

北京首都创业集团有限公司  
二〇一九年度  
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
合并资产减值准备情况表	7
公司资产负债表	8-9
公司利润表	10
公司现金流量表	11
公司所有者权益变动表	12-13
公司资产减值准备情况表	14
财务报表附注	15-224

## 审计报告

致同审字（2020）第 110ZA6636 号

北京首都创业集团有限公司董事会：

### 一、审计意见

我们审计了北京首都创业集团有限公司（以下简称首创集团公司）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、合并及公司所有者权益变动表、2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首创集团公司 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，我们独立于首创集团公司，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、强调事项

1、部分子企业未纳入 2019 年度财务报表合并范围；

2、其他导致首创集团公司合并及二级子企业审计报告强调事项见财务报表附注十三。

我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注十三描述了审计报告中的强调事项。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估首创集团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首创集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督首创集团公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，根据所获取的审计证据，就可能导致对首创集团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首创集团公司不能持续经营。

(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) 就首创集团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。



中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师



二〇二〇年五月二十八日



# 合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、（一）	41,827,550,973.60	39,012,007,971.98
△ 结算备付金	八、（二）	1,118,059,344.30	875,799,551.56
☆ 交易性金融资产	八、（三）	10,554,661,644.50	8,924,533,567.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	八、（四）	455,182,886.15	668,771,943.73
衍生金融资产	八、（五）	95,931,000.00	262,202,000.00
应收票据	八、（六）	186,815,604.90	183,544,078.44
应收账款	八、（七）	10,179,678,359.56	7,211,354,988.40
☆ 应收款项融资	八、（八）	38,965,042.86	28,895,426.26
预付款项	八、（九）	3,818,380,305.82	1,519,972,445.58
其他应收款	八、（十）	26,194,057,571.22	24,384,508,963.14
△ 买入返售金融资产	八、（十一）	2,051,997,518.88	3,767,387,655.04
存货	八、（十二）	101,367,493,435.66	88,198,074,766.95
其中：原材料		534,575,350.77	464,685,002.47
库存商品（产成品）		20,014,950,149.52	18,393,223,355.40
☆ 合同资产	八、（十三）	5,734,719,000.00	4,436,823,000.00
持有待售资产	八、（十四）	697,480,492.15	746,693,463.21
一年内到期的非流动资产	八、（十五）	1,199,174,556.45	5,312,849,901.47
其他流动资产	八、（十六）	11,759,912,916.63	9,973,033,187.25
<b>流动资产合计</b>		<b>217,280,060,652.68</b>	<b>195,506,452,910.44</b>
<b>非流动资产：</b>			
△ 发放贷款和垫款	八、（十七）	1,105,433,398.80	783,267,805.73
可供出售金融资产	八、（十八）	3,495,812,288.10	3,259,142,172.78
☆ 其他债权投资	八、（十九）	1,846,547,466.03	2,234,400,288.59
持有至到期投资	八、（二十）	381,000,000.00	535,000,000.00
长期应收款	八、（二十一）	7,079,928,195.46	5,465,319,968.63
长期股权投资	八、（二十二）	12,530,609,242.95	11,816,972,518.08
☆ 其他权益工具投资	八、（二十三）	360,052,778.59	427,772,982.16
☆ 其他非流动金融资产	八、（二十四）	3,450,024,000.00	3,226,200,000.00
投资性房地产	八、（二十五）	16,111,732,124.58	19,950,667,464.84
固定资产	八、（二十六）	23,753,670,164.02	24,539,053,857.36
在建工程	八、（二十七）	23,290,349,219.26	18,473,579,893.47
生产性生物资产	八、（二十八）	2,528,644.42	3,311,082.09
油气资产			
☆ 使用权资产	八、（二十九）	915,045,000.00	564,475,000.00
无形资产	八、（三十）	37,238,370,705.71	32,469,521,856.75
开发支出	八、（三十一）	9,703,105.40	16,226,551.45
商誉	八、（三十二）	3,106,895,616.55	3,042,231,550.82
长期待摊费用	八、（三十三）	656,965,791.45	384,196,161.44
递延所得税资产	八、（三十四）	2,509,089,878.64	1,853,318,681.70
其他非流动资产	八、（三十五）	3,358,773,400.60	2,973,142,810.37
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>141,202,531,020.56</b>	<b>132,017,800,646.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>358,482,591,673.24</b>	<b>327,524,253,556.70</b>



