347,889.40	24,473,918,536.53
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	3,527,784,328.57	2,220,979,430.55
经营活动现金流入小计		32,827,132,217.97	26,694,897,967.08
购买商品、接受劳务支付的现金		17,320,857,449.78	27,745,312,374.73
支付给职工以及为职工支付的现金		1,034,402,597.62	998,134,388.56
支付的各项税费		5,552,387,196.99	3,181,546,877.62
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	6,259,190,095.67	3,799,037,558.88
经营活动现金流出小计		30,166,837,340.06	35,724,031,199.79
经营活动产生的现金流量净额		2,660,294,877.91	-9,029,133,232.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,207,207.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金		9,529,699.71	8,469,334.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		240,304.21	3,302,752.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,875,308.02	
收到其他与投资活动有关的现金	六、46		696,925,852.80
投资活动现金流入小计		15,852,518.94	788,697,939.94
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,929,319.05	92,939,153.34
投资支付的现金		771,198,359.00	417,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,723,855,393.79
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		866,127,678.05	3,233,794,547.13
投资活动产生的现金流量净额		-850,275,159.11	-2,445,096,607.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		34,500,000.00	817,730,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		34,500,000.00	817,730,000.00
取得借款收到的现金		23,040,407,457.62	25,915,147,014.68
收到其他与筹资活动有关的现金	六、46		4,900,000.00
筹资活动现金流入小计		23,074,907,457.62	26,737,777,014.68
偿还债务支付的现金		18,940,712,376.64	7,951,399,585.13

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,296,316,742.69	5,154,129,108.71
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		1,098,113,503.32	376,984,938.62
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	550,200,000.00	895,000,000.00
筹资活动现金流出小计		25,787,229,119.33	14,000,528,693.84
筹资活动产生的现金流量净额		-2,712,321,661.71	12,737,248,320.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		159,368.76	134,079.27
五、现金及现金等价物净增加额		-902,142,574.15	1,263,152,560.21
加：期初现金及现金等价物余额		11,815,985,549.05	10,552,832,988.84
六、期末现金及现金等价物余额		10,913,842,974.90	11,815,985,549.05

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	6,841,354,055.57		770,629,313.04		1,494,464,953.50		19,867,175,381.64	5,235,910,019.08	37,198,463,629.83
加：会计政策变更								186,573,000.00	11,749,500.00	198,322,500.00
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	6,841,354,055.57		770,629,313.04		1,494,464,953.50		20,053,748,381.64	5,247,659,519.08	37,396,786,129.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		15,831,090.46		16,666.60				2,545,185,361.80	-976,688,317.91	1,584,344,800.95
（一）综合收益总额				16,666.60				3,441,864,333.90	678,788,520.85	4,120,669,521.35
（二）股东投入和减少资本		15,831,090.46							-516,203,335.44	-500,372,244.98
1. 股东投入的普通股									34,500,000.00	34,500,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		15,831,090.46							-550,703,335.44	-534,872,244.98

(三) 利润分配								-896,678,972.10	-1,139,273,503.32	-2,035,952,475.42
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配								-896,678,972.10	-1,139,273,503.32	-2,035,952,475.42
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用 (以负号填列)										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	6,857,185,146.03		770,645,979.64		1,494,464,953.50		22,598,933,743.44	4,270,971,201.17	38,981,130,930.78

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	上期金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	6,840,006,931.02		736,531,641.46		1,419,070,761.37		17,570,677,718.26	4,151,077,172.66	33,706,294,131.77
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、本期期初余额	2,988,929,907.00	6,840,006,931.02		736,531,641.46		1,419,070,761.37		17,570,677,718.26	4,151,077,172.66	33,706,294,131.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,347,124.55		34,097,671.58		75,394,192.13		2,296,497,663.38	1,084,832,846.42	3,492,169,498.06
（一）综合收益总额				34,097,671.58				3,268,570,827.61	768,916,612.16	4,071,585,111.35
（二）股东投入和减少资本		1,347,124.55							692,901,172.88	694,248,297.43
1. 股东投入的普通股									817,730,000.00	817,730,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										

3. 其他		1,347,124.55						-124,828,827.12	-123,481,702.57
(三) 利润分配						75,394,192.13	-972,073,164.23	-376,984,938.62	-1,273,663,910.72
1. 提取盈余公积						75,394,192.13	-75,394,192.13		
2. 对股东的分配							-896,678,972.10	-376,984,938.62	-1,273,663,910.72
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用(以负号填列)									
(六) 其他									
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	6,841,354,055.57		770,629,313.04		1,494,464,953.50	19,867,175,381.64	5,235,910,019.08	37,198,463,629.83

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,922,807,859.94	3,501,584,855.79
交易性金融资产		-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
应收票据		-	-
应收账款	十五、1	6,026,186.78	6,407,988.14
应收款项融资		-	
预付款项		15,120,821.12	7,109,926.32
其他应收款	十五、2	68,211,874,297.30	62,543,734,078.54
其中：应收利息			
应收股利			
存货		989,150,797.14	993,274,545.14
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		86,299,360.47	157,467,664.38
流动资产合计		72,231,279,322.75	67,209,579,058.31
非流动资产：			
债权投资		-	
可供出售金融资产			166,670,000.00
其他债权投资		-	
持有至到期投资			-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十五、3	9,899,058,216.68	9,879,289,497.76
其他权益工具投资		-	
其他非流动金融资产		422,690,000.00	
投资性房地产		6,291,134,082.32	6,576,785,377.16
固定资产		522,441,796.78	537,052,579.20
在建工程		-	-
无形资产		170,880,880.16	175,534,991.42
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		437,009,323.12	617,121,721.70
其他非流动资产		608,266,291.64	581,379,563.60
非流动资产合计		18,351,480,590.70	18,533,833,730.84
资产总计		90,582,759,913.45	85,743,412,789.15

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			540,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
应付票据			-
应付账款		305,752,967.18	322,511,594.07
预收款项		168,885,592.64	169,325,121.62
应付职工薪酬		190,563,400.83	125,962,762.04
应交税费		350,722,460.36	224,451,860.56
其他应付款		5,665,322,155.76	3,568,053,786.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		11,385,986,103.83	3,786,200,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		18,067,232,680.60	8,736,505,125.27
非流动负债：			
长期借款		22,260,200,000.00	24,382,700,000.00
应付债券		25,033,184,752.88	30,149,503,915.37
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		958,123,283.81	878,860,568.29
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		48,251,508,036.69	55,411,064,483.66
负债合计		66,318,740,717.29	64,147,569,608.93
股本		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积		7,410,249,602.15	7,394,921,847.15
减：库存股		-	-
其他综合收益		699,176,426.10	699,176,426.10
盈余公积		1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润		11,671,198,307.41	9,018,350,046.47
股东权益合计		24,264,019,196.16	21,595,843,180.22
负债和股东权益总计		90,582,759,913.45	85,743,412,789.15

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	十五、4	1,398,545,331.44	642,457,033.96
减：营业成本	十五、4	492,311,262.74	109,727,226.82
税金及附加		239,443,021.72	183,587,722.65
销售费用		28,334,768.21	22,055,871.13
管理费用		231,233,127.10	146,551,208.60
研发费用		-	-
财务费用		-375,473,455.28	80,798,794.90
其中：利息费用		3,162,587,304.84	2,992,944,876.56
利息收入		3,548,051,002.05	2,913,730,371.95
加：其他收益		8,789,129.65	1,287,782.36
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、5	2,775,747,022.27	5,340,334,577.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-559,036.08	-6,880,029.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		104,840,862.11	102,023,926.18
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-10,712,108.94	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-5,858,664.85
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	6,864.08
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,661,361,512.04	5,537,530,694.68
加：营业外收入		17,505,517.17	142,574,147.15
减：营业外支出		82,174,682.07	8,605,014.69
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,596,692,347.14	5,671,499,827.14
减：所得税费用		206,322,614.10	83,985,050.23
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,390,369,733.04	5,587,514,776.91
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,390,369,733.04	5,587,514,776.91
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		-	33,306,708.98
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、其他权益工具投资公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	33,306,708.98
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、其他债权投资信用减值准备			
6、外币财务报表折算差额			
7、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			33,306,708.98
8、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
六、综合收益总额		3,390,369,733.04	5,620,821,485.89

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
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		1,440,790,522.15	670,554,367.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		78,481,011,408.34	76,291,772,529.83
经营活动现金流入小计		79,921,801,930.49	76,962,326,896.85
购买商品、接受劳务支付的现金		109,250,059.15	232,275,930.01
支付给职工以及为职工支付的现金		151,524,389.15	188,867,728.66
支付的各项税费		218,416,971.24	572,459,693.03
支付其他与经营活动有关的现金		78,716,542,647.28	90,441,067,932.14
经营活动现金流出小计		79,195,734,066.82	91,434,671,283.84
经营活动产生的现金流量净额		726,067,863.67	-14,472,344,386.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,855,542,900.00
取得投资收益收到的现金		2,776,306,058.35	5,347,214,606.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,298.71	22,087.33
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			92,610,794.72
投资活动现金流入小计		2,776,326,357.06	8,295,390,388.84
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,054,754.09	7,627,828.92
投资支付的现金		5,000,000.00	249,019,736.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		24,054,754.09	256,647,565.38
投资活动产生的现金流量净额		2,752,271,602.97	8,038,742,823.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,862,000,000.00	15,912,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		9,862,000,000.00	15,912,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,096,250,000.00	4,428,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,823,002,943.88	3,705,363,329.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		13,919,252,943.88	8,133,663,329.56
筹资活动产生的现金流量净额		-4,057,252,943.88	7,778,336,670.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		136,481.39	
五、现金及现金等价物净增加额		-578,776,995.85	1,344,735,106.91
加：期初现金及现金等价物余额		3,501,584,855.79	2,156,849,748.88
六、期末现金及现金等价物余额		2,922,807,859.94	3,501,584,855.79

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股东	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	股东权益合计
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	9,018,350,046.47	21,595,843,180.22
加：会计政策变更							159,157,500.00	159,157,500.00
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	9,177,507,546.47	21,755,000,680.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		15,327,755.00					2,493,690,760.94	2,509,018,515.94
（一）综合收益总额							3,390,369,733.04	3,390,369,733.04
（二）股东投入和减少资本		15,327,755.00						15,327,755.00
1. 股东投入的资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他		15,327,755.00						15,327,755.00
（三）利润分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者的分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
3. 其他								

(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	11,671,198,307.41	24,264,019,196.16

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司所有者权益变动表 (二)

编制单位：金融街控股股份有限公司

2019 年度

金额单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股东	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	股东权益合计
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		665,869,717.12		1,419,070,761.37	4,402,908,433.79	16,871,700,666.43
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		665,869,717.12		1,419,070,761.37	4,402,908,433.79	16,871,700,666.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				33,306,708.98		75,394,192.13	4,615,441,612.68	4,724,142,513.79
(一) 综合收益总额				33,306,708.98			5,587,514,776.91	5,620,821,485.89
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
(三) 利润分配						75,394,192.13	-972,073,164.23	-896,678,972.10
1. 提取盈余公积						75,394,192.13	-75,394,192.13	
2. 对所有者的分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
3. 其他								

(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	9,018,350,046.47	21,595,843,180.22

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

金融街控股股份有限公司（以下简称本公司或公司），原名重庆华亚现代纸业股份有限公司，成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资（集团）有限公司（原北京金融街建设集团，以下简称金融街集团），截止 2019 年 12 月 31 日，该公司持有本公司股权为 930,708,153 股，持股比例为 31.14%；该公司及一致行动人持有本公司股权为 1,082,552,695 股，持股比例为 36.22%。

2008 年 1 月，公司公开增发 30,000 万股人民币普通股股票，募集资金总额为 828,300 万元（含发行费用）。公司股本增至 1,378,451,644 股。

2008 年 4 月 22 日，公司 2007 年度股东大会通过资本公积转增股本的方案：以公司现有总股本 1,378,451,644 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增 8 股。上述方案实施后，公司股本增至 2,481,212,959 股。2008 年 8 月，公司进行了企业法人营业执照工商变更，变更后的注册资本为 2,481,212,959 元。

2010 年 5 月 11 日，公司 2009 年度股东大会通过资本公积转增股本的方案：以公司现有总股本 2,481,212,959 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增 2.2 股。上述方案实施后，公司股本增至 3,027,079,809 股。2010 年 7 月，公司进行了企业法人营业执照工商变更，变更后的注册资本为 3,027,079,809 元。

2014 年 9 月 16 日，公司 2014 年度第二次临时股东大会通过了以集中竞价交易方式回购并注销股份的方案，上述方案实施后，公司回购并注销股份 38,149,902 股，回购资金总额 249,999,844.84 元，公司股本减至 2,988,929,907 股。2014 年 12 月，公司进行了企业法人营业执照工商变更，变更后的注册资本为人民币 2,988,929,907.00 元。

公司注册住所为北京市西城区金城坊街 7 号。法定代表人为高靓。本公司及其子公司（以下简称本集团）主要经营范围为房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；健身服务；劳务服务；打字；复印；会议服务；技术培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出口、代理进出口；以下项目仅限分公司经营：住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售烟卷、图书期刊。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第五十九次会议于 2020 年 4 月 28 日批准。

2、合并财务报表范围

截至 2019 年 12 月 31 日止，本集团纳入合并范围的子公司共 127 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本期本集团合并范围内子公司比上年度末增加 14 户，本期处置

子公司 3 户。详见本附注七“合并范围的变动”。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，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及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。此外，本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团从事房地产开发行业，正常营业周期超过一年且不固定，故以一年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合

并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本集团所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会

计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

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。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本集团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，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本集团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；

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。

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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本集团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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团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。本集团以客观事实为依据、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。

本集团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、与特定时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，本集团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。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的

股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、10。

（5）金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

租赁应收款；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团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，本集团按照未来 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，本集团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，本集团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，本集团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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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

本集团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。

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

本集团依据信用风险特征对应收票据、应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收内部关联方

应收账款组合 2：应收联营、合营企业

应收账款组合 3：应收其他客户

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团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。

其他应收款

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金、备用金、保证金

其他应收款组合 2：应收内部关联方

其他应收款组合 3：应收联营、合营企业

其他应收款组合 4：应收其他客户

对划分为组合的其他应收款，本集团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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

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

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

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大会可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；

已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本集团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；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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。

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

核销

如果本集团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集团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。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(6) 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）。

本集团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。

本集团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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本集团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，同时本集团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。

10、公允价值计量

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。

本集团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，本集团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）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团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，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。

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。

本集团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。

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，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团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。

11、存货

（1）存货的分类

本集团存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本集团各类存货按实际成本进行初始计量。

本集团开发成本项目包括土地成本、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费、融资成本及开发过程中的其他相关费用。

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。

房地产类存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。非房地产类存货发出时按加权平均法计价。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过 45 年的，按 45 年摊销；周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过 45 年的，按 45 年摊销；酒店物资领用按一次摊销法摊销。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

12、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

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；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本集团因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本集团停止将其划分为持有待售类别，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分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本集团处置或被本集团划分为持有待售类别的、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单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本集团在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在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支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务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。以发行权益性证券作为合并对价的，在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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换

出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，除非投资符合持有待售的条件。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负

有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在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。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（3）长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

14、投资性房地产

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

本集团投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团投资性房地产由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	45.00	3.00%	2.16
办公设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
运营设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
运输工具	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
其他	2.00	3.00%	48.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于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，

如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、在建工程

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工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减

值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

21、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够

可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

23、收入

（1）商品销售

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本集团不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入能够可靠计量，销售款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

对提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团在期末按完工百分比法确认劳务收入，即在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生和将要发生的劳务成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

（3）土地开发

本集团土地开发按照完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。确定完工进度的方法：根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

（4）让渡资产使用权

他人使用本集团资金发生的利息收入，按使用资金的时间和实际利率计算确定；发生的使用费收入按合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：

①与交易相关的经济利益能够流入公司；

②收入的金额能够可靠地计量。

24、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入其他收益或营业外收入。

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

政府资本性投入不属于政府补助。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的

应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是

对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

26、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本集团经第八届董事会第三十七次会议自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求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。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

2019 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债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或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

租赁应收款；

本集团根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备无重大差异。

本集团按照新金融工具准则衔接规定，对新金融工具准则施行日（2019 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。本集团未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	198,070,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	462,500,000.00

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：	--	--	--	--
可供出售金融资产	198,070,000.00	-198,070,000.00	--	--
其他非流动金融资产	--	198,070,000.00	264,430,000.00	462,500,000.00

本集团将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款坏账准备	82,995,605.31	--	--	82,995,605.31
其他应收款坏账准备	68,743,879.18	--	--	68,743,879.18

②财务报表格式修订

本集团从编制 2019 年度中期财务报表起执行财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号，以下简称“财会 6 号文件”）。财会 6 号文件对一般企业财务报表格式进行了修订，将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目，明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”科目的列报内容。对于已执行新金融工具准则的企业，新增“应收款项融资”项目，用于反映新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款；新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”，用于反映企业因转让等情形导致终止确认以摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损失。