## 合并资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位: 北京首都创业集团有限公司

金额单位: 元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	八、(三十六)	6,776,906,520.38	9,335,171,831.58
△拆入资金	八、(三十七)	956,849,384.48	660,352,842.47
☆交易性金融负债	八、(三十八)	52,200,540.41	65,458,495.21
衍生金融负债	八、(三十九)		32,871,000.00
应付票据	八、(四十)	119,474,224.08	105,806,000.00
应付账款	八、(四十一)	24,067,771,921.26	22,052,028,098.73
预收款项	八、(四十二)	4,797,940,208.14	4,503,893,616.41
☆合同负债	八、(四十三)	19,475,282,000.00	17,102,209,000.00
△卖出回购金融资产款	八、(四十四)	4,073,074,813.88	5,003,009,078.36
△代理买卖证券款	八、(四十五)	4,063,321,896.32	3,254,583,235.09
应付职工薪酬	八、(四十六)	1,022,496,390.97	965,041,262.24
其中: 应付工资		851,805,484.80	837,448,743.33
应付福利费		6,254,847.42	5,254,116.72
#其中: 职工奖励及福利基金		2,809,568.24	1,788,393.79
应交税费	八、(四十七)	6,538,451,921.29	4,439,731,809.25
其中: 应交税金		6,530,781,719.44	4,413,199,522.40
其他应付款	八、(四十八)	18,740,041,790.78	18,929,068,282.45
持有待售负债	八、(四十九)	473,228,442.15	466,853,678.59
一年内到期的非流动负债	八、(五十)	27,478,521,876.32	28,433,923,914.00
其他流动负债	八、(五十一)	6,343,332,499.67	3,716,943,427.96
<b>流动负债合计</b>		<b>124,978,894,430.13</b>	<b>119,066,945,572.34</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	八、(五十二)	78,825,532,138.66	72,679,274,909.56
应付债券	八、(五十三)	49,056,368,947.22	43,071,957,360.19
其中: 优先股			
永续债			
☆租赁负债	八、(五十四)	875,318,000.00	532,668,000.00
长期应付款	八、(五十五)	7,822,893,552.51	6,312,665,751.81
长期应付职工薪酬	八、(五十六)	254,368,254.14	274,656,686.61
预计负债	八、(五十七)	2,086,855,991.55	1,761,546,453.22
递延收益	八、(五十八)	425,105,889.61	230,164,065.79
递延所得税负债	八、(三十四)	2,803,836,273.77	3,121,463,416.63
其他非流动负债	八、(五十九)	649,633,885.26	2,554,836.06
其中: 特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>142,799,912,932.72</b>	<b>127,986,951,479.87</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>267,778,807,362.85</b>	<b>247,053,897,052.21</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	八、(六十)	4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
国家资本		4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
其他权益工具	八、(六十一)	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
资本公积	八、(六十二)	7,595,725,816.33	8,010,484,215.36
减: 库存股			
其他综合收益	八、(八十二)	-273,482,020.16	-346,676,373.43
其中: 外币报表折算差额		-964,448,568.36	-932,849,952.44
盈余公积			
△一般风险准备	八、(六十三)	582,402,699.75	518,578,278.30
未分配利润	八、(六十四)	199,156,639.41	-1,449,682,530.95
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		24,671,880,661.55	20,800,781,115.50
*少数股东权益		66,031,903,648.84	59,669,575,388.99
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>90,703,784,310.39</b>	<b>80,470,356,504.49</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>358,482,591,673.24</b>	<b>327,524,253,556.70</b>

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:







## 合并利润表

2019年度

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		47,458,798,378.59	50,040,754,737.00
其中：营业收入	八、（六十五）	45,917,263,119.77	48,964,973,038.44
△利息收入	八、（六十六）	742,912,586.46	563,186,401.68
△手续费及佣金收入	八、（六十七）	798,622,672.36	512,595,296.88
二、营业总成本		48,235,355,435.21	52,240,675,935.27
其中：营业成本	八、（六十五）	32,857,333,642.33	37,919,611,666.93
△利息支出	八、（六十六）	593,897,544.49	641,928,010.27
△手续费及佣金支出	八、（六十七）	183,717,220.06	100,550,597.70
税金及附加		2,425,320,170.61	2,437,255,998.28
销售费用	八、（六十八）	1,003,095,992.58	893,308,046.07
管理费用	八、（六十九）	5,338,247,404.20	4,578,462,206.94
研发费用	八、（七十）	78,637,171.94	67,966,941.00
财务费用	八、（七十一）	5,755,106,289.00	5,601,592,468.08
其中：利息费用		5,943,776,969.48	5,357,914,577.34
利息收入		481,586,092.91	473,205,242.45
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		32,185,471.11	500,054,772.78
其他			
加：其他收益	八、（七十二）	3,795,068,260.67	3,629,860,606.30
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（七十三）	4,706,303,518.84	4,362,358,753.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		644,633,412.46	681,729,522.67
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		378,791.42	1,010,508.69
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	八、（七十四）	17,605,000.00	7,199,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、（七十五）	197,895,534.46	358,171,400.46
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（七十六）	-64,469,138.45	-141,219,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（七十七）	-487,306,782.83	-282,989,840.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（七十八）	52,975,798.77	35,422,507.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,441,893,926.26	5,769,892,737.62
加：营业外收入	八、（七十九）	188,533,893.62	602,663,587.43
其中：政府补助		10,111.48	6,002,905.41
减：营业外支出	八、（八十）	93,857,228.26	137,675,753.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,536,570,591.62	6,234,880,571.15
减：所得税费用	八、（八十一）	2,389,126,744.75	2,040,200,156.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,147,443,846.87	4,194,680,414.99
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		2,566,417,245.22	1,921,428,683.21
*少数股东损益		2,581,026,601.65	2,273,251,731.78
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		5,147,443,846.87	4,194,680,414.99
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-13,402,623.96	45,737,511.82
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、（八十二）	73,194,353.27	-134,957,256.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,124,887.67	20,852,750.10
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动		-2,124,887.67	20,852,750.10
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		75,319,240.94	-155,810,006.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		33,434,975.63	-123,400,670.72
☆2. 其他债权投资公允价值变动		3,602,853.20	
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		148,515,411.51	-96,588,912.41
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6. 其他债权投资信用减值准备		-327,677.38	
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-44,496,543.00	42,874,971.10
8. 外币财务报表折算差额		-31,598,615.92	-152,790,085.30
9. 其他		-33,811,163.10	174,094,690.90
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-86,596,977.23	180,694,768.15
七、综合收益总额		5,134,041,222.91	4,240,417,926.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,639,611,598.49	1,786,471,426.88
*归属于少数股东的综合收益总额		2,494,429,624.42	2,453,946,499.93
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2019年度

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		50,290,536,455.83	41,471,015,645.39
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-223,658,831.08	-396,107,173.46
△收取利息、手续费及佣金的现金		1,383,670,854.16	1,112,730,134.76
△拆入资金净增加额		300,000,000.00	-100,000,000.00
△回购业务资金净增加额		264,608,322.45	-712,452,250.45
△代理买卖证券收到的现金净额		761,970,493.51	-274,103,607.04
收到的税费返还		173,815,022.31	148,886,712.10
收到其他与经营活动有关的现金		6,861,749,207.45	2,094,952,228.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>59,812,691,524.63</b>	<b>43,344,921,689.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		35,493,975,059.32	31,037,009,348.73
△客户贷款及垫款净增加额		-154,894,038.70	560,471,668.47
△支付利息、手续费及佣金的现金		377,881,527.44	540,925,759.31
支付给职工及为职工支付的现金		6,673,432,810.81	5,881,265,603.77
支付的各项税费		6,157,243,696.18	6,436,486,672.63
支付其他与经营活动有关的现金		5,155,256,584.38	1,282,126,722.04
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>53,702,895,639.43</b>	<b>45,738,285,774.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,109,795,885.20</b>	<b>-2,393,364,084.96</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		18,902,245,201.04	18,052,800,632.87
取得投资收益收到的现金		857,875,522.11	1,199,907,655.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		983,747,941.62	204,095,947.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,994,908,317.27	1,679,380,933.64
收到其他与投资活动有关的现金		8,776,132,646.43	4,079,186,044.45
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>33,514,909,628.47</b>	<b>25,215,371,213.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,307,773,907.25	12,519,456,474.64
投资支付的现金		20,703,761,313.88	17,479,645,523.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,413,765,718.70	2,327,695,343.40
支付其他与投资活动有关的现金		11,838,807,915.91	12,309,727,661.59
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>49,264,108,855.74</b>	<b>44,636,525,003.56</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-15,749,199,227.27</b>	<b>-19,421,153,790.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		18,283,973,194.89	18,321,762,233.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,789,007,537.39	15,717,762,233.38
取得借款收到的现金		73,568,347,072.92	90,247,262,757.12
△发行债券收到的现金		3,867,136,000.00	5,705,919,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,646,552,658.73	2,318,823,972.24
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>98,366,008,926.54</b>	<b>116,593,767,962.74</b>
偿还债务支付的现金		71,314,434,363.73	79,234,246,271.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,200,748,204.39	9,423,622,751.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		688,133,610.32	623,434,982.64
支付其他与筹资活动有关的现金		3,996,496,140.41	1,517,134,879.54
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>87,511,678,708.53</b>	<b>90,175,003,902.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>10,854,330,218.01</b>	<b>26,418,764,059.79</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>111,126,463.56</b>	<b>-22,699,311.74</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,326,053,339.50</b>	<b>4,581,546,872.82</b>
加：期初现金及现金等价物余额		37,364,577,832.98	32,783,030,960.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>38,690,631,172.48</b>	<b>37,364,577,832.98</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2019年度

金额单位：元

本年金额																
项 目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
		其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他	小计	
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1	4,568,077,526.22			8,025,312,139.31			-389,743,141.19				525,196,584.86	-1,372,817,600.79	20,856,025,508.41	58,694,316,025.55	80,550,341,533.96
加：会计政策变更	2															
前期差错更正	3															
其他	4															
二、本年初余额	5	4,568,077,526.22			-14,827,923.95			43,066,767.76				-6,618,306.56	-76,864,930.16	-55,244,392.91	-24,740,636.56	-79,985,028.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6				8,010,484,215.36			-346,676,373.43				516,578,278.30	-1,449,682,530.95	20,800,781,115.50	59,669,575,388.99	80,470,356,504.49
（一）综合收益总额	7				-414,758,399.03			73,194,353.27				63,824,421.45	1,648,839,170.36	3,871,099,546.05	6,352,328,259.85	10,233,427,805.90
（二）所有者投入和减少资本	8							73,194,353.27					2,566,417,245.22	2,639,611,588.49	2,494,429,624.42	5,134,041,222.91
1.所有者投入资本	9				-386,241,175.23									2,113,758,824.77	6,287,240,320.97	8,400,999,145.74
2.其他权益工具持有者投入资本	10															
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12				-386,241,175.23									2,500,000,000.00	5,248,398,000.00	7,748,398,000.00
（三）专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
（四）利润分配	16				-28,517,223.80							63,824,421.45	-917,578,074.86	-862,270,877.21	-2,419,341,685.54	-3,301,612,562.75
1.提取盈余公积	17															
其中：法定公积金	18															
任意公积金	19															
#储备基金	20															
#企业发展基金	21															
#利润归还投资	22															
2.提取一般风险准备	23															
3.对所有者（或股东）的分配	24															
4.其他	25				-28,517,223.80											
（五）所有者权益内部结转	26															
1.资本公积转增资本（或股本）	27															
2.盈余公积转增资本（或股本）	28															
3.盈余公积弥补亏损	29															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30															
☆5.其他综合收益结转留存收益	31															
6.其他	32															
四、本年年末余额	33	4,568,077,526.22	12,000,000,000.00		7,595,725,816.33			-273,482,020.16				582,402,699.75	199,156,639.41	24,671,880,661.55	66,031,903,648.84	90,703,784,310.39