2019 年 9 月 27 日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”项目的列报行次进行了调整，删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目，在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

对于上述列报项目的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理变更，并对可比会计期间数据进行追溯调整。

（2）重要会计估计变更

无。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当期期初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
可供出售金融资产	198,070,000.00	—	-198,070,000.00
其他非流动金融资产	—	462,500,000.00	462,500,000.00
递延所得税负债	3,838,865,478.26	3,904,972,978.26	66,107,500.00
未分配利润	19,867,175,381.64	20,053,748,381.64	186,573,000.00
少数股东权益	5,235,910,019.08	5,247,659,519.08	11,749,500.00

母公司资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
可供出售金融资产	166,670,000.00	—	-166,670,000.00
其他非流动金融资产	—	378,880,000.00	378,880,000.00
递延所得税负债	878,860,568.29	931,913,068.29	53,052,500.00
未分配利润	9,018,350,046.47	9,177,507,546.47	159,157,500.00

注：本集团持有的非上市公司权益投资，于 2019 年 1 月 1 日重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，在其他非流动金融资产项目下列报。

28、资产证券化业务

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

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

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

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

③如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

29、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团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集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、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。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式，以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（3）应收账款预期信用损失的计量

本集团通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，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，本集团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，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）折旧和摊销

本集团对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）土地增值税

本集团根据土地增值税清算相关规定，基于清算口径累计计提了土地增值税。考虑到实际清算情况，清算缴纳税额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	房地产开发及租赁业务适用于增值税简易征收的项目，按应税收入的 5% 计缴增值税；适用于一般计税的项目，按应税收入的 10%、9%（注）、6% 等税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	2016 年 5 月 1 日前，房地产开发业务按应税营业额的 5% 计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金；受托开发业务，按应税营业额的 3% 计缴。根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
城市维护建设税	按应纳流转税的 5%、7% 计缴。
教育费附加	按应纳流转税的 3% 计缴，地方教育费附加按应纳流转税的 2% 计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
企业所得税	本集团及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。本集团设立于香港地区的子公司适用所得税税率为 16.5%。
契税	按土地使用权的出售、出让金额 3%-5% 计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

注：根据财政部、税务总局与海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2019.12.31	2018.12.31
库存现金	411,961.81	602,327.09
银行存款	10,926,576,041.34	11,855,235,867.56
银行存款中：财务公司存款	802,090,745.97	680,894,470.88
其他货币资金	100,144,535.26	101,364,961.94
合 计	11,027,132,538.41	11,957,203,156.59
其中：存放在境外的款项总额	42,666,899.21	41,177,466.61

期末，受限的货币资金余额 113,289,563.51 元。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	
其中：0-6 个月	2,230,376,501.31
6 个月-1 年	58,324,180.84
1 年以内小计：	2,288,700,682.15
1 至 2 年	70,614,545.96
2 至 3 年	41,275,133.50
3 年以上	121,491,997.12
小 计	2,522,082,358.73
减：坏账准备	83,750,934.01
合 计	2,438,331,424.72

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,834,940.51	0.15	3,834,940.51	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	2,518,247,418.22	99.85	79,915,993.50	3.17	2,438,331,424.72
其中：					
应收联营、合营组合	903,532.51	0.04	--	--	903,532.51
应收其他客户	2,517,343,885.71	99.81	79,915,993.50	3.17	2,437,427,892.21
合 计	2,522,082,358.73	100.00	83,750,934.01	3.32	2,438,331,424.72

(续)

类 别	2019.01.01				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,941,066.91	1.01	3,941,066.91	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	386,729,384.34	98.99	79,054,538.40	20.44	307,674,845.94
其中：					
应收联营、合营组合	22,536,751.04	5.77	--	--	22,536,751.04
应收其他客户	364,192,633.30	93.22	79,054,538.40	21.71	285,138,094.90
合 计	390,670,451.25	100.00	82,995,605.31	21.24	307,674,845.94

按单项计提坏账准备:

名 称	2019.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
法人一	1,172,526.31	1,172,526.31	100.00	无法收回
法人二	106,620.00	106,620.00	100.00	无法收回
法人三	2,555,794.20	2,555,794.20	100.00	无法收回
合 计	3,834,940.51	3,834,940.51	100.00	--

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收其他客户

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	2,287,855,336.83	2,941,455.41	0.13
其中: 0-6 个月	2,229,608,695.05	--	--
6 个月-1 年	58,246,641.78	2,941,455.41	5.05
1 至 2 年	70,556,358.99	9,221,716.12	13.07
2 至 3 年	41,275,133.50	7,912,443.09	19.17
3 年以上	117,657,056.39	59,840,378.88	50.86
合 计	2,517,343,885.71	79,915,993.50	3.17

2018 年 12 月 31 日, 坏账准备计提情况:

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	386,729,384.34	98.99	79,054,538.40	20.44	307,674,845.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,941,066.91	1.01	3,941,066.91	100.00	--
合 计	390,670,451.25	100.00	82,995,605.31	21.24	307,674,845.94

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

① 坏账准备的变动情况

项 目	坏账准备金额
2018.12.31	82,995,605.31
首次执行新金融工具准则的调整金额	--
2019.01.01	82,995,605.31
本期计提	861,455.10

项 目	坏账准备金额
本期收回或转回	80,626.40
本期核销	25,500.00
2019.12.31	83,750,934.01

②按照计提方法分类披露

类 别	2019.01.01	本期变动金额			2019.12.31
		计提	收回或转回	核销	
按照单项计提的坏账准备	3,941,066.91	--	80,626.40	25,500.00	3,834,940.51
按照组合计提的坏账准备	79,054,538.40	861,455.10	--	--	79,915,993.50
合 计	82,995,605.31	861,455.10	80,626.40	25,500.00	83,750,934.01

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	25,500.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例%	坏账准备 期末余额
法人一	997,644,273.07	39.56	--
法人二	783,845,219.86	31.08	--
法人三	113,173,813.70	4.49	--
法人四	107,288,100.00	4.25	--
法人五	76,936,076.00	3.05	--
合 计	2,078,887,482.63	82.43	--

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	156,476,275.84	2.76	401,355,224.00	6.96
1 至 2 年	258,695,352.66	4.58	63,505,437.50	1.10
2 至 3 年	16,806,855.16	0.30	10,609,864.71	0.18
3 年以上	5,220,795,666.44	92.36	5,295,956,784.17	91.76
合 计	5,652,774,150.10	100.00	5,771,427,310.38	100.00

说明：账龄超过 1 年的预付款项主要系预付北京中信房地产有限公司的地价款。

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
法人一	5,010,572,000.00	88.64
法人二	171,166,903.44	3.03
法人三	57,768,683.07	1.02
法人四	34,840,655.57	0.62
法人五	16,345,555.00	0.29
合 计	5,290,693,797.08	93.60

4、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
其他应收款	9,049,341,553.55	2,460,462,379.19

(1) 按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	
其中：0-6 个月	5,970,413,109.09
6 个月-1 年	103,274,031.67
1 年以内小计：	6,073,687,140.76
1 至 2 年	2,475,411,158.86
2 至 3 年	477,669,498.97
3 年以上	110,300,735.65
小 计	9,137,068,534.24
减：坏账准备	87,726,980.69
合 计	9,049,341,553.55

(2) 按款项性质披露

项 目	2019.12.31	2018.12.31
保证金、备用金、押金	149,818,458.20	222,050,449.42
代付公维基金、水泥基金等	140,017,774.25	138,089,184.24
往来款	8,832,442,110.07	2,159,636,843.16
其他	14,790,191.72	9,429,781.55
小 计	9,137,068,534.24	2,529,206,258.37
减：坏账准备	87,726,980.69	68,743,879.18
合 计	9,049,341,553.55	2,460,462,379.19

(3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	9,134,242,658.29	0.93	84,901,104.74	9,049,341,553.55
应收保证金、备用金、押金	149,818,458.20	--	--	149,818,458.20
应收联营、合营企业	8,511,824,766.11	--	--	8,511,824,766.11
应收其他客户	472,599,433.98	17.96	84,901,104.74	387,698,329.24
合 计	9,134,242,658.29	0.93	84,901,104.74	9,049,341,553.55

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	2,825,875.95	100.00	2,825,875.95	--	无法收回

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	373,018,769.74	14.75	65,141,714.02	17.46	307,877,055.72
投标保证金、备用金组合	76,787,720.14	3.04	--	--	76,787,720.14
合营企业、联营企业往来款组合	2,075,797,603.33	82.07	--	--	2,075,797,603.33
组合小计	2,525,604,093.21	99.86	65,141,714.02	2.58	2,460,462,379.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,602,165.16	0.14	3,602,165.16	100.00	--
合 计	2,529,206,258.37	100.00	68,743,879.18	2.72	2,460,462,379.19

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

① 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信 用损失(已发生信用 减值)	合 计
2018年12月31日余额	65,141,714.02	--	3,602,165.16	68,743,879.18
首次执行新金融工具准则 的调整金额	--	--	--	--
2019 年 1 月 1 日余额	65,141,714.02	--	3,602,165.16	68,743,879.18
2019 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	19,759,390.72	--	1,888,994.95	21,648,385.67
本期转回	--	--	1,792,582.16	1,792,582.16
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	872,702.00	872,702.00
其他变动	--	--	--	--
2019 年 12 月 31 日余额	84,901,104.74	--	2,825,875.95	87,726,980.69

② 按照计提方法分类披露

类 别	2019.01.01	本期变动金额			2019.12.31
		计提	收回或转回	核销	
按照单项计提的坏账准备	3,602,165.16	1,888,994.95	1,792,582.16	872,702.00	2,825,875.95
按照组合计提的坏账准备	65,141,714.02	19,759,390.72	--	--	84,901,104.74
合 计	68,743,879.18	21,648,385.67	1,792,582.16	872,702.00	87,726,980.69

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	872,702.00

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
天津复地置业发展有限公司(以下简称天津复地)	往来款	2,177,804,674.99	1 年以内	23.83	--
深圳融祺投资发展有限公司(以下简称深圳融祺)	往来款	1,312,853,446.25	2 年以内	14.37	--
北京融泰房地产开发有限公司(以下简称北京融泰)	往来款	1,252,664,754.78	1 年以内	13.71	--
惠州融拓置业有限公司(以下简称惠州融拓)	往来款	971,592,115.60	2 年以内	10.63	--
北京未来科技城昌金置业有限公司(以下简称昌金置业)	往来款	700,142,848.23	3 年以内	7.67	--
合 计	--	6,415,057,839.85	--	70.21	--

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	65,481,041,984.95	--	65,481,041,984.95	60,146,316,473.59	--	60,146,316,473.59
开发产品	12,156,030,105.74	--	12,156,030,105.74	16,062,059,562.63	--	16,062,059,562.63
出租开发产品	2,387,261,238.59	--	2,387,261,238.59	1,412,440,068.98	--	1,412,440,068.98
周转材料	1,733,909.63	--	1,733,909.63	1,848,984.33	--	1,848,984.33
周转房	8,634,169.08	--	8,634,169.08	8,912,465.06	--	8,912,465.06
库存商品	1,708,216.36	--	1,708,216.36	1,480,413.28	--	1,480,413.28
酒店物资	4,689,778.69	--	4,689,778.69	5,412,127.72	--	5,412,127.72
合 计	80,041,099,403.04	--	80,041,099,403.04	77,638,470,095.59	--	77,638,470,095.59

(2) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

截至 2019 年 12 月 31 日止, 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 7,392,996,866.31 元, 当期资本化率 3.20%-7.10%。

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019.12.31	2018.12.31	期末跌价准备
E1	未开工	--	--	16,364,500.00	16,364,500.00	--
E6	未开工	--	--	342,776,042.37	327,956,828.42	--
E6-A	未开工	--	--	430,759,344.44	415,428,688.42	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007 年	2029 年	300.00 亿	1,467,775,222.18	1,219,803,920.28	--
金融街·融景城	2011 年	2020 年	140.75 亿	1,087,683,321.26	1,423,185,667.44	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019.12.31	2018.12.31	期末跌价准备
天津大都会项目	2010 年	2020 年	109.20 亿	1,916,847,476.08	2,778,300,820.67	--
金融街园中园（通州商务园项目）	2011 年	2020 年	35.24 亿	32,718,295.87	825,282,621.90	--
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2014 年	2020/2021 年/2022 年	22.71 亿	1,317,228,781.94	1,210,253,764.99	--
金融街·融熙府（重庆特钢项目）	2015 年	2020/2021 年	17.00 亿	1,143,183,595.00	815,453,589.05	--
金融街·金茂·珠江金茂府广州珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2015 年	2019 年	63.37 亿	--	716,904,451.24	--
上海火车站北广场项目	2016 年	2020/2021 年	149.79 亿	2,266,769,300.40	5,309,047,653.72	--
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2016 年	2020/2021 年	25.05 亿	934,839,137.77	820,050,501.75	--
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	2018 年	2021/2022 年	32.87 亿	2,208,822,130.37	1,964,064,889.71	--
金融街·融府（周庄子项目）	2018 年	2020 年	38.47 亿	1,010,355,555.35	3,341,947,423.92	--
金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	2018 年	2021 年	13.16 亿	987,736,670.94	871,253,329.30	--
苏州太湖新城项目	2018 年	2020/2021 年/2022 年	91.22 亿	4,119,786,023.22	3,812,979,893.55	--
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	2018 年	2020/2021 年	11.20 亿	763,243,090.61	656,389,351.27	--
重庆礼嘉项目	2018 年	2020/2021 年	39.32 亿	2,709,674,282.05	2,313,491,242.45	--
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2018 年	2021/2022 年/2023 年	61.40 亿	4,098,115,021.26	3,756,460,543.11	--
颐璟春秋（黄村 0702 地块）	2018 年	2020 年	31.78 亿	2,800,950,385.97	2,540,322,887.37	--
金融街·金悦府（佛山三水地块）	2018 年	2020 年	25.05 亿	1,816,068,327.47	1,424,199,615.75	--
金融街·融御（成都春熙路）	2018 年	2020 年	10.80 亿	1,004,051,226.87	889,665,357.53	--
金融街·融御（武汉光谷广场项目）	2019 年	2022 年	27.72 亿	465,598,375.73	441,541,066.20	--
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2019 年	2020/2021 年/2022 年	20.75 亿	402,305,416.02	254,528,209.13	--
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	2019 年	2020 年	27.42 亿	1,770,211,335.82	1,454,263,742.81	--
两江新区水土复兴地块	2019 年	2020/2021 年/2022 年	30.00 亿	1,288,080,269.23	1,002,323,810.90	--
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	2019 年	2022 年	65.59 亿	3,702,322,423.95	3,455,875,206.53	--
金融街·阅江台（盛澜武生所项目）	2019 年	2021 年	17.00 亿	934,796,978.15	639,622,993.53	--
金融街·金悦府（文化大道项目）	2018 年	2021/2023 年	85.76 亿	4,830,086,556.29	4,417,657,826.02	--
金融街·逸湖小镇（自来水地块）	2018 年	2022 年	16.00 亿	770,010,530.66	725,170,990.46	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019.12.31	2018.12.31	期末跌价准备
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	2018 年	2020 年	14.03 亿	978,005,250.80	784,202,336.22	--
金悦华府（惠城桥东项目）	2019 年	2021/2022 年	39.27 亿	--	1,772,166,506.97	--
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	2019 年	2020/2021 年	31.02 亿	1,879,703,237.76	1,600,285,963.07	--
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	2018 年	2020 年	16.90 亿	1,186,628,873.31	1,040,213,883.89	--
金融街·融御（深圳光明区街道地块项目）	2019 年	2021 年	44.60 亿	--	2,832,322,794.52	--
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	2018 年	2020/2021 年	21.56 亿	1,396,840,472.49	1,136,549,905.86	--
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	2018 年	2021 年	18.69 亿	943,368,617.69	806,797,093.02	--
金融街·融悦广场（门头沟项目）	2018 年	2020 年	11.61 亿	415,893,027.83	333,986,602.62	--
金融街·金悦郡（佛山三水）	2019 年	2022 年	25.45 亿	1,439,279,368.56	--	--
金融街·南海仙湖悦府（佛山南海丹灶）	2019 年	2021 年	12.63 亿	576,170,647.17	--	--
苏州市苏地2019-WG-14号地块	2019 年	2021/2022 年	51.91 亿	3,275,951,695.98	--	--
无锡鸿山项目	2019 年	2021/2022 年	18.31 亿	948,175,804.75	--	--
上海崇明项目（06A-01A地块）	2019 年	2022 年	21.62 亿	1,087,631,434.76	--	--
上海崇明项目（05A-01A地块）	2019 年	2021 年	18.12 亿	934,738,655.99	--	--
无锡梅村项目	2019 年	2021 年	16.81 亿	943,391,269.76	--	--
成华项目（成都市成华区龙潭寺地块）	2019 年	2022 年	14.91 亿	814,092,659.85	--	--
金融街·古泉小镇（福泉地块项目）	2019 年	2023 年	21.27 亿	254,011,350.98	--	--
重庆起重机厂项目（九龙坡地块）	2019 年	2021/2022 年	16.85 亿	820,000,000.00	--	--
金融街·西青金悦府（天津南站项目）	2019 年	2021 年	17.16 亿	948,000,000.00	--	--
合 计	--	--	--	65,481,041,984.95	60,146,316,473.59	--