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李爱庆印

张印

冯涛印

合并所有者权益变动表

2019年度

金额单位：元

项		上年金额												所有者权益合计		
		归属于母公司所有者权益														
		实收资本 (或股本)			资本公积		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		小计	少数股东权益
		优先股	永续债	其他	17	18										
行次	栏次	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一、上年年末余额																
	1	4,464,077,526.22		7,000,000,000.00		7,304,443,793.58		-254,785,884.86			496,903,502.26	-2,819,274,529.79		16,191,364,407.41	47,714,048,027.69	83,905,412,435.10
加：会计政策变更	2															
前期差错更正	3															
其他	4											75,851,898.00		75,851,898.00	58,886,287.98	134,738,185.98
二、本年初余额																
	5	4,464,077,526.22		7,000,000,000.00		7,304,443,793.58		-254,785,884.86			496,903,502.26	-2,743,422,631.79		16,267,216,305.41	47,772,934,315.67	64,040,150,621.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																
（一）综合收益总额	6	104,000,000.00		2,500,000,000.00		720,868,345.73		-134,957,256.33			28,293,082.60	1,370,605,031.00		4,588,809,203.00	11,921,381,709.88	16,510,190,912.88
（二）所有者投入和减少资本	7							-134,957,256.33				1,921,428,883.21		1,786,471,428.88	2,453,946,489.93	4,240,417,928.81
1.所有者投入资本	8	104,000,000.00		2,500,000,000.00		720,868,345.73								3,324,868,345.73	11,065,187,659.51	14,390,056,005.24
2.其他权益工具持有者投入资本	9	104,000,000.00		2,500,000,000.00		444,582,082.20								548,582,082.20	4,185,382,957.43	4,733,945,039.63
3.股份支付计入所有者权益的金额	10													2,500,000,000.00	9,586,050,000.00	12,086,050,000.00
4.其他	11															
（三）专项储备提取和使用	12					276,286,263.53								276,286,263.53	-2,706,225,297.92	-2,429,939,034.39
1.提取专项储备	13															
2.使用专项储备	14															
（四）利润分配	15															
1.提取盈余公积	16															
其中：法定公积金	17															
任意公积金	18															
#储备基金	19															
#企业发展基金	20															
#利润归还投资	21															
2.提取一般风险准备	22															
3.对所有者（或股东）的分配	23															
4.其他	24															
（五）所有者权益内部结转	25															
1.资本公积转增资本（或股本）	26															
2.盈余公积转增资本（或股本）	27															
3.盈余公积弥补亏损	28															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29															
☆5.其他综合收益结转留存收益	30															
6.其他	31															
四、本年年末余额	32	4,588,077,526.22	9,500,000,000.00			8,025,312,139.31		-389,743,141.19			525,196,584.86	-1,372,817,600.79		20,856,025,508.41	59,694,316,025.55	80,550,341,533.96

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

企业负责人：

之冯印涛

之张印军

李爱庆印

合并资产减值准备情况表

2019年12月31日

编制单位：北京首都创业集团有限公司

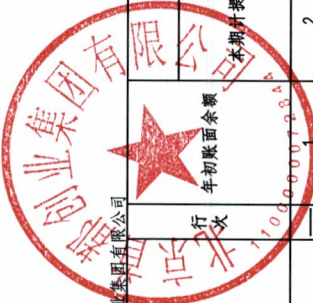
金额单位：元

项 目	行 次	年初账面余额	本期增加额			本期减少额						期末账面余额	项 目	行 次	金 额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合 计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合 计				
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		—	12
一、坏账准备	1	5,323,002,967.91	538,175,772.77	323,527.54	7,622,744.08	546,122,044.39	461,342,899.88	147,557,778.44	1,669.50	19,582,742.59	628,485,090.41	5,240,639,921.89	一、政策性挂账	21	
二、存货跌价准备	2	1,283,772,785.12	33,715,743.30			33,715,743.30		51,050,167.52		251,128.92	51,301,296.44	1,266,187,231.98	二、当年处理以前年度损失和挂账	22	
☆三、合同资产减值准备	3													23	
四、持有待售资产减值准备	4													24	
☆五、债权投资减值准备	5												其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	25	
六、可供出售金融资产减值准备	6	237,423,341.00	2,000,000.00			2,000,000.00		3,158,333.33			3,158,333.33	236,265,007.67		26	
七、持有至到期投资减值准备	7													27	
八、长期股权投资减值准备	8	26,751,873.80										26,751,873.80		28	
九、投资性房地产减值准备	9													29	
十、固定资产减值准备	10	203,416,783.91						54,534,883.64		47,533,138.97	102,068,022.61	101,348,761.30		30	
十一、在建工程减值准备	11	11,552,858.22								2,560,210.19	2,560,210.19	8,992,648.03		31	
十二、生产性生物资产减值准备	12													32	
十三、油气资产减值准备	13													33	
☆十四、使用权资产减值准备	14													34	
十五、无形资产减值准备	15	2,855,586.75										2,855,586.75		35	
十六、商誉减值准备	16	314,173,606.94										314,173,606.94		36	
☆十七、合同取得成本减值准备	17													37	
☆十八、合同履约成本减值准备	18													38	
十九、其他减值准备	19	713,009,611.27	474,438,540.75	386,224.22	474,824,764.97	35,211,235.66	18,734,115.18				53,945,350.84	1,133,889,025.40		39	
合 计	20	8,115,959,414.92	1,048,330,056.82	323,527.54	8,008,968.30	1,056,662,552.66	496,554,135.54	275,035,278.11	1,669.50	69,927,220.67	841,518,303.82	8,331,103,663.76		40	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







# 公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,464,368,629.09	1,168,181,240.64
应收票据		25,857,000.00	26,013,000.00
应收账款	十二、（一）	716,887,698.00	388,004,100.00
预付款项		740,905,035.07	273,329,281.23
其他应收款	十二、（二）	4,645,872,914.71	4,010,135,202.94
存货			53,444,614.62
其中：原材料			
库存商品（产成品）			53,444,614.62
其他流动资产		20,000,000.00	20,995,466.44
<b>流动资产合计</b>		<b>7,613,891,276.87</b>	<b>5,940,102,905.87</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		607,150,764.30	506,868,533.62
长期股权投资	十二、（三）	26,289,701,528.65	23,169,765,281.50
投资性房地产		34,368,850.33	36,417,567.61
固定资产		181,619,416.06	187,705,665.03
无形资产		6,185,881.11	6,197,321.20
长期待摊费用		2,134,044.56	2,363,763.78
递延所得税资产		267,947,500.00	2,947,500.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>27,389,107,985.01</b>	<b>23,912,265,632.74</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>35,002,999,261.88</b>	<b>29,852,368,538.61</b>