（4）开发产品

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
B5 富凯大厦	2002 年	9,187,484.43	--	--	9,187,484.43
G2-6/7	2006 年	18,215,435.85	--	--	18,215,435.85
大屯项目	2010 年	501,942.37	--	--	501,942.37
金阳大厦	1997 年	3,373,654.42	--	--	3,373,654.42
金融街（月坛）中心	2014 年	27,857,075.56	--	27,857,075.56	--

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
北七家	2013/2014 年	527,119.45	88,782.62	--	615,902.07
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2009-2015/ 2018/2019 年	1,195,061,703.99	40,899,251.43	403,881,603.74	832,079,351.68
重庆嘉年华项目	2005 年	21,214,186.81	4,846,751.84	26,060,938.65	--
重庆金融中心	2010/2011 年	6,452,285.28	--	--	6,452,285.28
重庆融城华府项目	2011 年	7,755,380.43	--	1,359,015.39	6,396,365.04
金融街·融景城	2013/2017/ 2018/2019 年	1,710,070,952.63	948,423,319.17	1,213,533,018.61	1,444,961,253.19
重庆金悦城项目	2012/2014 年	28,336,751.04	--	4,015,864.05	24,320,886.99
津门项目	2009/2010/ 2011 年	38,555,944.46	53,514,600.83	--	92,070,545.29
津塔项目	2009/2011 年	1,073,499.04	--	--	1,073,499.04
天津大都会项目	2012/2017/ 2019 年	144,908,552.83	1,135,135,081.38	942,280,514.12	337,763,120.09
天津(南开)中心(天津世纪中心)	2013/2015 年	187,958,592.93	8,922,781.69	57,091,267.08	139,790,107.54
金融街(和平)中心	2014/2016 年	855,037,679.25	31,973,509.78	258,331,938.82	628,679,250.21
金色漫香林(三羊居住区居住、商业项目)	2009/2012/ 2014/2016 年	84,645,109.73	--	2,678,216.46	81,966,893.27
德胜国际中心	2009 年	33,602,181.58	--	--	33,602,181.58
金色漫香郡(大兴区黄村镇孙村项目)	2012/2013 年	2,852,427.56	52,531.93	--	2,904,959.49
金融街园中园(通州商务园项目)	2012/2018/ 2019 年	22,336,359.65	1,731,680,626.23	482,561,659.60	1,271,455,326.28
北京融景城(衙门口住宅项目)	2013 年	1,095,644.32	--	--	1,095,644.32
生物医药基地 11 号地	2014 年	8,969,662.40	--	760,604.49	8,209,057.91
南官嘉园(南官项目)	2015/2017 年	84,643,222.73	--	17,773,755.97	66,869,466.76
金融街(长安)中心(京西项目)	2016 年	374,584,702.28	--	62,016,166.79	312,568,535.49
金融街(海伦)中心(上海海伦中心项目)	2016 年	18,770,422.60	24,144,403.90	24,162,660.28	18,752,166.22
金融街(静安)中心	2016 年	11,429,844.02	--	1,198,720.10	10,231,123.92
融穗御府(萝岗长岭居项目)	2016/2017 年	85,068,436.89	--	12,738,532.87	72,329,904.02
融穗澜湾(番禺市桥项目)	2016 年	99,790,897.43	--	9,308,595.68	90,482,301.75
重庆金悦熙城项目	2016 年	222,189,656.56	1,487,140.90	35,936,484.81	187,740,312.65
公园懿府(南苑项目)	2017/2018 年	1,308,166,405.13	--	759,974,433.27	548,191,971.86
天津诺丁山项目(张家窝 H 地块)	2017/2018 年	75,295,145.71	--	6,054,316.14	69,240,829.57
天津融汇(华苑项目)	2017 年	80,892,654.73	4,193,269.26	56,073,998.19	29,011,925.80

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
重庆金悦锦城项目	2017/2018 年	198,667,682.15	310,783.79	116,512,642.96	82,465,822.98
金融街·花溪小镇(广州花都北优花园项目)	2017/2019 年	3,825,325.41	260,213,335.33	222,551,516.72	41,487,144.02
融穗华府(荔湾区广钢新城一期项目)	2017 年	1,736,912,485.32	--	980,136,165.85	756,776,319.47
金融街·金茂·珠江金茂府广州珠江金茂府(荔湾区广钢新城二期项目)	2017/2018/2019 年	2,607,430,462.59	686,917,404.51	2,134,340,601.47	1,160,007,265.63
金融街·融御(海珠区石岗路项目)	2018 年	3,633,454,647.44	--	1,292,235,216.39	2,341,219,431.05
上海火车站北广场项目	2018/2019 年	1,039,441,746.64	3,875,074,153.58	3,936,149,301.64	978,366,598.58
金融街·听湖小镇(天津东丽湖项目)	2018/2019 年	71,906,198.99	257,809,371.16	263,692,878.12	66,022,692.03
金融街·融府(周庄子项目)	2019 年	--	2,818,311,509.92	2,438,760,362.32	379,551,147.60
合 计	--	16,062,059,562.63	11,883,998,609.25	15,790,028,066.14	12,156,030,105.74

(5) 出租开发产品明细情况

项目名称	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
F4-D(北)	4,860,487.71	--	123,762.43	4,736,725.28
B5 富凯大厦地上	39,743,091.54	--	2,029,473.12	37,713,618.42
B5 富凯大厦地下	13,902,681.64	--	459,288.96	13,443,392.68
C6 通泰大厦	60,251,989.63	--	2,213,374.32	58,038,615.31
G2-6/7	176,665.83	--	5,745.24	170,920.59
B1 地下	45,149,851.69	--	1,385,200.92	43,764,650.77
重庆嘉年华项目	4,846,751.84	--	4,846,751.84	--
金融街·融景城	186,941,629.00	10,532,239.84	15,737,221.63	181,736,647.21
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	212,083,281.14	158,006,875.06	28,348,797.92	341,741,358.28
津塔项目	123,682,834.67	--	3,305,554.56	120,377,280.11
天津大都会项目	44,017,397.26	932,052,955.75	20,081,349.99	955,989,003.02
金融街(南开)中心(天津世纪中心)	229,689,861.86	34,433,252.11	19,450,420.11	244,672,693.86
金融街(和平)中心	61,933,515.66	39,369,638.24	50,044,777.19	51,258,376.71
津门项目	53,812,178.75	--	53,812,178.75	--
金融街园中园(通州商务园项目)	12,758,692.22	--	12,758,692.22	--
融穗御府(萝岗长岭居项目)	430,283.74	--	10,236.20	420,047.54
金融街·融御(上海静安项目)	17,622,001.14	171,923.31	522,736.98	17,271,187.47
金色漫香林(三羊居住区居住、商业项目)	121,805,881.12	--	3,616,372.12	118,189,509.00

项目名称	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
金融街(长安)中心(京西商务中心)	176,991,818.64	--	5,082,377.25	171,909,441.39
重庆金悦熙城项目	1,739,173.90	8,853,953.72	3,281,439.82	7,311,687.80
重庆金悦锦城项目	--	17,751,031.73	942,664.49	16,808,367.24
重庆金悦城项目	--	353,454.19	2,857.09	350,597.10
天津融汇(华苑项目)	--	1,358,849.83	1,731.02	1,357,118.81
合 计	1,412,440,068.98	1,202,884,173.78	228,063,004.17	2,387,261,238.59

6、其他流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
待抵扣及预缴增值税	1,031,909,740.45	368,816,448.45
预缴土地增值税	533,471,653.67	441,034,700.01
预缴企业所得税	478,475,964.47	495,637,512.03
预缴营业税	66,991,727.51	68,406,485.33
预缴城建税	5,744,492.30	4,536,669.50
预缴教育费附加	4,136,741.54	3,222,451.10
信托投资计划	80,437,607.63	80,437,607.63
土地整理金	153,982,260.00	--
信托业保障基金	9,000,000.00	--
其他	973,812.27	2,342,906.87
合 计	2,365,123,999.84	1,464,434,780.92

7、可供出售金融资产

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	—	—	—	--	--	--
可供出售权益工具	—	—	—	198,070,000.00	--	198,070,000.00
其中：按公允价值计量	—	—	—	--	--	--
按成本计量	—	—	—	198,070,000.00	--	198,070,000.00
其他	—	—	—	--	--	--
合 计	—	—	—	198,070,000.00	--	198,070,000.00

8、长期股权投资

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动								2019.12.31	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		
①合营企业											
北京石开房地产开发有限公司	32,419,295.89	--	--	12,988.86	--	--	--	--	--	32,432,284.75	--
北京博览奇石旅游开发有限 责任公司	4,556,863.33	--	--	--	--	--	--	--	--	4,556,863.33	--
深圳融祺	--	49,330,480.91	--	-4,368,415.25	---	--	--	--	-21,632,011.42	23,330,054.24	--
惠州融拓	--	49,052,395.77	--	-4,086,603.51	--	--	--	--	-13,539,248.92	31,426,543.34	--
武汉两湖半岛房地产开发有 限公司(以下简称武汉两湖半 岛)	--	280,000,000.00	--	-758,912.39	--	--	--	--	-1,536,059.14	277,705,028.47	--
上海复屹实业发展有限公司	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
小 计	36,976,159.22	378,382,876.68	--	-9,200,942.29	--	--	--	--	-36,707,319.48	369,450,774.13	--
②联营企业											
北京未来科技城昌融置业有 限公司(以下简称昌融置业)	24,311,297.11	--	--	-4,966,734.16	--	--	--	--	-2,961,385.26	16,383,177.69	--
昌金置业	9,999,070.80	--	--	16,602,789.59	--	--	--	--	-5,660,906.54	20,940,953.85	--
北京武夷房地产开发有限公司 (以下简称武夷地产)	3,101,986,152.67	--	--	-11,471,737.01	--	--	--	--	-65,258.90	3,090,449,156.76	--
北京环境交易所有限公司(以 下简称北京环交所)	86,869,562.62	--	--	-559,036.08	--	15,327,755.00	--	--	--	101,638,281.54	--
北京融筑房地产开发有限公司 (以下简称融筑地产)	139,836,477.79	--	--	-4,867,365.11	--	--	--	--	-1,075,463.33	133,893,649.35	--

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动								2019.12.31	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		
北京远和置业有限公司(以下简称远和置业)	196,101,893.92	--	-	-10,469,780.62	--	--	--	--	-3,327,976.85	182,304,136.45	--
天津万锦华瑞房地产开发有限公司(以下简称天津万锦华瑞)	170,487,639.84	--	--	-1,496,977.59	--	--	--	--	--	168,990,662.25	--
北京融泰	--	220,000,000.00	--	467.50	--	--	--	--	-514,675.94	219,485,791.56	--
重庆科世金置业有限公司	--	500,000.00	--	-123.75	--	--	--	--	--	499,876.25	--
无锡隽苑企业管理有限公司(以下简称无锡隽苑)	--	171,500,000.00	--	-565,161.66	--	--	--	--	-417,816.29	170,517,022.05	--
小 计	3,729,592,094.75	392,000,000.00	--	-17,793,658.89	--	15,327,755.00	--	--	-14,023,483.11	4,105,102,707.75	--
合 计	3,766,568,253.97	770,382,876.68	--	-26,994,601.18	--	15,327,755.00	--	--	-50,730,802.59	4,474,553,481.88	--

说明：其他变动系本集团与联营企业或合营企业发生交易，抵销未实现内部交易损益所产生的影响。

9、其他非流动金融资产

种 类	2019.12.31	2019.01.01
非上市权益工具投资	513,830,000.00	462,500,000.00

说明：其他非流动金融资产为本集团计划长期持有、不具有重大影响的股权投资，本集团将其分类为公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

非上市权益工具投资明细

被投资单位名称	在被投资单位 持股比例(%)	2019.12.31	2019.01.01
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	20.00	56,490,000.00	54,040,000.00
北京怀信融资担保有限公司	11.03	34,650,000.00	29,580,000.00
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	53,860,000.00	54,890,000.00
北京产权交易所有限公司	11.06	308,590,000.00	263,320,000.00
北京创新工场创业投资中心	1.20	41,180,000.00	41,730,000.00
中证焦桐基金管理公司	10.00	19,060,000.00	18,940,000.00
合 计	--	513,830,000.00	462,500,000.00

10、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	--	--	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	38,581,073,550.48	2,510,056,805.94	1,405,563,039.51	39,685,567,316.91
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合 计	38,581,073,550.48	2,510,056,805.94	1,405,563,039.51	39,685,567,316.91

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	2019.01.01 公允价值	本期增加				本期减少		2019.12.31 公允价值
		购置	自用房地产或 存货转入	公允价值变动 损益	投资性房地产在建 新增	处置	其他	
一、成本合计	24,824,510,001.13	46,134,430.02	--	--	1,467,903,171.50	966,630,725.71	74,530,874.80	25,297,386,002.14
房屋建筑物	24,824,510,001.13	46,134,430.02	--	--	1,467,903,171.50	966,630,725.71	74,530,874.80	25,297,386,002.14
二、公允价值变动合计	13,756,563,549.35	--	--	996,019,204.42	--	364,401,439.00	--	14,388,181,314.77
房屋建筑物	13,756,563,549.35	--	--	996,019,204.42	--	364,401,439.00	--	14,388,181,314.77
三、账面价值合计	38,581,073,550.48	46,134,430.02	--	996,019,204.42	1,467,903,171.50	1,331,032,164.71	74,530,874.80	39,685,567,316.91
房屋建筑物	38,581,073,550.48	46,134,430.02	--	996,019,204.42	1,467,903,171.50	1,331,032,164.71	74,530,874.80	39,685,567,316.91

说明：

- ①公司投资性房地产均位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。
- ②公司投资性房地产由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为公允价值。
- ③投资性房地产公允价值入账价值为在公允价值估测价格基础上扣除涉及的流转税和土地增值税后金额。

④其他减少系本期金融街·万科丰科中心项目成本调减。

(3) 投资性房地产按项目披露

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号	93,378.29	288,986,104.81	3,560,023,405.40	3,683,242,384.88	97,239,493.09
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	42,707,179.66	494,368,094.78	503,884,761.45	9,516,666.67
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	727,128,199.55	6,512,322,485.38	6,912,403,152.04	395,507,734.48
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	5,543,134.12	198,133,920.92	201,559,920.92	3,426,000.00
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	15,965,085.84	619,760,984.30	632,831,555.73	13,070,571.43
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼	48,977.93	37,720,737.75	1,914,316,596.88	1,914,316,596.88	--
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,793.18	120,368,558.37	2,665,198,849.92	2,253,962,344.67	112,057,033.97
德胜国际中心	中国北京市西城区德胜门外大街 77 号	31,205.88	56,969,711.20	776,471,377.96	959,572,044.63	180,597,533.64
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路 2 号	97,970.72	65,947,498.22	2,330,068,113.39	2,330,068,113.39	--
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	67,041,033.75	569,466,515.84	602,802,106.32	33,335,590.48
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	34,550,572.85	698,247,572.59	713,002,212.59	4,250,428.53
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	137,306,352.46	5,319,298,821.00	4,580,442,384.63	66,307,522.17
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼	105,881.25	53,421,791.14	1,902,935,393.18	1,902,935,393.18	--
金融街·万科丰科中心	北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）	138,263.04	75,854,057.59	4,393,782,482.04	4,399,962,237.20	80,710,629.96
武清金悦府（在建）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,000.00	--	144,170,458.32	156,572,524.89	--

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
黄村颐璟万和 (在建)	北京市大兴区黄村镇 DX00-0102-0702 地块 F1 住宅 混合公建用地	2,363.45	--	107,471,482.59	115,710,848.13	--
远洋·金融街西郊宸 章(上海西郊宸章) (在建)	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.57	--	222,345,041.54	250,499,156.63	--
静安融悦中心 (在建)	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	201,641.00	--	4,225,817,750.57	4,839,325,467.11	--
门头沟融悦中心(在 建)	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	32,564.13	--	336,100,728.00	419,772,010.04	--
房山金悦嘉苑 (在建)	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地	7,940.00	--	108,577,540.90	114,749,942.72	--
沙坪坝地块(重庆磁 器口后街项目)(在 建)	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	85,355.40	--	587,693,142.99	795,856,916.59	--
重庆礼嘉项目 (在建)	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,623.79	--	201,648,084.37	236,098,778.68	--
两江新区水土项目 (在建)	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,232.37	--	179,618,720.32	230,827,090.39	--
苏州太湖新城项目 (在建)	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	109,586.00	--	251,744,810.45	807,395,552.31	--
黄鹤楼融御滨(临江 大道 9 号项目)(在 建)	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处	22,000.00	--	233,258,657.85	111,215,655.72	--
东莞金悦府 (在建)	东莞市茶山镇下朗村	722.66	--	28,232,519.00	8,176,328.95	--
佛山金悦郡项目(在 建)	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	1,000.00	--	--	8,381,836.24	--
合 计		--	1,729,510,017.31	38,581,073,550.48	39,685,567,316.91	996,019,204.42

(4) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
美晟国际广场项目	1,914,316,596.88	尚在办理中

11、固定资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	2,501,292,868.92	2,565,951,334.35

固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
一、账面原值						
1. 2018.12.31	3,029,843,971.91	37,756,964.67	62,243,193.25	323,748,141.61	24,839,266.31	3,478,431,537.75
2. 本期增加金额	7,864,793.40	2,672,280.73	5,767,625.51	20,225,513.90	503,820.33	37,034,033.87
(1) 购置	--	2,672,280.73	5,767,625.51	18,697,256.95	503,820.33	27,640,983.52
(2) 在建工程/存货转入	7,864,793.40	--	--	1,528,256.95	--	9,393,050.35
(3) 企业合并增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	2,729,891.83	3,669,603.94	4,275,206.28	57,804.16	10,732,506.21
(1) 处置或报废	--	2,729,891.83	3,669,603.94	4,275,206.28	57,804.16	10,732,506.21
(2) 其他	--	--	--	--	--	--
4. 2019.12.31	3,037,708,765.31	37,699,353.57	64,341,214.82	339,698,449.23	25,285,282.48	3,504,733,065.41
二、累计折旧						
1. 2018.12.31	588,984,941.21	27,263,459.42	42,074,477.63	234,620,946.11	19,536,379.03	912,480,203.40
2. 本期增加金额	68,155,160.27	2,896,854.42	6,157,065.89	22,466,205.33	1,626,404.19	101,301,690.10
(1) 计提	68,155,160.27	2,896,854.42	6,157,065.89	22,466,205.33	1,626,404.19	101,301,690.10
(2) 企业合并增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	2,561,385.78	3,539,745.98	4,189,889.04	50,676.21	10,341,697.01
(1) 处置或报废	--	2,561,385.78	3,539,745.98	4,189,889.04	50,676.21	10,341,697.01
(2) 转入投资性房地产	--	--	--	--	--	--
4. 2019.12.31	657,140,101.48	27,598,928.06	44,691,797.54	252,897,262.40	21,112,107.01	1,003,440,196.49
三、减值准备						
1. 2018.12.31	--	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--	--
计提	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--	--

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
处置或报废	--	--	--	--	--	--
4. 2019.12.31	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1. 2019.12.31 账面价值	2,380,568,663.83	10,100,425.51	19,649,417.28	86,801,186.83	4,173,175.47	2,501,292,868.92
2. 2018.12.31 账面价值	2,440,859,030.70	10,493,505.25	20,168,715.62	89,127,195.50	5,302,887.28	2,565,951,334.35

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
喜来登会所	48,844,665.51	尚在办理中
凤池岛办公楼	8,390,152.87	尚在办理中
美晟国际广场项目	21,586,987.93	尚在办理中
慕田峪房屋建筑物	259,723,433.70	尚在办理中

12、在建工程

项 目	2019.12.31	2018.12.31
在建工程	763,645,783.21	767,585,954.33

在建工程

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
慕田峪景观改造	320,699.86	--	320,699.86	639,249.63	--	639,249.63
永晟酒店	763,325,083.35	--	763,325,083.35	766,946,704.70	--	766,946,704.70
合 计	763,645,783.21	--	763,645,783.21	767,585,954.33	--	767,585,954.33

13、无形资产

项 目	土地使用权	软件系统	合 计
一、账面原值			
1. 2018.12.31	728,342,169.04	109,814,925.54	838,157,094.58
2. 本期增加金额	--	15,369,964.53	15,369,964.53
购置	--	15,369,964.53	15,369,964.53
3. 本期减少金额	--	--	--
转入投资性房地产/处置	--	--	--
4. 2019.12.31	728,342,169.04	125,184,890.07	853,527,059.11
二、累计摊销			

项 目	土地使用权	软件系统	合 计
1. 2018.12.31	195,028,831.60	69,638,252.89	264,667,084.49
2. 本期增加金额	17,459,674.57	13,353,608.35	30,813,282.92
计提	17,459,674.57	13,353,608.35	30,813,282.92
3. 本期减少金额	--	--	--
转入投资性房地产/处置	--	--	--
4. 2019.12.31	212,488,506.17	82,991,861.24	295,480,367.41
三、减值准备			
1. 2018.12.31	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 2019.12.31	--	--	--
四、账面价值			
1. 2019.12.31 账面价值	515,853,662.87	42,193,028.83	558,046,691.70
2. 2018.12.31 账面价值	533,313,337.44	40,176,672.65	573,490,010.09

14、长期待摊费用

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修费	2,665,477.53	76,256.35	1,989,232.45	--	752,501.43

15、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	158,115,387.55	39,528,846.89	137,815,945.40	34,453,986.35
出租开发产品摊销	37,179,869.20	9,294,967.30	33,265,027.56	8,316,256.89
可抵扣亏损	1,862,842,335.13	465,710,583.78	1,640,336,897.72	410,084,224.43
结转以后年度抵扣的费用	36,189,256.89	9,047,314.22	22,497,280.68	5,624,320.17
已预提尚未支付的各项费用	6,035,170,333.87	1,508,792,583.47	5,339,611,182.92	1,334,902,795.73
未实现内部利润	802,973,939.58	200,743,484.90	388,003,102.46	97,000,775.62
小 计	8,932,471,122.22	2,233,117,780.56	7,561,529,436.74	1,890,382,359.19

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税负债:				
投资性房地产公允价值变动及折旧	15,929,679,922.12	3,982,419,980.53	15,348,780,679.00	3,837,195,169.75
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
其他非流动金融资产公允价值变动	315,760,000.00	78,940,000.00	--	--
小 计	16,252,121,156.16	4,063,030,289.04	15,355,461,913.04	3,838,865,478.26

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣暂时性差异	1,161,731,579.52	1,157,711,227.92
可抵扣亏损	1,995,468,593.64	1,471,604,724.42
合 计	3,157,200,173.16	2,629,315,952.34

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019.12.31	2018.12.31
2019 年	—	93,822,719.66
2020 年	179,760,929.86	183,208,759.11
2021 年	308,703,174.18	313,917,035.51
2022 年	216,627,573.49	231,802,674.71
2023 年	661,653,229.25	648,853,535.43
2024 年	628,723,686.86	—
合 计	1,995,468,593.64	1,471,604,724.42

16、其他非流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
信托产品投资	333,000,000.00	333,000,000.00
信托业保障基金	179,500,000.00	66,500,000.00
B1地下人防车库	5,180,004.67	5,347,101.67
B5地下人防车库	22,937,797.26	23,708,815.74
B7地下人防车库	10,535,800.78	12,395,059.78
F2地下人防车库	19,763,101.33	22,587,408.37
F7/9地下人防车库	114,349,587.60	117,841,178.04
合 计	685,266,291.64	581,379,563.60

17、短期借款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
保证借款	--	470,990,000.00
信用借款	50,000,000.00	2,539,980,000.00
合 计	50,000,000.00	3,010,970,000.00

18、应付票据

种 类	2019.12.31	2018.12.31
商业承兑汇票	35,850,000.00	72,571,412.79

19、应付账款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
地价款	1,527,458,566.89	203,596,120.89
工程款	7,552,451,491.75	5,133,836,643.97
应付货款	30,636,353.81	43,289,578.37
应付代理及服务费	42,993,809.30	18,546,183.10
其他	10,216,621.41	16,461,966.04
合 计	9,163,756,843.16	5,415,730,492.37

说明：账龄超过 1 年的重要应付账款主要系应付工程款。

20、预收款项

项 目	2019.12.31	2018.12.31
购房款	14,354,014,735.78	10,056,255,856.69
预收租金	375,671,898.49	276,993,292.68
会费及门票	6,312,462.56	30,015,270.33
合 计	14,735,999,096.83	10,363,264,419.70

(1) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	2019.12.31	未偿还或未结转的原因
法人一	550,600,000.00	项目尚未竣工结算
法人二	319,612,500.00	项目尚未竣工结算
法人三	223,368,000.00	项目尚未竣工结算
法人四	213,649,200.00	项目尚未竣工结算
法人五	188,410,000.00	项目尚未竣工结算
合 计	1,495,639,700.00	--

(2) 大额预收款项中预售房产收款情况列示如下:

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	预计竣工时间	预售比例 (%)
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐 (李七庄项目)	1,492,045,073.00	388,303,783.00	2021 年	99.82
金融街·融景城	1,428,068,101.92	693,290,053.59	2020/2013 年	82.65
金融街 (广安) 中心 (大吉项目)	1,236,411,700.00	1,236,411,700.00	--	--
颐璟春秋 (黄村 0702 地块)	1,210,883,491.11	117,774,449.00	2020 年	80.94
金融街·融熙府 (重庆特钢项目)	1,190,984,405.00	52,676,331.00	2020 年	92.79
金融街·融府 (周庄子项目)	870,780,333.00	1,004,486,402.00	2020 年	89.31
合 计	7,429,173,104.03	3,492,942,718.59	--	--

21、应付职工薪酬

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬	309,434,208.83	1,046,525,600.16	962,345,974.81	393,613,834.18
离职后福利-设定提存计划	7,091,574.29	98,055,878.04	98,277,356.83	6,870,095.50
辞退福利	--	76,172.84	76,172.84	--
合 计	316,525,783.12	1,144,657,651.04	1,060,699,504.48	400,483,929.68

(1) 短期薪酬

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	249,028,999.74	887,476,103.26	806,034,005.10	330,471,097.90
职工福利费	--	26,895,106.10	26,895,106.10	--
社会保险费	3,803,812.58	45,694,952.68	45,585,783.52	3,912,981.74
其中: 1. 医疗保险费	3,469,807.77	41,170,184.96	41,117,992.81	3,521,999.92
2. 工伤保险费	253,519.40	1,485,900.36	1,431,960.88	307,458.88
3. 生育保险费	80,485.41	3,038,867.36	3,035,829.83	83,522.94
住房公积金	2,204,768.73	57,157,856.77	57,157,187.53	2,205,437.97
工会经费和职工教育经费	54,396,627.78	29,301,581.35	26,673,892.56	57,024,316.57
合 计	309,434,208.83	1,046,525,600.16	962,345,974.81	393,613,834.18

(2) 设定提存计划

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
离职后福利				
其中: 1. 基本养老保险费	6,829,118.71	77,935,336.74	78,252,424.61	6,512,030.84
2. 失业保险费	261,476.11	3,504,215.88	3,505,108.66	260,583.33

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
3. 企业年金缴费	979.47	16,616,325.42	16,519,823.56	97,481.33
合 计	7,091,574.29	98,055,878.04	98,277,356.83	6,870,095.50

22、应交税费

税 项	2019.12.31	2018.12.31
土地增值税	3,910,995,165.39	3,045,556,094.48
企业所得税	753,765,656.37	1,324,284,728.06
增值税	287,142,339.08	391,480,674.57
城建税	24,089,547.51	36,342,162.25
教育费附加	17,670,525.99	26,000,335.64
个人所得税	5,323,364.30	4,826,352.20
房产税	116,459.01	14,889,151.67
其他	1,200,513.21	4,126,841.28
合 计	5,000,303,570.86	4,847,506,340.15

23、其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付股利	41,160,000.00	--
其他应付款	4,916,705,841.38	5,977,368,254.07
合 计	4,957,865,841.38	5,977,368,254.07

(1) 应付股利

项 目	2019.12.31	2018.12.31
上海亿兆投资集团有限公司	41,160,000.00	--

(2) 其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
往来款	3,991,281,507.09	3,953,110,106.18
投标、租赁保证金等	606,769,606.79	544,698,407.40
代收代缴契税、维修基金等	79,640,386.08	129,328,239.47
担保费	19,219,033.33	39,377,323.33
违约金	162,406,021.86	81,257,901.86
整售意向金	--	1,060,653,152.00
其他	57,389,286.23	168,943,123.83
合 计	4,916,705,841.38	5,977,368,254.07

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金 额	未偿还或未结转的原因
北京远乾置业有限公司	360,036,055.30	子公司股东借款
北京德俊房地产咨询有限公司	245,654,818.20	子公司股东借款
廊坊市城区房地产开发有限公司	166,392,977.97	子公司股东借款
北京市京西置地有限责任公司	108,607,282.60	子公司股东借款
宁夏伟嘉股权管理有限公司	104,247,049.50	子公司股东借款
天津碧德房地产开发有限公司	104,247,049.50	子公司股东借款
合 计	1,089,185,233.07	--

24、一年内到期的非流动负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31
一年内到期的长期借款	10,394,204,332.37	6,789,400,000.00
一年内到期的应付债券	5,401,536,103.83	--
合 计	15,795,740,436.20	6,789,400,000.00

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
质押借款	483,200,000.00	739,100,000.00
抵押借款	1,975,174,332.37	2,301,100,000.00
保证借款	4,545,880,000.00	2,844,200,000.00
信用借款	3,389,950,000.00	905,000,000.00
合 计	10,394,204,332.37	6,789,400,000.00

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015年第一期中期票据	2,800,000,000.00	2015/1/29	5 年	2,800,000,000.00
2015年第二期中期票据	2,400,000,000.00	2015/4/27	5 年	2,400,000,000.00
合 计	5,200,000,000.00	--	--	5,200,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	2019.01.01	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019.12.31
2015 年第一期中期票据	2,919,167,833.70	--	134,400,000.00	3,720,872.42	--	2,922,888,706.12
2015 年第二期中期票据	2,475,393,543.93	--	119,760,000.00	3,253,853.78	--	2,478,647,397.71
合 计	5,394,561,377.63	--	254,160,000.00	6,974,726.20	--	5,401,536,103.83

25、长期借款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
质押借款	4,383,400,000.00	3,382,500,000.00
抵押借款	19,383,884,427.47	21,382,469,346.49
保证借款	16,827,500,000.00	15,961,100,000.00
信用借款	13,571,950,000.00	6,610,000,000.00
小 计	54,166,734,427.47	47,336,069,346.49
减：一年内到期的长期借款	10,394,204,332.37	6,789,400,000.00
合 计	43,772,530,095.10	40,546,669,346.49

注：

①质押借款系本集团以子公司金融街（北京）置业有限公司 100%股权，子公司上海静盛房地产开发有限公司 100%股权，子公司成都中逸实业有限公司 90%股权，子公司北京市慕田峪长城缆车服务有限公司 80%股权，子公司湖北当代盛景投资有限公司 80%股权，北京金丰万晟置业有限公司 50%股权，联营企业北京武夷房地产开发有限公司 30%股权为质押物向银行提供质押担保取得的借款。

②抵押借款明细详见“附注六、48 所有权或使用权受限制的资产”。

③保证借款中由金融街集团提供担保的金额为 200,000.00 万元，详见“附注十一、5（3）关联担保情况”，由本集团为子公司提供担保的金额为 1,482,750.00 万元。

26、应付债券

项 目	2019.12.31	2018.12.31
2015 年第一期中期票据	--	2,919,167,833.70
2015 年第二期中期票据	--	2,475,393,543.93
2015 年度第一期公募债（品种一）	3,987,789,260.14	3,983,081,807.49
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,015,673,784.54	1,015,388,941.46
2015 年度第二期公募债	4,051,549,960.97	4,049,817,280.18
2016 年度非公开公司债（第一期）	--	2,063,544,809.00
2016 年度非公开公司债（第二期）	--	1,537,567,335.48
2016 年度非公开公司债（第三期）	306,333,359.16	1,533,146,415.28
2016 年度非公开公司债（第四期）	438,202,337.29	1,522,564,296.24
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	503,542,108.79	502,132,923.56
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,008,756,866.50	2,007,760,212.11
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,971,870,909.49	1,971,250,534.71
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,484,992.71	1,141,279,467.77
2018 年第一期中期票据（品种一）	725,715,524.78	726,074,581.76

项 目	2019.12.31	2018.12.31
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,698,801,145.59	2,701,333,932.70
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	519,109,979.23	--
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,563,376,032.03	--
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	412,133,578.98	--
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,134,262,058.21	--
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	511,066,341.41	--
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,023,480,490.97	--
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,020,036,022.09	--
合 计	25,033,184,752.88	30,149,503,915.37