## 公司资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,730,000,000.00	3,850,000,000.00
应付账款		802,163,975.03	389,789,000.03
预收款项		666,832,775.07	218,117,897.33
应付职工薪酬		22,343,032.69	22,692,027.48
其中：应付工资		22,325,810.14	22,325,810.14
应付福利费		8,323.39	8,323.39
应交税费		2,483,253.41	4,029,171.74
其中：应交税金		2,483,253.41	4,029,171.74
其他应付款		3,251,908,121.96	4,126,443,598.36
一年内到期的非流动负债		92,000,000.00	4,994,000,000.00
其他流动负债		1,000,000,000.00	
<b>流动负债合计</b>		<b>8,567,731,158.16</b>	<b>13,605,071,694.94</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,624,000,000.00	3,734,750,000.00
应付债券		5,970,062,727.04	2,482,529,708.74
其中：优先股			
永续债			
递延所得税负债		771,285.36	771,285.36
<b>非流动负债合计</b>		<b>12,594,834,012.40</b>	<b>6,218,050,994.10</b>
<b>负债合计</b>		<b>21,162,565,170.56</b>	<b>19,823,122,689.04</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
国家资本		4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
其他权益工具		12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债		12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
资本公积		4,571,679,488.53	4,577,813,142.02
减：库存股			
其他综合收益		322,786,094.92	212,242,671.30
其中：外币报表折算差额			
盈余公积			
未分配利润		-7,622,109,018.35	-8,828,887,489.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,840,434,091.32	10,029,245,849.57
*少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>13,840,434,091.32</b>	<b>10,029,245,849.57</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>35,002,999,261.88</b>	<b>29,852,368,538.61</b>

企业负责人：

李爱庆印

主管会计工作负责人：

张军印

会计机构负责人：

冯涛印



# 公司利润表 2019年度

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		280,876,420.85	2,955,593,578.57
其中：营业收入	十二、（四）	280,876,420.85	2,955,593,578.57
二、营业总成本		912,120,545.99	3,829,635,238.40
其中：营业成本	十二、（四）	3,322,205.46	2,822,479,802.32
税金及附加		5,620,147.44	1,243,934.29
销售费用		870,676.85	184,827.28
管理费用		220,905,425.91	174,211,558.04
研发费用			
财务费用		681,402,090.33	831,515,116.47
其中：利息费用		803,551,815.58	871,030,533.18
利息收入		138,940,537.92	51,846,052.56
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益			1,532,046.55
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	2,300,010,124.62	848,575,426.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		51,640,001.90	12,931,150.38
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		127,289,137.89	235,428,823.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）			43,032.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,796,055,137.37	211,537,669.70
加：营业外收入		695,000.00	
其中：政府补助			
减：营业外支出		1,605,000.00	855,233.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,795,145,137.37	210,682,435.71
减：所得税费用		-265,000,000.00	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,060,145,137.37	210,682,435.71
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		2,060,145,137.37	210,682,435.71
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		2,060,145,137.37	210,682,435.71
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		110,543,423.62	-103,977,053.12
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		110,543,423.62	-103,977,053.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3.其他权益工具投资公允价值变动			
☆4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		110,543,423.62	-103,977,053.12
1.权益法下可转损益的其他综合收益		22,369,393.71	-94,666,687.00
☆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		88,174,029.91	-9,310,366.12
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,170,688,560.99	106,705,382.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,170,688,560.99	106,705,382.59
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李爱庆印

张军印

冯涛印

**北京首都创业集团有限公司 现金流量表**  
2019年度

编制单位：北京首都创业集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		644,870,736.39	3,386,359,213.53
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,654,243,887.61	4,024,233,468.78
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,299,114,624.00</b>	<b>7,410,592,682.31</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		591,450,504.03	3,286,383,947.93
支付给职工及为职工支付的现金		127,747,584.43	117,531,615.48
支付的各项税费		20,058,927.01	14,067,473.06
支付其他与经营活动有关的现金		6,213,535,913.82	3,107,152,971.29
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>6,952,792,929.29</b>	<b>6,525,136,007.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,653,678,305.29</b>	<b>885,456,674.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,500,000,000.00	2,649,750,510.92
取得投资收益收到的现金		1,054,388,818.26	782,779,327.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			98,860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,710,981.61
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,554,388,818.26</b>	<b>3,437,339,680.43</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,823,018.53	5,279,581.96
投资支付的现金		4,895,096,414.02	4,349,208,467.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,896,919,432.55</b>	<b>4,354,488,048.96</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-342,530,614.29</b>	<b>-917,148,368.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,494,965,657.50	2,604,000,000.00
取得借款收到的现金		18,029,000,000.00	11,040,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			34,573,372.08
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>20,523,965,657.50</b>	<b>13,678,573,372.08</b>
偿还债务支付的现金		16,661,750,000.00	13,381,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,569,819,349.47	1,348,973,018.06
支付其他与筹资活动有关的现金		1,000,592,454.97	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>19,232,161,804.44</b>	<b>14,730,473,018.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,291,803,853.06</b>	<b>-1,051,899,645.98</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-704,405,066.52</b>	<b>-1,083,591,339.96</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,168,181,240.64	2,251,772,580.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>463,776,174.12</b>	<b>1,168,181,240.64</b>