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015 年第一期中期票据	2,800,000,000.00	2015/1/29	5 年	2,800,000,000.00
2015 年第二期中期票据	2,400,000,000.00	2015/4/27	5 年	2,400,000,000.00
2015 年度第一期公募债（品种一）	4,000,000,000.00	2015/8/20	6 年	4,000,000,000.00
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,000,000,000.00	2015/8/20	10 年	1,000,000,000.00
2015 年度第二期公募债	4,000,000,000.00	2015/8/31	7 年	4,000,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第一期）	2,000,000,000.00	2016/2/25	5 年	2,000,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第二期）	1,500,000,000.00	2016/4/13	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第三期）	1,500,000,000.00	2016/6/1	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,500,000,000.00	2016/7/12	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期） （品种一）	500,000,000.00	2016/10/13	5 年	500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期） （品种二）	2,000,000,000.00	2016/10/13	7 年	2,000,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,900,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,900,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,100,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,100,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种一）	700,000,000.00	2018/3/28	5 年	700,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,600,000,000.00	2018/3/28	5 年	2,600,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	500,000,000.00	2019/1/17	4 年	500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,500,000,000.00	2019/1/17	5 年	1,500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	400,000,000.00	2019/4/8	4 年	400,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,100,000,000.00	2019/4/8	5 年	1,100,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	500,000,000.00	2019/5/23	4 年	500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019/5/23	5 年	1,000,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019/6/17	5 年	1,000,000,000.00
小 计	35,500,000,000.00	--	--	35,500,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	2019.01.01	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019.12.31
2015 年第一期中期票据	2,919,167,833.70	--	134,400,000.00	3,720,872.42	--	2,922,888,706.12
2015 年第二期中期票据	2,475,393,543.93	--	119,760,000.00	3,253,853.78	--	2,478,647,397.71
2015 年度第一期公募债（品种一）	3,983,081,807.49	--	185,727,420.00	4,707,452.65	--	3,987,789,260.14
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,015,388,941.46	--	42,000,000.00	284,843.08	--	1,015,673,784.54
2015 年度第二期公募债	4,049,817,280.18	--	169,600,000.00	1,732,680.79	--	4,051,549,960.97
2016 年度非公开公司债（第一期）	2,063,544,809.00	--	12,766,666.67	288,524.33	2,000,000,000.00	--
2016 年度非公开公司债（第二期）	1,537,567,335.48	--	19,000,000.00	432,664.52	1,500,000,000.00	--
2016 年度非公开公司债（第三期）	1,533,146,415.28	--	30,800,000.00	136,943.88	1,200,000,000.00	306,333,359.16
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,522,564,296.24	--	41,452,500.00	132,743.55	1,070,000,000.00	438,202,337.29
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	502,132,923.56	--	16,495,833.33	-586,648.10	--	503,542,108.79
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,007,760,212.11	--	64,000,000.00	996,654.39	--	2,008,756,866.50
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,971,250,534.71	--	88,350,000.00	620,374.78	--	1,971,870,909.49
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,279,467.77	--	52,250,000.00	205,524.94	--	1,141,484,992.71
2018 年第一期中期票据（品种一）	726,074,581.76	--	35,420,000.00	-359,056.98	--	725,715,524.78
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,701,333,932.70	--	137,280,000.00	-2,532,787.11	--	2,698,801,145.59
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	--	500,000,000.00	19,845,833.33	-735,854.10	--	519,109,979.23
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	--	1,500,000,000.00	65,587,500.00	-2,211,467.97	--	1,563,376,032.03
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	--	400,000,000.00	12,600,000.00	-466,421.02	--	412,133,578.98
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	--	1,100,000,000.00	36,052,500.00	-1,790,441.79	--	1,134,262,058.21

债券名称	2019.01.01	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019.12.31
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	--	500,000,000.00	11,812,500.00	-746,158.59	--	511,066,341.41
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	--	1,000,000,000.00	25,025,000.00	-1,544,509.03	--	1,023,480,490.97
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	--	1,000,000,000.00	21,750,000.00	-1,713,977.91	--	1,020,036,022.09
小 计	30,149,503,915.37	6,000,000,000.00	1,341,975,753.33	3,825,810.51	5,770,000,000.00	30,434,720,856.71
减：一年内到期的应付债券	--	--	254,160,000.00	6,974,726.20	--	5,401,536,103.83
合 计	30,149,503,915.37	6,000,000,000.00	1,087,815,753.33	-3,148,915.69	5,770,000,000.00	25,033,184,752.88

27、股本

项 目	2019.01.01		本期增减变动 (+、-)				2019.12.31	
	金额	比例 (%)	发行新股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份								
1.国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	1,364,191.00	0.05	--	--	-65,830.00	-65,830.00	1,298,361.00	0.04
其中：境内法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	1,364,191.00	0.05	--	--	-65,830.00	-65,830.00	1,298,361.00	0.04
4.外资持股								
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	1,364,191.00	0.05	--	--	-65,830.00	-65,830.00	1,298,361.00	0.04
二、无限售条件股份								
1.人民币普通股	2,987,565,716.00	99.95	--	--	65,830.00	65,830.00	2,987,631,546.00	99.96
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	2,987,565,716.00	99.95	--	--	65,830.00	65,830.00	2,987,631,546.00	99.96
三、股份总数	2,988,929,907.00	100.00	--	--	--	--	2,988,929,907.00	100.00

28、资本公积

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
股本溢价	6,814,908,752.84	503,335.46	--	6,815,412,088.30
其他资本公积	26,445,302.73	15,327,755.00	--	41,773,057.73
合 计	6,841,354,055.57	15,831,090.46	--	6,857,185,146.03

说明：

①苏州吴中滨湖置业有限公司收购本公司之子公司苏州融太置业有限公司 20%的股权，溢价部分 503,335.46 元增加资本公积。

②联营企业北京环境交易所有限公司引入新股东增资，按权益比例增加资本公积 15,327,755.00 元。

29、其他综合收益

项 目	2019.01.01	本期发生金额					2019.12.31
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
1.重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	--	--	--	--	--	--	--
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	770,629,313.04	16,666.60	--	--	16,666.60	--	770,645,979.64
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	--	--	--	--	--	--	--
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	--	--	--	--	--	--	--
4.现金流量套期损益的有效部分	--	--	--	--	--	--	--
5.外币财务报表折算差额	1,691,443.43	16,666.60	--	--	16,666.60	--	1,708,110.03
6 存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	768,937,869.61	--	--	--	--	--	768,937,869.61
其他综合收益合计	770,629,313.04	16,666.60	--	--	16,666.60	--	770,645,979.64

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为 16,666.60 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 16,666.60 元。

30、盈余公积

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	1,494,464,953.50	--	--	1,494,464,953.50

31、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	19,867,175,381.64	17,570,677,718.26	--
调整 期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	186,573,000.00	--	--
调整后 期初未分配利润	20,053,748,381.64	17,570,677,718.26	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	3,441,864,333.90	3,268,570,827.61	--
减: 提取法定盈余公积	--	75,394,192.13	--
提取任意盈余公积	--	--	--
提取一般风险准备	--	--	--
应付普通股股利	896,678,972.10	896,678,972.10	--
应付其他权益持有者的股利	--	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	22,598,933,743.44	19,867,175,381.64	--
其中: 子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	91,069,312.50	385,682,359.83	--

32、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,184,015,959.15	15,669,976,310.74	22,113,354,258.97	11,366,468,321.08

主营业务(业务分部)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	23,569,135,925.56	14,904,392,068.28	19,589,756,475.84	10,624,423,619.79
物业出租	1,841,123,541.76	159,426,075.53	1,741,418,061.32	143,412,200.41
物业经营	687,409,067.82	520,689,066.48	674,689,192.36	520,983,630.40
其他收入	86,347,424.01	85,469,100.45	107,490,529.45	77,648,870.48
合 计	26,184,015,959.15	15,669,976,310.74	22,113,354,258.97	11,366,468,321.08

33、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,784,130,308.21	2,154,503,306.79
房产税	312,033,833.30	310,061,505.00
城市维护建设税	97,881,510.60	78,119,467.31
教育费附加	70,588,196.26	56,503,407.34
土地使用税	28,493,451.19	23,622,086.97
印花税	25,911,358.40	32,436,192.29
其他	3,219,627.77	2,519,103.53
营业税	961,055.70	8,702,305.74
合 计	2,323,219,341.43	2,666,467,374.97

34、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	229,955,974.04	209,530,995.43
办公事务及业务活动费	572,476,626.24	497,125,459.52
物业管理租赁费	119,201,778.10	99,296,011.43
合 计	921,634,378.38	805,952,466.38

35、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	443,830,564.84	334,516,698.82
办公事务及业务活动费	134,630,648.48	140,665,896.67
物业管理租赁费	26,983,824.23	27,154,003.25
合 计	605,445,037.55	502,336,598.74

36、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	4,735,829,403.96	4,309,088,075.43
减：利息资本化	2,659,576,550.52	2,523,208,183.33
利息费用	2,076,252,853.44	1,785,879,892.10
减：利息收入	527,735,173.99	304,035,487.93
汇兑损益	-65,220.94	381,416.12
手续费及其他	16,280,001.74	6,556,103.20
合 计	1,564,732,460.25	1,488,781,923.49

37、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	1,025,978.03	923,398.57	与收益相关
改造补助	--	66,700.00	与收益相关
景区补助	--	95,530.00	与收益相关
专项补贴、奖励及税费返还	17,012,311.90	112,693,704.09	与收益相关
进项税加计扣除	2,127,228.08	--	与收益相关
合 计	20,165,518.01	113,779,332.66	—

38、投资收益

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	-26,994,601.18	-38,818,349.53
处置长期股权投资产生的投资收益	42,584,632.95	--
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	—	7,656,280.03
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	9,522,280.39	—
银行保本理财产品取得的投资收益	--	756,295.15
其他	-50,723,383.26	--
合 计	-25,611,071.10	-30,405,774.35

说明：其他系本集团与联营企业或合营企业发生交易，抵销未实现内部交易损益所产生的影响。

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	51,330,000.00	—
按公允价值计量的投资性房地产	996,019,204.42	410,942,574.96
处置投资性房地产	-364,401,439.00	-387,286,113.68
合 计	682,947,765.42	23,656,461.28

40、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-780,828.70	—
其他应收款坏账损失	-19,855,803.51	—
合 计	-20,636,632.21	—

41、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	—	-7,773,547.23
存货跌价损失	--	109,260.40
合 计	--	-7,664,286.83

42、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	50,526.58	1,584,735.05

43、营业外收入

项 目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损利得	53,983.84	68,090.98	53,983.84
拆迁补偿款	--	136,753,396.23	--
客户违约金收入	49,778,173.42	35,304,863.68	49,778,173.42
其他	207,981.35	4,714,271.28	207,981.35
合 计	50,040,138.61	176,840,622.17	50,040,138.61

44、营业外支出

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
固定资产报废、毁损损失	194,404.58	139,155.03	194,404.58
违约金及罚款	86,968,467.26	7,593,690.92	86,968,467.26
对外捐赠支出	1,408,197.00	6,015,105.80	1,408,197.00
其他	150,301.46	5,933,653.75	150,301.46
合 计	88,721,370.30	19,681,605.50	88,721,370.30

说明：本公司因合同纠纷事宜预提违约金 81,148,120.00 元。

45、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,791,973,056.47	1,661,583,278.01
递延所得税费用	-195,382,605.41	-157,613,658.99
合 计	1,596,590,451.06	1,503,969,619.02

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	5,717,243,305.81	5,541,457,058.79
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	1,429,310,826.45	1,385,364,264.70
某些子公司适用不同税率的影响	452,668.39	2,061,910.19
对以前期间当期所得税的调整	-1,717,363.14	-11,075,078.77
权益法核算的合营企业和联营企业损益	6,748,650.30	9,704,587.38
无须纳税的收入（以“-”填列）	-2,190,808.21	-1,538,025.00
不可抵扣的成本、费用和损失	5,524,003.30	15,149,870.81
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-6,735,807.45	-54,418,447.35
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	165,198,281.42	158,720,537.06
所得税费用	1,596,590,451.06	1,503,969,619.02

46、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	3,267,392,780.60	1,477,876,125.05
利息收入	190,330,137.93	193,602,578.41
拆迁补偿收入	--	144,958,600.00
专项补贴收入	18,367,148.45	104,483,054.10
收回土地整理费	--	117,000,000.00
按揭等保证金	32,172,938.71	163,899,588.87
其他	19,521,322.88	19,159,484.12
合 计	3,527,784,328.57	2,220,979,430.55

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	5,404,676,707.76	3,023,114,715.12
销售费用-大额	539,245,212.44	437,591,782.53
管理费用-大额	123,805,311.66	181,978,092.13
金融机构手续费	13,711,021.31	6,220,279.20
捐赠支出	1,408,197.00	6,095,105.80
土地整理费	153,982,260.00	--
按揭等保证金	4,244,894.68	107,581,656.64
其他	18,116,490.82	36,455,927.46

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	6,259,190,095.67	3,799,037,558.88

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
股权收购保证金	--	692,227,816.96
取得子公司收到的现金净额	--	4,698,035.84
合 计	--	696,925,852.80

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
不丧失控制权转让子公司股权收到现金	--	4,900,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
子公司减资支付给少数股东的现金	550,200,000.00	895,000,000.00

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,120,652,854.75	4,037,487,439.77
加：资产减值损失	--	7,664,286.83
信用减值损失	20,636,632.21	—
固定资产折旧	101,301,690.10	97,779,807.34
无形资产摊销	30,813,282.92	30,567,925.20
长期待摊费用摊销	1,989,232.45	2,635,002.93
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）	-50,526.58	-1,584,735.05
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	140,420.74	71,064.05
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-682,947,765.42	-23,656,461.28
财务费用（收益以“-”号填列）	2,076,093,484.68	1,785,745,812.83
投资损失（收益以“-”号填列）	25,611,071.10	30,405,774.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-353,439,916.19	-183,918,511.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	158,057,310.78	26,304,852.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,892,572,793.24	-13,506,704,062.65

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,975,747,325.22	-841,594,862.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,029,757,224.83	-490,336,565.92
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	2,660,294,877.91	-9,029,133,232.71
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	10,913,842,974.90	11,815,985,549.05
减：现金的期初余额	11,815,985,549.05	10,552,832,988.84
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	-902,142,574.15	1,263,152,560.21

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	10,913,842,974.90	11,815,985,549.05
其中：库存现金	411,961.81	602,327.09
可随时用于支付的银行存款	10,913,286,477.83	11,814,018,260.02
可随时用于支付的其他货币资金	144,535.26	1,364,961.94
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
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	10,913,842,974.90	11,815,985,549.05
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	113,289,563.51	141,217,607.54

48、所有权或使用权受到限制的资产

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权	1,517,211,020.88	1,500,946,081.69	固定资产、无形资产、投资性房地产	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,683,242,384.88	3,560,023,405.40	投资性房地产	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	60,344,495.53	62,833,257.61	存货	用于借款抵押

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
A1 土地使用权和房屋所有权	602,802,106.32	569,466,515.84	投资性房地产	用于借款抵押
A5 土地使用权和房屋所有权	6,912,403,152.04	6,512,322,485.38	投资性房地产	用于借款抵押
C3 土地使用权和房屋所有权	201,559,920.92	198,133,920.92	投资性房地产	用于借款抵押
E2 土地使用权和房屋所有权	632,831,555.73	619,760,984.30	投资性房地产	用于借款抵押
天津大都会项目部分土地使用权及在建工程	--	815,055,665.16	存货	用于借款抵押
津塔写字楼 461 套产权	2,330,068,113.39	2,330,068,113.39	投资性房地产	用于借款抵押
惠州部分土地使用权及在建工程	340,313,719.79	341,007,731.00	存货、固定资产、无形资产	用于借款抵押
重庆融景城项目部分土地使用权及在建工程	--	252,840,511.46	存货	用于借款抵押
金融街海伦中心项目	4,580,442,384.63	5,319,298,821.00	投资性房地产	用于借款抵押
远洋·金融街西郊宸章(上海西郊宸章)	1,437,128,029.94	1,270,918,796.77	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街·万科丰科中心	4,399,962,237.20	4,393,782,482.04	投资性房地产	用于借款抵押
通州商务园项目	350,456,800.97	842,881,948.09	存货	用于借款抵押
金融街·融府(周庄子项目)	1,405,944,813.19	3,369,527,125.24	存货	用于借款抵押
金融街·听湖小镇(天津东丽湖项目)部分土地使用权及在建工程	--	145,252,838.13	存货	用于借款抵押
金融街·融御(成都春熙路)	395,216,263.40	392,841,589.40	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(新津金悦府项目)	1,006,831,075.24	1,006,831,075.24	存货	用于借款抵押
颐璟春秋(黄村 0702 地块)	2,420,812,905.98	2,664,694,824.25	存货、投资性房地产	用于借款抵押
天津瑞吉酒店物业产权	765,756,647.26	--	固定资产、无形资产	用于收购股权
金融街·御宾府土地使用权	802,656,494.71	--	存货	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店(控股部分产权 110102 218001 GB00001 F19040003 等 4 套房)	94,845,711.19	--	固定资产、无形资产	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店的坐落(西城区金城坊东街 1 号楼)	454,463,736.32	--	固定资产、无形资产	用于借款抵押
融兴全部土地使用权及融悦景苑 89 号楼 1,631.34 平米在建建筑物	3,639,335,882.43	--	存货、投资性房地产	用于借款抵押