企业负责人：

李爱庆印

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张军印

冯涛印



公司所有者权益变动表

2019年度

金额单位：元

编制单位：北京首都创业集团有限公司

本年金额																			
项 目	归属于母公司所有者权益																		
	行次				实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库 存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余 公积	△一 般风 险 准备	未分配利润	其 他	小计	少数股 东权益	所有者 权益合计
	1	2	3	4		优先 股	永续债	其他											
一、上年年末余额	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
加：会计政策变更	1	4,568,077,526.22		9,500,000,000.00		4,592,641,065.97		182,364,938.71				-8,780,392,315.19		10,062,691,215.71		10,062,691,215.71			
前期差错更正	2																		
其他	3																		
二、本年年末余额	4	4,568,077,526.22		9,500,000,000.00		-14,827,923.95		29,877,732.59				-48,495,174.78		-33,445,366.14		-33,445,366.14			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	4,568,077,526.22		9,500,000,000.00		4,577,813,142.02		212,242,671.30				-8,828,887,489.97		10,029,245,849.57		10,029,245,849.57			
（一）综合收益总额	6			2,500,000,000.00		-6,133,653.49		110,543,423.62				1,206,778,471.62		3,811,188,241.75		3,811,188,241.75			
（二）所有者投入和减少资本	7							110,543,423.62				2,060,145,137.37		2,170,688,560.99		2,170,688,560.99			
1.所有者投入资本	8			2,500,000,000.00		-6,133,653.49								2,493,866,346.51		2,493,866,346.51			
2.其他权益工具持有者投入资本	9																		
3.股份支付计入所有者权益的金额	10			2,500,000,000.00										2,500,000,000.00		2,500,000,000.00			
4.其他	11																		
（三）专项储备提取和使用	12					-6,133,653.49								-6,133,653.49		-6,133,653.49			
1.提取专项储备	13																		
2.使用专项储备	14																		
（四）利润分配	15																		
1.提取盈余公积	16																		
其中：法定公积金	17																		
任意公积金	18																		
2.提取一般风险准备	19																		
3.对所有者（或股东）的分配	20																		
4.其他	21																		
（五）所有者权益内部结转	22																		
1.资本公积转增资本（或股本）	23																		
2.盈余公积转增资本（或股本）	24																		
3.盈余公积弥补亏损	25																		
4.设定受益计划变动额结转留存收益	26																		
☆5.其他综合收益结转留存收益	27																		
6.其他	28																		
四、本年年末余额	29	4,568,077,526.22		12,000,000,000.00		4,571,679,488.53		322,786,094.92				-7,622,109,018.35		13,840,434,091.32		13,840,434,091.32			
	30																		
	31																		
	32																		
	33																		

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李爱庆印

张军印

冯涛印



公司资产减值准备情况表

2019年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项 目	行次	金 额
		年初账面余额	本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计		
一、坏账准备	1	3,540,044,497.03	171,341,862.48	171,341,862.48	171,341,862.48	171,341,862.48	319,631,399.13	7	8	9	10	11	12
二、存货跌价准备	2	21,000,398.76	21,000,398.76	21,000,398.76	21,000,398.76	21,000,398.76						21,000,398.76	
三、合同资产减值准备	3												
四、持有待售资产减值准备	4												
五、债权投资减值准备	5	40,079,493.53											
六、可供出售金融资产减值准备	6	40,079,493.53											
七、持有至到期投资减值准备	7												
八、长期股权投资减值准备	8	1,570,231,762.00											
九、投资性房地产减值准备	9												
十、固定资产减值准备	10												
十一、在建工程减值准备	11												
十二、生产性生物资产减值准备	12												
十三、油气资产减值准备	13												
十四、使用权资产减值准备	14												
十五、无形资产减值准备	15												
十六、商誉减值准备	16												
十七、合同取得成本减值准备	17												
十八、合同履约成本减值准备	18												
十九、其他减值准备	19												
合 计	20	5,150,355,752.56	192,342,261.24	192,342,261.24	192,342,261.24	192,342,261.24	319,631,399.13				319,631,399.13	40	5,023,066,614.67

补充资料：  
一、政策性挂账  
二、当年处理以前年度损失和挂账  
其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 财务报表附注

### 一、公司（企业）基本情况

#### （一）历史沿革

北京首都创业集团有限公司（以下简称首创集团、本集团、本公司）创建于 1994 年 10 月 26 日，成立时名称为北京首都创业集团。1995 年 12 月 8 日，根据北京市人民政府办公厅《关于重新组建北京首都创业集团的通知》（京政办函〔1995〕181 号），公司重新登记并办理授权经营管理国有资产手续，注册资金变更为 33 亿元人民币。2000 年 12 月 15 日，根据北京市人民政府《关于同意北京首都创业集团建立现代企业制度的批复》（京政函〔2000〕183 号），公司改制为国有独资有限责任公司，同时更名为北京首都创业集团有限公司，取得注册号为 1100005030261 的企业法人营业执照，2016 年 7 月 15 日，公司办理三证合一，统一社会信用代码变更为 91110000101138949N。

#### （二）注册地及总部经营地址

本公司注册地为北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼 1 层，总部地址为北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层。

#### （三）注册资本

注册资本为 330,000 万元。

#### （四）法定代表人

法定代表人为李爱庆。

#### （五）治理结构与组织结构

首创集团按照《公司法》规定建立了法人治理结构，董事会为首创集团的最高决策机构。董事会设有战略委员会、审计与风险委员会、提名与考核委员会，日常管理机构为总经理办公会，首创集团总部设有党委办公室、党委组织部、党委宣传部、纪检监察室、集团办公室、战略管理部、人力资源部、财务管理部、环境产业部、房地产部、金融管理部、基础设施部、文化创意产业办公室、资产管理部、法律部、审计部等职能部门。

2014 年 12 月 15 日成立北京首都创业集团有限公司贸易分公司，统一社会信用代码 91110102318387583C，经营范围：销售矿产品、煤炭（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）、汽车、机械设备、金属材料、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险品）、建筑材料、木材、五金交电、通讯设备、日用品、针纺织品；技术开发、转让、服务、咨询；经济贸易咨询；汽车租赁；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

#### （六）所处行业

首创集团属投资与资产管理行业。

## （七）经营范围

首创集团主要从事授权范围内的国有资产经营管理。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2020 年 5 月 28 日批准报出。

## 二、财务报表编制基础

本财务报表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。

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司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 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

纳入合并范围内的首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）于 2018 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 3 月 31 日发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号）、于 2017 年 5 月 2 日发布的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）以及于 2017 年 7 月 5 日发布的《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。于 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年 12 月 7 日发布的《企业会计准则第 22 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。