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
苏州融拓 13#地块土地使用权	1,062,111,041.42	--	存货	用于借款抵押
金融街·金悦融庭(常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目)土地使用权	1,423,054,212.38	--	存货	用于借款抵押
金融街融御滨江(临江大道 9 号鄂(2018)武汉市武昌区不动产权第 0024260 号土地使用权	818,940,000.00	--	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街·金悦嘉苑(房山区良乡镇中心地块)土地使用权	1,937,088,644.44	--	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街·融悦广场(门头沟项目)土地使用权	643,816,017.22	--	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街(北京)置业有限公司 100%股权	450,000,000.00	450,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
上海静盛房地产开发有限公司 100%股权	10,000,000.00	10,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
上海杭钢嘉杰实业有限公司 100%股权	--	1,201,450,000.00	长期股权投资	用于借款质押
成都中逸实业有限公司 90%股权	310,063,027.50	310,063,027.50	长期股权投资	用于借款质押
北京武夷房地产开发有限公司 30%股权	12,543,690.00	12,543,690.00	长期股权投资	用于借款质押
慕田峪缆车公司 80%股权	8,000,000.00	8,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
湖北当代盛景投资有限公司 80%股权	480,000,000.00	--	长期股权投资	用于借款质押
北京金丰万晟置业有限公司 50%股权	50,000,000.00	--	长期股权投资	用于借款质押
保函保证金	100,000,000.00	100,000,000.00	货币资金	履约保函保证金
按揭保证金	13,289,563.51	21,395,953.61	货币资金	用于按揭贷款连带保证
现金质押	--	19,821,653.93	货币资金	用于借款质押

49、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,023,411.38
其中：美元	118,196.16	6.97620	824,560.05
港币	221,986.79	0.89578	198,851.33

七、合并范围的变动

1、新设子公司

天津融承和景企业管理咨询有限公司	深圳融平实业有限公司
深圳融辰实业有限公司	融展（深圳）实业有限公司
佛山融筑置业有限公司	遵化融泉房地产开发有限公司
遵化融融房地产开发有限公司	成都融方置业有限公司
天津融承和兴置业有限公司	上海融迈置业有限公司
上海融阳置业有限公司	无锡融拓置业有限公司
无锡融展置业有限公司	苏州融太置业有限公司

2、处置子公司

子公司名称	股权 处置 价款	股权 处置 比例	股权 处置 方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的 确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并财务 报表层面享有该子 公司净资产份额的 差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之日 剩余股权的公允 价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益的金额
深圳融祺	--	50%	增资 扩股	2019 年 1 月 30 日	完成增资 扩股	--	50%	49,330,480.91	49,330,480.91	--	资产基础法	--
惠州融拓	--	50%	增资 扩股	2019 年 1 月 15 日	完成增资 扩股	--	50%	49,052,395.77	49,052,395.77	--	资产基础法	--

3、其他

本期注销的子公司：金融街购物中心(天津)有限公司

八、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

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得 方式	备注
				直接	间接		
金融街(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-1 号	房地产开发	100.00	--	直接 设立	二级 子公司
金融街(遵化)置业有限公司	遵化市	河北省遵化市北二环西路南侧	旅游资源开发与经营	100.00	--	直接 设立	二级 子公司
金融街(遵化)房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	房地产开发	--	100.00	直接 设立	三级 子公司
金融街金禧丽景(遵化)酒店管理有限 责任公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	餐饮、住宿服务	--	100.00	直接 设立	三级 子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
遵化古泉小镇旅游发展有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	旅游资源开发和经营管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融晟旅游发展有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	商务服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融泉房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	房地产开发	--	70.00	直接设立	四级子公司
遵化融融房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉乡汤泉村东	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
金融街(北京)置地有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 11 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京德胜投资有限责任公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 701 室	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
金融街融辰(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京融晟置业有限公司	北京市	北京市门头沟区石龙西路 58 号永定镇政府办公楼 YD156	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市	北京市西城区西绦胡同 63 号	汽车修理	100.00	--	收购	二级子公司
金融街长安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区瑞雪道 29 号 9#厂房	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融玺企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融方企业管理服务有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区普照营村(人才家园 B 座 3010 号房间)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
廊坊市融尚房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业开发区富饶道西侧,瑞雪道南侧人才家园 B 座 6001-6018 号房(办公场所)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融平企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-34	企业管理	--	51.00	直接设立	三级子公司
北京融德房地产开发有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 310 室	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
北京金天恒置业有限公司	北京市	北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31	投资管理	--	50.00	直接设立	三级子公司
北京金丰万晟置业有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 1 至 5 层 101 内 2 层 201	房地产开发	--	50.00	直接设立	四级子公司
金融街(北京)商务园置业有限公司	北京市	北京市通州区新华北路 55 号 518 室	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇南六环路西磁各庄立交桥南 200 米(中轴路东侧)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京金融街奕兴天官置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金石融景房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区阜石路 165 号院 3 号楼 606	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京永晟酒店管理有限公司	北京市	北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101	餐饮、住宿服务	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606	房地产开发	51.00	--	直接设立	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	旅游服务业、房地产开发	70.00	--	收购	二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业	--	56.00	收购	三级子公司
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心 D7 号	销售日用百货	--	70.00	直接设立	三级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街升达(北京)科技有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 601 室	技术开发、技术咨询	--	90.00	直接设立	三级子公司
北京金融街资产管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金凯运动健康管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼-01 层-102-B116D 号	健康管理、健身服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街丙 17 号 11 层	房地产开发、住宿、中西餐、酒等	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街广安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区建学胡同 36 号 2 幢 005	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融丰置业有限公司	北京市	北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
北京金融街京西置业有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 606	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京融轩企业管理服务有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 609	企业管理；会议服务；酒店管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融嘉房地产开发有限公司	北京市	北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
天津融承和景企业管理咨询有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津融承和兴置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交口东北侧天安创新科技产业园二区 3—3-301-1	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街津塔(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区大沽北路 2 号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立	三级子公司
金融街融拓(天津)置业有限公司	天津市	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2-1-1401	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州融拓置业有限公司	苏州市	苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街融展(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103、104 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津恒通华创置业有限公司	天津市	天津滨海新区滨海科技园日新道 188 号 3 号孵化楼 4-A-77 室	房地产开发	--	90.00	收购	三级子公司
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖（旅游开发公司内）	房地产开发	--	51.00	收购	三级子公司
金融街融兴(天津)置业有限公司	天津市	天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地 C02 楼 310 室-132（集中办公区）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市和平区南市街南市大街与福安大街交口天汇广场 2-501	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
天津鑫和隆昌置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108	房地产开发	--	50.00	直接设立	四级子公司
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111	企业管理咨询	--	34.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融园置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园（景湖科技园 1 号楼）1-302-20 室	房地产开发	--	34.00	直接设立	四级子公司
天津融承和信投资有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308	投资	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融景置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖科技园 1 号楼)1-401-06 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	天津市	天津市西青区中北镇万卉路 5 号 2 号楼 201	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
天津万利融汇置业有限公司	天津市	天津市西青区李七庄街秀川国际大厦 A 座 315-1	房地产开发	--	34.00	收购	四级子公司
金融街津门(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区四平东道 79 号 311	房地产开发	99.96	0.04	直接设立	二级子公司
融信(天津)投资管理有限公司	天津市	天津自贸试验区（空港经济区）西五道 35 号汇津广场 3 号楼 329-02 室	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
京津融都(天津)置业有限公司	天津市	天津市武清区高村镇高王路西侧 90 号 116-6（集中办公区）	房地产开发项目筹建	80.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆融拓置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融玺置业有限公司	重庆市	重庆九龙坡区九龙园区 C 区号标准厂房（一期）6 号楼 7 楼	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
常熟融展置业有限公司	常熟市	常熟市香山路 88 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街重庆融航置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区土主镇月台路 18 号【口岸贸易服务大厦】B1 单元 5 楼 503-615 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金铎实业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥 108 号 1 幢	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆裕隆实业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝小杨公桥 108 号 1 幢负 3-库房	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融平置业有限公司	重庆市	重庆市北部新区星光大道 62 号(海王星科技大厦 B 区 6 楼 1#)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金融街融迈置业有限公司	重庆市	重庆市北碚区云汉大道 117 号附 375 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海杭钢嘉杰实业有限公司	上海市	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层(集中登记地)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海静盛房地产开发有限公司	上海市	上海市静安区安远路 127 号 2 幢 1 层 C2 室(集中登记地)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海融迈置业有限公司	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融阳置业有限公司	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街(上海)投资有限公司	上海市	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
苏州融太置业有限公司	苏州市	苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
上海融翔实业有限公司	上海市	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 773R 室	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
无锡融展置业有限公司	无锡市	无锡市新吴区新洲路 228 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
上海融展置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融兴置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融御置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
无锡融拓置业有限公司	无锡市	无锡市新吴区鸿山街道锡协路 208 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	五级子公司
上海远乾企业管理咨询有限公司	上海市	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15	企业管理等	--	100.00	收购	三级子公司
上海远绪置业有限公司	上海市	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室	房地产开发	--	50.00	收购	四级子公司
金融街广州置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
佛山融展置业有限公司	佛山市	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处 315 室（仅作办公场所使用，住所申报）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融麒投资有限公司	广州市	广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融御置业有限公司	广州市	广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融方置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路二巷 7 号之一自编 8 号	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
广州融辰置业有限公司	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四（仅限办公用途使用）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融都置业有限公司	广州市	广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
佛山融筑置业有限公司	佛山市	佛山市南海区丹灶镇建沙路东三区 3 号联东优谷园 10 座 201A	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州金融街融展置业有限公司	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(深圳)投资有限公司	深圳市	深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
深圳融平实业有限公司	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳融辰实业有限公司	深圳市	深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
融展(深圳)实业有限公司	深圳市	深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 3 号福新大厦 3 单元 218	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
惠州融腾置业有限公司	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍 2)	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州惠阳置业有限公司	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍 2)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
东莞融麒置业有限公司	东莞市	东莞市茶山镇茶园三路 78 号首层(集群注册)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	深圳市	深圳市罗湖区南湖街道迎春路海外联谊大厦四层 C06a	旅游服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州置业有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28	--	直接设立	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	场地租赁、体育健身、游艇项目投资、游艇驾驶员、摩托艇驾驶员培训、游艇会经营管理等	--	91.28	直接设立	三级子公司
金融街(惠州)金禧丽景酒店管理有限责任公司	惠州市	惠东县巽寮管委会巽寮村委会塭仔河边阳光假日小区 5 栋一层 32 号	企业管理、住宿餐饮服务、物业管理	--	91.28	收购	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街控股(香港)有限公司	香港	香港中环花园道 3 号中国工商银行大厦 16 楼	投资、融资	100.00	--	直接设立	二级子公司
StartPlusInvestmentlimited(启添投资有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
PowerStriveLimited(振威有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
StepmountLimited(晋步有限公司)	香港	SUITES 1604-6 CBC TOWER 3 Garden RD Central HONG KONG	投资、融资	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街成都置业有限公司	成都市	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1199 号 3 栋 26 楼 2606 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
成都融方置业有限公司	成都市	四川省成都市成华区龙潭寺龙井路 6 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都融展置业有限公司	成都市	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1199 号 3 栋 26 楼 2602 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
四川雅恒房地产开发有限公司	成都市	成都市新津县新平镇龙泰路 9 号	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
成都裕诚置业有限公司	成都市	成都市新津县五津镇兴园 5 路 337 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都中逸实业有限公司	成都市	成都市锦江区总府路 35 号 22 层 1 号	房地产开发	90.00	--	收购	二级子公司
金融街武汉置业有限公司	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 419 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
湖北当代盛景投资有限公司	武汉市	武汉江夏经济开发区大桥新区文化路(武汉东湖学院对面)	房地产开发	--	80.00	股权收购	三级子公司
武汉融展企业管理咨询有限公司	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 7130 号	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	武汉市	武昌区临江大道 7 号 31 栋	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
武汉金田房地产集团有限公司	武汉市	武汉市东西湖区走马岭走新路 601 号 (13)	房地产开发	--	85.00	收购	三级子公司
金融街石家庄房地产开发有限公司	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B601	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
石家庄融朗企业管理服务有限公司	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B602	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	期初少数股东权益余额	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东收购股权/子公司减资支付给少数股东的现金	期末少数股东权益余额
北京金石融景房地产开发有限公司	20.00%	244,754,619.45	696,038.89	--	222,546,647.84
金融街(北京)商务园置业有限公司	20.00%	140,132,042.69	86,702,549.79	--	226,834,592.48
金融街惠州置业有限公司	8.72%	55,830,105.00	-3,154,847.52	--	39,834,027.52
广州融方置业有限公司	50.00%	600,635,261.88	531,770,761.57	-145,000,000.00	167,406,023.45
北京金天恒置业有限公司	50.00%	369,857,173.49	141,477,488.09	-200,000,000.00	121,334,661.58
北京金丰融晟投资管理有限公司	50.00%	457,140,212.22	-57,824,705.86	--	399,315,506.36
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	49.00%	339,893,512.46	19,791,002.20	--	280,041,087.73
天津恒通华创置业有限公司	3.00%	31,238,981.53	706,663.07	-27,000,000.00	4,945,644.60

注：①持有半数但仍控制被投资单位并将其纳入合并报表范围的依据：公司派驻的董事在董事会表决权中占控制地位，能够控制被投资单位的财务和经营政策，且无其他可能引起控制权变更的情况。

②上述“持股比例”计算原则：按照本公司最终在各子公司的净资产中所享有的权益比例填列。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2019.12.31					
	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
北京金石融景房地产开发有限公司	669,801,742.23	848,512,631.64	1,518,314,373.87	405,581,133.68	--	405,581,133.68
金融街(北京)商务园置业有限公司	3,130,765,996.46	189,575,774.01	3,320,341,770.47	1,986,614,603.05	199,554,205.07	2,186,168,808.12
金融街惠州置业有限公司	3,161,077,950.26	560,442,202.58	3,721,520,152.84	3,240,307,910.49	24,400,000.00	3,264,707,910.49
广州融方置业有限公司	2,370,953,545.15	189,105,204.74	2,560,058,749.89	2,225,246,703.00	--	2,225,246,703.00
北京金天恒置业有限公司	863,605,545.84	28,838,372.02	892,443,917.86	649,774,594.71	--	649,774,594.71
北京金丰融晟投资管理有限公司	181,115,303.48	4,400,133,684.15	4,581,248,987.63	1,938,508,435.62	1,849,798,870.77	3,788,307,306.39
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	1,333,829,901.40	28,628,292.89	1,362,458,194.29	1,223,371,387.42	--	1,223,371,387.42
天津恒通华创置业有限公司	127,017,524.46	65,217.14	127,082,741.60	30,303,926.62	--	30,303,926.62

续(1):

子公司名称	2018.12.31					
	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
北京金石融景房地产开发有限公司	990,768,327.64	836,364,138.81	1,827,132,466.45	603,359,368.22	--	603,359,368.22
金融街(北京)商务园置业有限公司	2,194,040,716.43	78,743,456.02	2,272,784,172.45	1,478,313,959.03	93,810,000.00	1,572,123,959.03
金融街惠州置业有限公司	2,985,472,642.23	572,397,697.97	3,557,870,340.20	2,489,498,098.23	428,118,744.11	2,917,616,842.34
广州融方置业有限公司	4,787,661,178.11	178,363,042.11	4,966,024,220.22	3,764,753,696.46	--	3,764,753,696.46
北京金天恒置业有限公司	1,734,667,717.72	55,159,022.47	1,789,826,740.19	1,050,112,393.22	--	1,050,112,393.22

子公司名称	2018.12.31					
	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
北京金丰融晟投资管理有限公司	101,885,892.13	4,393,973,773.93	4,495,859,666.06	3,247,647,359.83	339,621,213.27	3,587,268,573.10
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	1,259,119,024.61	25,111,128.16	1,284,230,152.77	981,218,606.11	105,642,376.64	1,086,860,982.75
天津恒通华创置业有限公司	403,456,303.80	91,408.76	403,547,712.56	53,990,515.96	--	53,990,515.96

续 (2):

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
北京金石融景房地产开发有限公司	128,547,114.76	3,480,194.45	3,480,194.45	-14,184,435.84	487,860,787.66	130,330,952.29	130,330,952.29	-163,277,818.90
金融街(北京)商务园置业有限公司	1,361,034,092.00	433,512,748.93	433,512,748.93	214,938,646.75	976,330,903.15	226,492,211.38	226,492,211.38	-450,997,265.40
金融街惠州置业有限公司	722,623,439.68	-36,179,444.09	-36,179,444.09	373,178,209.56	2,613,382,292.33	526,110,589.02	526,110,589.02	-167,249,618.25
广州融方置业有限公司	3,915,574,092.37	1,063,541,523.13	1,063,541,523.13	1,750,205,793.95	3,607,481,051.43	880,883,517.37	880,883,517.37	2,575,756,018.46
北京金天恒置业有限公司	1,178,516,810.16	282,954,976.18	282,954,976.18	664,260,088.33	1,058,200,680.42	289,777,367.30	289,777,367.30	646,949,331.95
北京金丰融晟投资管理有限公司	75,854,057.59	-115,649,411.72	-115,649,411.72	286,777,138.24	25,279,400.25	-150,041,943.79	-150,041,943.79	72,894,434.74
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	447,471,663.55	72,084,889.87	72,084,889.87	98,734,625.45	477,840,306.99	86,785,583.28	86,785,583.28	212,724,594.32
天津恒通华创置业有限公司	69,285,176.96	17,221,618.38	17,221,618.38	47,499,370.68	175,660,251.50	43,190,988.63	43,190,988.63	112,983,008.63