纳入合并范围内的北京首创股份有限公司（以下简称“首创股份”）、北京首创大气环境科技股份有限公司（以下简称“首创大气”）、首创证券有限责任公司（以下简称“首创证券”）于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

其他子公司尚未执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则。

根据财会〔2017〕22 号文件及其他规定，本公司在编制合并财务报表时，未对合并范围内已执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则子公司财务报表按照母公司会计政策进行调整。在进行会计政策和会计估计描述时，本公司对相关内容区别“已经执行新金融工具准则的公司”和“尚未执行新金融工具准则的公司”、“已经执行新收入准则的公司”和“尚未执行新收入准则的公司”、“已经执行新租赁准则的公司”和“尚未执行新租赁准则的公司”分别描述。

## 四、重要会计政策、会计估计

### （一）会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （二）记账本位币

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确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## （三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## （四）企业合并

### 1、同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

### 2、非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果或其他方法为主要依据确定

合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、（四十）。

#### （五）合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，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。

#### （六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 1、共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

## 2、合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## （七）现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （八）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。

## （九）金融工具

### “尚未执行新金融工具准则的公司”：

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### 1、金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。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，其他类别的金融资产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资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用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资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、（十四））。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

#### 2、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

负债以及其他金融负债。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。

### 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。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。

如果本公司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公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，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，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

### 3、衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

#### 4、金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

##### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

##### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

##### 以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价

值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

## 5、金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、（四十）。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

## 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）。

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

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

## 7、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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。

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

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

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

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。本公司（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。

## 8、金融资产和金融负债的抵销

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

### “已经执行新金融工具准则的公司”：

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产控制。

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

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

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

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

### 以摊余成本计量的金融资产

本公司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：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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

本公司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：

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

仅在本公司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。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、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。

如果本公司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公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，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，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### 4、衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

#### 5、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、（四十）。

#### 6、金融资产减值

本集团对于合同资产、应收租赁款、财务担保合同以及以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、开展融资类业务（含融资融券、约定购回、股票质押回购等）形成的资产，以及货币市场业务形成的资产、应收款项等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12

个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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。

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对金融资产划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### **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

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

#### **应收账款**

- 应收账款组合 1：应收政府及授权机构与国企客户
- 应收账款组合 2：对合联营企业及其他合作企业的应收款项
- 应收账款组合 3：对奥特莱斯商场承租方的应收款项
- 应收账款组合 4：对其他投资物业承租方的应收款项
- 应收账款组合 5：对购房客户的应收款项
- 应收账款组合 6：零售业务
- 应收账款组合 7：环境业务

•应收账款组合 8：工程业务

•应收账款组合 9：其他业务

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数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

•其他应收款组合 1：应收备用金、保证金、押金及其他正常履约中的应收款项

•其他应收款组合 2：合同应收款

•其他应收款组合 3：其他往来款

对划分为组合的其他应收款，本公司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。

### 长期应收款

本公司的长期应收款包括分期应收工程款、PPP 项目特许经营权、BOT 特许经营权金融资产模式、应收分期收款提供劳务款等款项。

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 债权投资、其他债权投资

本公司按照投资的性质，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。

### 融资融券业务

公司主要基于其资产组合进行减值阶段划分，对于股票质押式回购交易业务和约定购回式证券交易业务，公司基于单项资产进行减值阶段划分，有效监控资产信用风险的情况，并定期进行调整。减值阶段分为信用风险较低、信用风险已显著增加、已发生信用减值三个阶段。

1) 第一阶段：相关业务合约信用风险自初始确认后并未显著增加，为信用风险较低。情况如下：

借款人维持担保比例高于预警线，在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力。

2) 第二阶段：信用风险显著增加。针对具体的业务，出现下列情形之一时，可考虑其信用风险显著增加：

①融资融券业务

- A、维持担保比例下降至预警线以下，平仓线以上；
- B、其他信用显著增加的情形。

②股票质押式回购交易业务

- A、履约保障比例下降至预警线以下，平仓线以上；
  - B、违反合同约定，逾期偿还本息超过 30 个自然日（含）以上的；
  - C、未按约定的资金用途使用资金的；
  - D、融资方被列为失信被执行人、或受到刑事处罚、涉嫌违法犯罪的；
  - E、其他信用显著增加的情形。
- ③约定购回式证券交易业务信用风险显著增加的判断标准参照股票质押式回购交易业务。

3) 第三阶段：已发生信用减值的认定，包括但不限于以下情形：

- A、维持担保比例或履约保障比率下降至平仓线以下，且尚未平仓处置完毕；
- B、已完成平仓，还有风险敞口留存；
- C、未按合同约定偿还本息超过 90 个自然日（含）以上的；
- D、其他表明金融资产已发生信用减值的情形。

**信用风险显著增加的评估**

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

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

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。  
这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 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，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

### 已发生信用减值的金融资产

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

- 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；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 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；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

### 预期信用损失准备的列报

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

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司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。

### 7、金融资产转移

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

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

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

## 8、金融资产和金融负债的抵销

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

## （十）套期工具

### “尚未执行新金融工具准则的公司”：

在初始指定套期关系时，本公司正式指定相关的套期关系，并有正式的文件记录套期关系、风险管理目标和套期策略。其内容记录包括载明套期工具、相关被套期项目或交易、所规避风险的性质，以及公司如何评价套期工具抵销被套期项目归属于所规避的风险所产生的公允价值变动的有效性。本公司预期该等套期在抵销公允价值变动方面高度有效，同时本公司会持续地对该等套期关系的有效性进行评估，以确定在其被指定为套期关系的会计报告期间内确实高度有效。

某些衍生金融工具交易在本公司风险管理的状况下虽对风险提供有效的经济套期，但因不符合上述运用套期会计的条件而作为为交易而持有的衍生金融工具处理，其公允价值变动计入损益。符合套期会计严格标准的套期按照本公司下述的政策核算。