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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	
①合营企业						
深圳融祺	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼五层501	房地产开发	--	50.00	权益法
惠州融拓	惠州市	惠州市惠城区东升一路1号中信水岸城花园第2栋1单元19层01号房	房地产开发	--	50.00	权益法
②联营企业						
昌金置业	北京市	北京市昌平区北七家镇未来科技城定泗路237号都市绿洲217室	房地产开发	--	49.00	权益法
昌融置业	北京市	北京市昌平区未来科技城定泗路237号都市绿洲117室	房地产开发	--	30.00	权益法
武夷地产	北京市	北京市通州区武夷花园（通胡大街68号）	房地产开发	--	30.00	权益法
融筑地产	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼307室	房地产开发	--	33.00	权益法
远和置业	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼308室	房地产开发	--	25.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产	3,519,500,594.39	--	2,061,697,674.28	--
非流动资产	3,820,167.21	--	5,110,993.93	--
资产合计	3,523,320,761.60	--	2,066,808,668.21	--
流动负债	2,633,396,630.29	--	1,961,577,083.70	--

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
非流动负债	800,000,000.00	--	15,300,000.00	--
负债合计	3,433,396,630.29	--	1,976,877,083.70	--
净资产	89,924,131.31	--	89,931,584.51	--
其中：少数股东权益	--	--	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--	--	--
按持股比例计算的净资产份额	44,962,065.66	--	44,965,792.26	--
调整事项	--	--	--	--
其中：商誉	--	--	--	--
未实现内部交易损益	-21,632,011.42	--	-13,539,248.92	--
减值准备	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
对合营企业权益投资的账面价值	23,330,054.24	--	31,426,543.34	--
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--

续：

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	-8,736,830.50	--	-8,173,207.02	--
终止经营的净利润	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
综合收益总额	-8,736,830.50	--	-8,173,207.02	--
企业本期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

项 目	昌金置业		昌融置业		武夷地产	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产	2,008,253,271.86	2,126,187,197.05	3,256,454,185.72	2,840,028,970.54	12,577,648,236.60	12,090,108,378.50
非流动资产	1,953,727.91	4,372,693.96	4,779,588.03	7,520,386.20	330,412,255.85	211,853,669.89
资产合计	2,010,206,999.77	2,130,559,891.01	3,261,233,773.75	2,847,549,356.74	12,908,060,492.45	12,301,962,048.39
流动负债	1,955,917,488.77	2,110,153,624.07	1,959,637,778.05	1,417,457,799.75	2,796,134,113.73	1,006,796,546.30
非流动负债	--	--	1,237,114,119.21	1,349,053,899.96	--	1,145,000,000.00
负债合计	1,955,917,488.77	2,110,153,624.07	3,196,751,897.26	2,766,511,699.71	2,796,134,113.73	2,151,796,546.30
净资产	54,289,511.00	20,406,266.94	64,481,876.49	81,037,657.03	10,111,926,378.72	10,150,165,502.09
其中：少数股东权益	--	--	--	--	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--	--	--	--	--
按持股比例计算的净资产份额	26,601,860.39	9,999,070.80	19,344,562.95	24,311,297.11	3,033,577,913.62	3,045,049,650.63
调整事项	--	--	--	--	--	--
其中：商誉	--	--	--	--	--	--
未实现内部交易损益	-5,660,906.54	--	-2,961,385.26	--	-65,258.90	--
减值准备	--	--	--	--	--	--

项 目	昌金置业		昌融置业		武夷地产	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
其他	--	--	--	--	56,936,502.04	56,936,502.04
对联营企业权益投资的账面价值	20,940,953.85	9,999,070.80	16,383,177.69	24,311,297.11	3,090,449,156.76	3,101,986,152.67
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--	--	--

项 目	融筑地产		远和置业	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产	2,303,764,177.93	2,263,591,828.76	3,700,458,089.03	3,186,847,021.82
非流动资产	66,765.80	47,650.86	5,473.36	4,741.38
资产合计	2,303,830,943.73	2,263,639,479.62	3,700,463,562.39	3,186,851,763.20
流动负债	1,756,096,016.75	1,783,551,631.35	2,901,940,611.24	2,402,444,187.52
非流动负债	138,737,615.84	56,340,945.88	55,994,497.96	--
负债合计	1,894,833,632.59	1,839,892,577.23	2,957,935,109.20	2,402,444,187.52
净资产	408,997,311.14	423,746,902.39	742,528,453.19	784,407,575.68
其中：少数股东权益	--	--	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--	--	--
按持股比例计算的净资产份额	134,969,112.68	139,836,477.79	185,632,113.30	196,101,893.92
调整事项				
其中：商誉	--	--	--	--
未实现内部交易损益	-1,075,463.33	--	-3,327,976.85	--

项 目	融筑地产		远和置业	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
减值准备	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	133,893,649.35	139,836,477.79	182,304,136.45	196,101,893.92
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--

续:

项 目	昌金置业		昌融置业		武夷地产	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	33,883,244.06	-16,516,613.11	-16,555,780.52	-14,385,423.59	-38,239,123.37	-23,229,967.76
终止经营的净利润	--	--	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--	--	--
综合收益总额	33,883,244.06	-16,516,613.11	-16,555,780.52	-14,385,423.59	-38,239,123.37	-23,229,967.76
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--	--	--

项 目	融筑地产		远和置业	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	-14,749,591.25	-15,753,097.61	-41,879,122.49	-25,592,424.32
终止经营的净利润	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	-14,749,591.25	-15,753,097.61	-41,879,122.49	-25,592,424.32
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--

(4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2019.12.31/本期发生额	2018.12.31/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	314,694,176.55	36,976,159.22
下列各项按持股比例计算的合计数	-745,923.53	48,426.49
净利润	-745,923.53	48,426.49
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-745,923.53	48,426.49
联营企业:		
投资账面价值合计	661,131,633.65	257,357,202.46
下列各项按持股比例计算的合计数	-2,620,831.58	-7,892,389.90
净利润	-2,620,831.58	-7,892,389.90
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-2,620,831.58	-7,892,389.90

九、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

1、风险管理目标和政策

本集团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，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。本集团的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

(1) 信用风险

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 82.43% (2018 年末：51.03%)；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 70.21% (2018 年末：82.07%)。

(2) 流动性风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团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，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团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。

本集团通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2019 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 365 亿元。

期末本集团持有的主要金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	期末数			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融资产：				
货币资金	11,027,132,538.41	--	--	11,027,132,538.41
应收票据	--	--	--	--
应收账款	2,438,331,424.72	--	--	2,438,331,424.72
其他应收款	9,049,341,553.55	--	--	9,049,341,553.55
其他流动资产	2,365,123,999.84	--	--	2,365,123,999.84
金融资产合计	24,879,929,516.52	--	--	24,879,929,516.52
短期借款	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00
应付票据	35,850,000.00	--	--	35,850,000.00
应付账款	9,163,756,843.16			9,163,756,843.16
其他应付款	4,957,865,841.38	--	--	4,957,865,841.38
一年内到期的非流动负债	15,795,740,436.20	--	--	15,795,740,436.20
长期借款	--	30,197,630,095.10	13,574,900,000.00	43,772,530,095.10
应付债券	--	24,017,510,968.34	1,015,673,784.54	25,033,184,752.88
金融负债和或有负债合计	30,003,213,120.74	54,215,141,063.44	14,590,573,784.54	98,808,927,968.72

(3) 市场风险

利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。于 2019 年 12 月 31 日，本集团的浮动利率借款合同，金额合计为 2,012,018.00 万元，固定利率借款合同（含公司债券），金额合计为 6,374,485.00 万元。

其他价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币有关。于 2019 年 12 月 31 日，除下表所述资产为美元、港币外，本集团的资产及负债均为人民币余额。

2019 年 12 月 31 日外币余额：

项 目	2019.12.31	2018.12.31
货币资金-美元	118,196.16	515,601.28
货币资金-港币	221,986.79	203,928.97
货币资金-新加坡元	--	453.48
货币资金-加拿大元	--	1.37

2、资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 75.94%（2018 年 12 月 31 日：74.96%）。

十、公允价值

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2019 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	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）其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）权益工具投资	--	--	513,830,000.00	513,830,000.00
（二）投资性房地产				
1.出租的土地使用权	--	--	--	--
2.出租的建筑物	--	39,685,567,316.91	--	39,685,567,316.91
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	--	--	--	--

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其

他应收款、其他流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等。

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

(3) 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

投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本集团采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。

(4) 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

其他非流动金融资产，持续第三层次公允价值计量的金融资产，本集团采用的估值技术主要为：收益法、净资产法和市场法。

本集团选取的第三方评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该机构被广东省自然资源厅评定为土地评估一级信用等级。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本 公司持股比 例%	母公司对本公 司表决权比 例%
金融街集团	北京市西城区 高粱桥路6号5 号楼6层A区 (T4)06A2	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出）	102.3863 亿	31.14	31.14

本集团最终控制方是北京市西城区国资委。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注八、2。

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

合营或联营企业名称	与本集团关系
惠州融拓	本集团的合营企业
深圳融祺	本集团的合营企业
武汉两湖半岛	本集团的合营企业
天津复地	本集团的合营企业
昌金置业	本集团的联营企业
昌融置业	本集团的联营企业
远和置业	本集团的联营企业
武夷地产	本集团的联营企业
融筑地产	本集团的联营企业
北京环交所	本集团的联营企业
北京融泰	本集团的联营企业
无锡隼苑	本集团的联营企业
天津万锦华瑞	本集团的联营企业
天津瑞风万林房地产开发有限公司	本集团的联营企业

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一母公司控制
北京华融新媒广告有限公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京华融综合投资有限公司	同受同一母公司控制
北京金昊房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街集团财务有限公司（以下简称财务公司）	同受同一母公司控制
金融街物业股份有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	同受同一母公司控制
北京金融街西环置业有限公司	同受同一母公司控制
北京金通泰投资有限公司	同受同一母公司控制
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京正光房地产开发有限公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街资本运营中心	本公司的间接控股股东
长城人寿保险股份有限公司	同受同一母公司控制

关联方名称	与本集团关系
北京华利佳合实业有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街影院有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京首都华融影院有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街教育投资有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街国际教育科技有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街书局有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	同受同一母公司控制
恒泰证券股份有限公司	同受同一母公司控制
大家资产管理有限责任公司	有重大影响的投资方
北京市正泽学校	同受同一母公司控制
惠东县巽寮金融街正泽学校	同受同一母公司控制
金融街教育发展（惠州市）有限公司	同受同一母公司控制
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

注：北京金融街资本运营中心（以下简称资本运营中心）为金融街集团的控股股东，即本公司的间接控股股东。

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	80,825,983.40	93,000,408.66
金融街物业股份有限公司	物业管理	66,751,949.85	52,991,953.31
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	物业管理	232,715.70	201,162.20
长城人寿保险股份有限公司	保险费	1,831,425.71	1,512,898.80
北京华融新媒广告有限公司	广告服务	490,517.91	293,589.40
北京首都华融影院有限责任公司	广告服务	--	943,396.20
北京金融街影院有限责任公司	广告服务	173,248.95	--
北京金融街国际教育科技有限公司	活动成本	80,294.34	--
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	活动成本	115,607.92	163,193.49
北京金昊房地产开发有限公司	活动成本	10,032.00	10,032.00
北京金融街书局有限公司	业务宣传	1,317,916.52	--
金融街集团	品牌使用费	321,509.41	288,113.16
合 计	--	152,151,201.71	149,404,747.22

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	4,007,108.71	2,653,256.97
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	管理服务费	400,000.00	400,000.00
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	管理服务费	190,476.19	--
金融街物业股份有限公司	物业管理	3,986,401.56	165,094.34
北京金融街影院有限责任公司	物业管理	1,312,301.89	1,202,943.40
昌金置业	房地产经纪	1,175,722.64	1,363,608.50
融筑地产	房地产经纪	720,896.23	--
昌融置业	房地产经纪	555,829.23	241,742.45
远和置业	房地产经纪	806,074.51	--
天津瑞风万林房地产开发有限公司	房地产经纪	502,457.56	--
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	房地产经纪	52,963.75	728,029.31
北京正光房地产开发有限公司	房地产经纪	--	595,034.41
长城人寿保险股份有限公司	销售商品	1,004,290,383.85	--
北京华利佳合实业有限公司	销售商品	--	53,630,991.43
北京金昊房地产开发有限公司	代建服务费	3,018,867.92	--
北京市正泽学校	代建服务费	554,716.98	--
长城人寿保险股份有限公司	代建服务费	364,234.53	--
金融街教育发展（惠州市）有限公司	服务费	226,863.21	--
北京金融街国际教育科技有限公司	广告收入	80,294.34	--
武夷地产	广告收入	820,754.70	--
远和置业	咨询费	--	5,690,790.46
融筑地产	咨询费	--	4,761,197.87
武夷地产	品牌使用费	--	10,648,706.99
合计	--	1,023,066,347.80	82,081,396.13

(2) 关联租赁情况

①公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
北京市正泽学校	写字楼	4,804,800.00	4,804,800.00
惠东县巽寮金融街正泽学校	写字楼	541,447.60	--
北京环交所	写字楼	4,038,400.00	4,038,400.00
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	停车场	10,271,735.65	4,874,089.91
金融街物业股份有限公司	停车场	1,977,866.67	3,002,663.90

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
金融街物业股份有限公司	商铺	25,000.40	12,817.02
金融街集团	写字楼	1,276,659.43	2,356,909.71
北京金融街影院有限责任公司	商铺	1,846,564.93	2,186,868.01
大家资产管理有限责任公司	写字楼	78,934.42	9,332,064.00
北京金融街国际教育科技有限公司	写字楼	2,718,598.40	--
昌金置业	展位	161,507.30	--
远和置业	展位	52,312.84	--
北京金融街教育投资有限公司	停车场	--	4,200.00
长城人寿保险股份有限公司	广告牌	--	566,037.72
远和置业	广告牌	--	683,962.24
合 计	--	27,793,827.64	31,862,812.51

②公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京华融基础设施投资有限责任公司	写字楼	4,833,942.84	4,833,942.84
北京金通泰投资有限公司	写字楼	256,429.20	256,429.20
合 计	--	5,090,372.04	5,090,372.04

(3) 关联担保情况

①本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
金融街集团	1,500,000,000.00	2014/3/25	2019/3/24	是
金融街集团	1,200,000,000.00	2014/3/25	2019/3/24	是
金融街集团	2,000,000,000.00	2015/2/10	2020/2/9	否
合 计	4,700,000,000.00	--	--	--

说明：

1) 期末金融街集团为本集团金融机构借款提供担保的余额为 200,000.00 万元，均为提供保证担保。

2) 担保费：截至 2019 年 12 月 31 日止，金融街集团为本集团金融机构借款提供担保的余额是 200,000.00 万元，公司本期计提担保费 16,990,821.92 元，本期支付担保费 39,365,068.49 元。

②本集团作为担保方

截至 2019 年 12 月 31 日止，本集团为武夷地产的金融机构借款提供的担保余额为

41,160.00 万元；为深圳融祺的金融机构借款提供的担保余额为 40,000.00 万元；为惠州融拓的金融机构借款提供的担保余额为 765.00 万元。

(4) 关联方资金收支情况

关联方	拆借金额
收到	
财务公司	1,150,000,000.00
天津万锦华瑞	39,200,000.00
融筑地产	656,145,600.00
昌金置业	160,720,000.00
武夷地产	111,000,000.00
远和置业	32,500,000.00
北京融泰	220,000,000.00
深圳融祺	310,000,000.00
支出	
财务公司	900,000,000.00
天津万锦华瑞	12,740,000.00
融筑地产	377,955,600.00
昌金置业	471,698,500.00
昌融置业	30,000,000.00
武夷地产	111,000,000.00
北京融泰	1,460,800,000.00
武汉两湖半岛	384,000,000.00
无锡隽苑	294,356,939.25
天津复地	2,166,371,050.00

说明：关联方利息支出

本集团本期向财务公司支付借款利息 47,143,750.00 元。

(5) 关联方利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
财务公司	13,810,352.61	7,013,648.99
昌融置业	25,540,369.46	23,467,885.21
昌金置业	38,928,630.41	29,200,391.78
武夷地产	817,358.49	--
融筑地产	17,214,010.59	26,509,019.81
惠州融拓	72,895,601.38	--
深圳融祺	115,868,372.64	--

关联方	本期发生额	上期发生额
远和置业	35,361,957.89	38,081,018.08
北京融泰	11,193,164.89	--
武汉两湖半岛	6,037,735.85	--
无锡隽苑	2,761,395.79	--
天津复地	10,786,438.67	--

(6) 关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 18 人，上期关键管理人员 21 人，支付薪酬情况见下表：

单位：万元

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,859.42	4,182.45

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	金融街物业股份有限公司	1,451,728.24	19,461.11	1,153,440.19	--
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	--	--	350,000.00	--
	昌金置业	161,163.76	--	170,014.00	--
	北京金昊房地产开发有限公司	3,036,901.31	77,870.48	1,792,373.39	--
	北京华融新媒广告有限公司	2,784,641.43	1,033,348.22	3,184,641.43	477,696.21
	融筑地产	252,150.00	--	5,046,869.74	--
	远和置业	450,322.75	--	6,032,237.89	--
	武夷地产	--	--	11,287,629.41	--
	长城人寿保险股份有限公司	50,190,646.45	2,534,627.65	--	--
	北京天桥盛世投资集团有限责任公司	56,141.57	--	--	--
	天津瑞风万林房地产开发有限公司	39,896.00	--	--	--
	金融街教育发展（惠州市）有限公司	25,540.00	1,289.77	--	--
	惠东县巽寮金融街正泽学校	541,447.60	--	--	--
合 计		58,990,579.11	3,666,597.23	29,017,206.05	477,696.21

预付账款

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京华融基础设施投资有限责任公司	17,427,367.43	--	17,427,367.41	--
	金融街物业股份有限公司	78,925.62	--	78,925.62	--
	长城人寿保险股份有限公司	94,499.00	--	105,480.00	--
合 计		17,600,792.05	--	17,611,773.03	--
其他应收款					
	北京华融基础设施投资有限责任公司	422,970.00	--	422,970.00	--
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	19,626,587.73	5,387,936.18	16,309,067.12	4,236,263.23
	金融街物业股份有限公司	442,085.70	55,077.54	50,924.38	--
	北京金融街西环置业有限公司	487,500.00	272,658.75	487,500.00	243,750.00
	北京金通泰投资有限公司	64,107.30	--	64,107.30	28,273.30
	武夷地产	--	--	130,115.00	--
	长城人寿保险股份有限公司	170,399.00	--	--	--
	北京融泰	1,252,664,754.78	--	--	--
	昌金置业	700,142,848.23	--	378,852,415.29	--
	昌融置业	410,172,791.63	--	377,975,958.32	--
	远和置业	575,206,159.75	--	570,203,379.16	--
	融筑地产	118,012,451.23	--	416,484,230.70	--
	天津万锦华瑞	305,691,504.86	--	332,151,504.86	--
	惠州融拓	971,592,115.60	--	--	--
	深圳融祺	1,312,853,446.25	--	--	--
	武汉两湖半岛	390,400,000.00	--	--	--
	无锡隽苑	297,284,018.79	--	--	--
	天津复地	2,177,804,674.99	--	--	--
合 计		8,533,038,415.84	5,715,672.47	2,093,132,172.13	4,508,286.53

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31
应付账款			
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	6,687,882.16	4,664,504.99
	金融街物业股份有限公司	3,182,500.00	3,386,571.32
	北京华融新媒广告有限公司	--	40,990.00
合 计		9,870,382.16	8,092,066.31

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31
其他应付款			
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限 公司	8,744,123.42	14,577,058.17
	大家资产管理有限责任公司	30,000.00	2,446,333.92
	金融街集团	19,255,135.33	39,374,502.45
	金融街物业股份有限公司	14,319,355.69	16,136,438.67
	北京金融街住宅物业管理有限责任公司	108,011.70	1,276,068.33
	北京金融街影院有限责任公司	503,500.00	503,500.00
	北京环交所	958,095.00	958,095.00
	远和置业	163,680.00	--
	武夷地产	8,219.51	--
	长城人寿保险股份有限公司	41,662.00	--
	北京金融街国际教育科技有限公司	2,140,896.24	--
合 计		46,272,678.89	75,271,996.54
预收账款			
	武夷地产	6,354,000.00	--
	金融街物业股份有限公司	--	14,000.01
	北京环交所	1,366,035.00	1,366,035.00
	金融街集团	--	206,229.60
	恒泰证券股份有限公司	152,550,000.00	152,550,000.00
	大家资产管理有限责任公司	10,000.11	--
	北京华融综合投资有限公司	550,600,000.00	550,600,000.00
	北京金融街国际教育科技有限公司	427,264.16	--
	北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	200,000.00	--
合 计		711,507,299.27	704,736,264.61

(3) 银行存款

项目名称	2019.12.31	2018.12.31
财务公司	802,090,745.97	680,894,470.88

(4) 长期借款

项目名称	2019.12.31	2018.12.31
财务公司	1,350,000,000.00	1,100,000,000.00

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日止，本集团不存在应披露的承诺事项。

（二）或有事项

按揭担保

截至 2019 年 12 月 31 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 513,315 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

截至 2019 年 12 月 31 日止，除上述事项外，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

因新冠肺炎疫情，本集团部分开发项目的进度和自持物业收益会受到影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

2、资产负债表日后利润分配情况

根据公司 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五十九次会议审议通过的《2019 年度利润分配预案》，以公司截至 2019 年 12 月 31 日的总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金 3 元（含税）。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

截至 2020 年 4 月 28 日止，除上述事项外，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、中信城地块项目进展情况

公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司（以下简称“北京置地”）与北京中信房地产有限公司（以下简称“中信地产”）就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块（以下简称“中信城地块”）签署了相关合作意向书和协议。

2017 年 7 月 21 日，经公司第七届董事会第五十九次会议审议通过，公司与北京中信房地产有限公司就中信城项目 B 地块拆迁事宜签署补充协议。

2017 年 9 月，《北京城市总体规划（2016~2035 年）》获得中共中央和国务院批复，首都功能核心区重点优化空间布局，推进功能重组，有序疏解非首都功能。目前，北京市相关部门正根据《北京城市总体规划（2016~2035 年）》，按照“控制人口规模、控制建筑规模”的指导意见组织开展首都功能核心区详细规划编制工作。中信城 B 地块处于首都功能核心区，未来将按照首都功能核心区详细规划的要求，开展中信城 B 地块规划建设指标的编制工作。

2、分部信息

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 11 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：地区分部

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

项目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
北京	8,453,339,604.42	4,303,312,111.68	141,234,411,902.49	103,934,949,244.33
广州	7,423,582,962.27	4,530,807,339.65	11,859,406,098.03	10,717,955,992.95
上海	6,341,246,816.21	4,325,207,979.63	25,988,495,088.09	22,524,828,516.40
重庆	2,325,329,478.55	1,310,652,946.55	15,199,428,966.74	14,410,017,607.45
天津	1,116,835,119.17	775,481,394.62	29,090,913,014.13	24,736,886,862.46
惠州	722,623,439.68	565,521,865.62	3,721,520,152.84	3,264,707,910.49
深圳	2,419,971.83	2,218,432.40	2,034,022,970.93	1,973,333,611.45
成都	70,572.42	--	4,193,382,750.31	3,641,553,726.61
武汉	--	--	7,451,849,717.80	6,913,485,283.21
遵化	--	--	859,675,353.93	653,503,350.48
香港	--	--	43,245,820.08	83,262.75
分部间抵销	-201,432,005.40	-143,225,759.41	-79,686,476,049.46	-69,762,560,513.45
合 计	26,184,015,959.15	15,669,976,310.74	161,989,875,785.91	123,008,744,855.13

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	
其中：0-6 个月	2,467,143.83
6 个月-1 年	533,455.38
1 年以内小计：	3,000,599.21
1 至 2 年	1,045,604.83
2 至 3 年	--
3 年以上	4,340,056.20
小 计	8,386,260.24
减：坏账准备	2,360,073.46
合 计	6,026,186.78

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	8,386,260.24	100.00	2,360,073.46	28.14	6,026,186.78
其中:					
应收联营、合营组合	128,190.51	1.53	--	--	128,190.51
应收其他客户	8,258,069.73	98.47	2,360,073.46	28.58	5,897,996.27
合 计	8,386,260.24	100.00	2,360,073.46	28.14	6,026,186.78

(续)

类 别	2019.01.01				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	8,620,670.60	100.00	2,212,682.46	25.67	6,407,988.14
其中:					
应收联营、合营组合	--	--	--	--	--
应收其他客户	8,620,670.60	100.00	2,212,682.46	25.67	6,407,988.14
合 计	8,620,670.60	100.00	2,212,682.46	25.67	6,407,988.14

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收其他客户

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	2,927,340.70	23,239.94	0.79
其中: 0-6 个月	2,467,143.83	--	--
6 个月-1 年	460,196.87	23,239.94	5.05
1 至 2 年	990,672.83	129,480.94	13.07
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	4,340,056.20	2,207,352.58	50.86
合 计	8,258,069.73	2,360,073.46	28.58

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,620,670.60	100.00	2,212,682.46	25.67	6,407,988.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合 计	8,620,670.60	100.00	2,212,682.46	25.67	6,407,988.14

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

① 坏账准备的变动情况

项 目	坏账准备金额
2018.12.31	2,212,682.46
首次执行新金融工具准则的调整金额	--
2019.01.01	2,212,682.46
本期计提	147,391.00
本期收回或转回	--
本期核销	--
2019.12.31	2,360,073.46

② 按照计提方法分类披露

类 别	2019.01.01	本期变动金额			2019.12.31
		计提	收回或转回	核销	
按照组合计提的坏账准备	2,212,682.46	147,391.00	--	--	2,360,073.46

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
法人一	3,759,256.20	44.83	1,911,957.70
法人二	1,077,300.00	12.85	18,134.55
法人三	881,750.01	10.51	--
法人四	676,659.00	8.07	86,782.88
法人五	600,000.00	7.15	--
合 计	6,994,965.21	83.41	2,016,875.13

2、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
其他应收款	68,211,874,297.30	62,543,734,078.54

(1) 按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1年以内（含1年）	30,043,602,635.96
1至2年	29,909,951,535.40
2至3年	7,341,886,132.00
3年以上	953,112,894.38
小 计	68,248,553,197.74
减：坏账准备	36,678,900.44
合 计	68,211,874,297.30

(2) 按款项性质披露

项 目	2019.12.31	2018.12.31
保证金、备用金、押金等	574,948.36	30,465,270.00
代付公维基金、水泥基金等	842,639.50	--
往来款	68,246,493,194.96	62,537,712,153.99
其他	642,414.92	1,670,837.05
小 计	68,248,553,197.74	62,569,848,261.04
减：坏账准备	36,678,900.44	26,114,182.50
合 计	68,211,874,297.30	62,543,734,078.54

(3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	68,248,553,197.74	0.05	36,678,900.44	68,211,874,297.30
应收保证金、备用金、押金组合	574,948.36	--	--	574,948.36
应收内部关联方	64,368,574,927.38	--	--	64,368,574,927.38
应收合营、联营企业	3,802,306,259.87	--	--	3,802,306,259.87
应收其他客户	77,097,062.13	47.57	36,678,900.44	40,418,161.69
合 计	68,248,553,197.74	0.05	36,678,900.44	68,211,874,297.30

期末，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	102,933,675.77	0.16	26,114,182.50	25.37	76,819,493.27
合并范围内关联方组合	61,709,628,241.66	98.63	--	--	61,709,628,241.66
投标保证金、备用金组合	457,970.00	--	--	--	457,970.00
合营企业、联营企业往来款组合	756,828,373.61	1.21	--	--	756,828,373.61
组合小计	62,569,848,261.04	100.00	26,114,182.50	0.04	62,543,734,078.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	62,569,848,261.04	100.00	26,114,182.50	0.04	62,543,734,078.54

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

① 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2018 年 12 月 31 日余额	26,114,182.50	--	--	26,114,182.50
首次执行新金融工具准则的调整金额	--	--	--	--
2019 年 1 月 1 日余额	26,114,182.50	--	--	26,114,182.50
2019 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	10,564,717.94	--	--	10,564,717.94
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2019 年 12 月 31 日余额	36,678,900.44	--	--	36,678,900.44

②按照计提方法分类披露

类 别	2019.01.01	本期变动金额			2019.12.31
		计提	收回或转回	核销	
按照组合计提的坏账准备	26,114,182.50	10,564,717.94	--	--	36,678,900.44

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
苏州融拓置业有限公司	往来款	4,779,115,547.19	3 年以内	7.00	--
金融街融兴(天津)置业有限公司	往来款	4,280,482,828.82	2 年以内	6.27	--
金融街长安(北京)置业有限公司	往来款	3,827,954,648.55	3 年以内	5.61	--
北京融方企业管理服务有限公司	往来款	3,788,587,431.51	2 年以内	5.55	--
金融街(北京)置地有限公司	往来款	3,543,107,476.57	3 年以内	5.19	--
合 计	--	20,219,247,932.64	--	29.62	--

3、长期股权投资

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	9,797,419,935.14	--	9,797,419,935.14	9,792,419,935.14	--	9,792,419,935.14
对联营企业投资	101,638,281.54	--	101,638,281.54	86,869,562.62	--	86,869,562.62
合 计	9,899,058,216.68	--	9,899,058,216.68	9,879,289,497.76	--	9,879,289,497.76

(1) 对子公司投资

被投资单位	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00	--	--	450,000,000.00	--	--
金融街(北京)置地有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
北京德胜投资有限责任公司	307,725,855.74	--	--	307,725,855.74	--	--
北京怡泰汽车修理有限责任公司	118,787,373.94	--	--	118,787,373.94	--	--
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00	--	--	5,100,000.00	--	--
北京金融街奕兴置业有限公司	954,937,200.00	--	--	954,937,200.00	--	--
北京奕环天和置业有限公司	51,208,000.00	--	--	51,208,000.00	--	--

被投资单位	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
北京金融街奕兴天官置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
金融街(北京)商务园置业有限公司	80,000,000.00	--	--	80,000,000.00	--	--
北京金融街商业投资管理有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京金融街购物中心有限公司	99,972,448.39	--	--	99,972,448.39	--	--
北京金融街里兹置业有限公司	14,459,797.00	--	--	14,459,797.00	--	--
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00	--	--	8,156,400.00	--	--
金融街(天津)置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街津门(天津)置业有限公司	594,750,000.00	--	--	594,750,000.00	--	--
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00	--	--	99,750,000.00	--	--
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35	--	--	434,035,699.35	--	--
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90	--	--	722,886,611.90	--	--
融信(天津)投资管理有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	--	--
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00	--	--	141,846,400.00	--	--
金融街融辰(北京)置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11	--	--	1,967,691,430.11	--	--
金融街广州置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街(上海)投资有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
金融街控股(香港)有限公司	260,290,000.00	--	--	260,290,000.00	--	--
广州金融街融展置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
上海静盛房地产开发有限公司	123,252,982.25	--	--	123,252,982.25	--	--
京津融都(天津)置业有限公司	16,000,000.00	--	--	16,000,000.00	--	--
金融街(深圳)投资有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
成都中逸实业有限公司	660,534,536.46	--	--	660,534,536.46	--	--
金融街成都置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街(遵化)置业有限公司	201,035,200.00	--	--	201,035,200.00	--	--
金融街武汉置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街北京京西置业有限公司	10,000,000.00	5,000,000.00	--	15,000,000.00	--	--
合 计	9,792,419,935.14	5,000,000.00	--	9,797,419,935.14	--	--

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动								2019.12.31	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		
联营企业											
北京环交所	86,869,562.62	--	--	-559,036.08	--	15,327,755.00	--	--	--	101,638,281.54	--

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,398,545,331.44	492,311,262.74	642,457,033.96	109,727,226.82

5、投资收益

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	2,770,783,777.96	5,342,558,326.76
权益法核算的长期股权投资收益	-559,036.08	-6,880,029.74
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	—	4,656,280.03
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	5,522,280.39	—
合 计	2,775,747,022.27	5,340,334,577.05

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	42,502,158.12	--
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	20,165,518.01	--
对非金融企业收取的资金占用费	100,364,026.82	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
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、金融负债产生的公允价值变动损益	51,330,000.00	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,873,208.56	--
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	631,617,765.42	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-38,540,810.95	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
非经常性损益总额	809,311,865.98	--
减：非经常性损益的所得税影响数	199,745,195.07	--
非经常性损益净额	609,566,670.91	--
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	32,977,598.38	--
归属于公司普通股股东的非经常性损益	576,589,072.53	--

2、净资产收益率和每股收益

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	10.34	1.15	1.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.61	0.96	0.96

每股收益的计算	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的净利润	3,441,864,333.90	3,268,570,827.61
其中：持续经营净利润	3,441,864,333.90	3,268,570,827.61
终止经营净利润	--	--
基本每股收益	1.15	1.09
其中：持续经营基本每股收益	1.15	1.09
终止经营基本每股收益	--	--
稀释每股收益	1.15	1.09
其中：持续经营稀释每股收益	1.15	1.09
终止经营稀释每股收益	--	--

金融街控股股份有限公司

2020 年 4 月 28 日