### 公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产及负债、未确认的承诺，或这些项目中某部分的公允价值变动风险的套期，其中公允价值的变动是归属于某一特定风险并且会影响当期损益。对于公允价值套期，根据归属于被套期项目所规避的风险所产生的利得或损失，调整被套期项目的账面价值并计入当期损益；衍生金融工具则进行公允价值重估，相关的利得或损失计入当期损益。

对于公允价值套期中的被套期项目，若该项目原以摊余成本计量的，则采用套期会计对其账面价值所产生的调整金额在其剩余期限内摊销计入当期损益。任何对被套期金融工具的账面价值进行的调整，按实际利率法摊销计入当期损益。摊销可以在调整起开始进行，但不应迟于被套期项目停止就所规避的风险调整其公允价值的时间。

当未确认的承诺被指定为被套期项目，则归属于该承诺所规避的风险的公允价值累计后续变动，应确认为一项资产或负债，相关的利得及损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动也计入当期损益。

当套期工具已到期、售出、终止或被行使，或套期关系不再符合套期会计的条件，又或本公司撤销套期关系的指定，本公司将终止使用公允价值套期会计。

#### 现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该类现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，且将影响本公司的损益。套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为股东权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

当被套期现金流量影响当期损益时，原已直接计入股东权益的套期工具利得或损失转入当期损益。当套期工具已到期、被出售、合同终止或已被行使，或者套期关系不再符合套期会计的要求时，原已直接计入股东权益的利得或损失暂不转出，直至预期交易实际发生。如果预期交易预计不会发生，则原已直接计入股东权益中的套期工具的利得或损失转出，计入当期损益。

#### “已经执行新金融工具准则的公司”：

套期是本集团为管理外汇风险引起的风险敞口，指定金融工具为套期工具，以使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动的风险管理活动。本集团运用套期会计方法进行处理。

当被套期项目的剩余期限超过 12 个月时，套期衍生工具的公允价值全部被分类为非流动资产或负债。

本集团在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估，并分析在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生的原因。本集团在资产负债表日及相关情形发生重大变化将影响套期有效性要求时对套期关系进行评估。本集团采用比率分析方法来评估现金流量套期的后续有效性。

本集团将现金流量套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益；套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：（1）、被套期项目为预期交易，且该预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额；（2）、对于不属于上述（1）涉及的现金流量套期，在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益；（3）、如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备金额，按照下列规定进行处理：（1）、被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，将累计现金流量套期储备的金额予以保留；（2）、被套期的未来现金流量预期不再发生

的，将累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。被套期的未来现金流量预期不再极可能发生但可能预期仍然会发生，在预期仍然会发生的情况下，将累计现金流量套期储备的金额予以保留。

#### （十一）融资融券业务

本公司融资融券业务中，将资金借给客户，形成一项应收客户的债权确认为融出资金。融出资金按借给客户资金的本金计量。

本公司融资融券业务中，将自有的证券借给客户，约定到期后客户需归还相同数量的同种证券，此项业务融出的证券不满足终止确认条件，继续确认该金融资产；同时确认一项债权（融出证券）。

融资融券利息收入：根据融资融券业务中与客户协议确定的融资融券金额、期限、利率等按期确认利息收入。

融出资金减值：公司定期检查融出资金以评估减值，并定期复核融出资金减值方法及假设，以减少预计损失与实际损失之间的差异；先按个别基础复核客户所提供的资金及证券抵押品的价值，再按照融出资金业务规模的 0.2% 计提减值准备。对于逾期融出资金，转入应收款项，按照相应的减值政策处理。

#### （十二）买入返售金融资产和卖出回购金融资产款

买入返售交易按照合同或协议的约定，以一定的价格向交易对手买入相关资产（包括债券及票据），合同或协议到期日再以约定价格返售相同之金融产品。买入返售按买入返售相关资产时实际支付的款项入账，在资产负债表“买入返售金融资产”列示。

卖出回购交易按照合同或协议，以一定的价格将相关的资产（包括债券和票据）出售给交易对手，到合同或协议到期日，再以约定价格回购相同之金融产品。卖出回购按卖出回购相关资产时实际收到的款项入账，在资产负债表“卖出回购金融资产款”列示。卖出的金融产品仍按原分类列于公司的资产负债表内，并按照相关的会计政策核算。

买入返售及卖出回购的利息收支，在返售或回购期间内以实际利率确认。实际利率与合同约定利率差别较小的，按合同约定利率计算利息收支。

买入返售金融资产中约定购回与股票质押式回购业务，按照先按个别基础复核客户所提供担保物的价值，再分别按照约定购回业务规模的 0.3%、股票质押式回购业务规模的 0.5% 计提减值准备。

#### （十三）客户资产管理业务的核算方法

公司客户资产管理业务分为定向资产管理业务、集合资产管理业务和专项资产管理业务。资产管理业务形成的资产和负债不在公司资产负债表内反映。

公司对所管理的不同资产管理计划以每个产品为会计核算主体，单独建账、独立核算，单独编制财务报告。不同资产管理计划之间在名册登记、账户设置、资金划拨、账簿记录等方面相互独立。对集合资产管理业务产品的会计核算，比照证券投资基金会计核算办法进行，并于每个估值日对集合资产计划按公允价值进行会计估值。



（十四）应收款项

“尚未执行新金融工具准则的公司”：

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的计提方法

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（3）按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态。	账龄分析法
收款无风险组合	公司根据以前年度与之相同或相类似的具有类似特征的应收款项组合的实际损失率结合现实情况分析确定不计提坏账准备，包括备用金、保证金等。	个别分析法
应收票据组合	承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险。	账龄分析法（银行承兑汇票不计提坏账准备）
收款风险个别认定组合	公司根据以前年度与之相同或相类似的具有类似特征的应收款项组合的实际损失率，结合项目具体情况分析确定计提坏账准备。	个别分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
-----	-------------	--------------

1 年以内（含）	不计提	不计提
1-2 年（含）	0-5	0-5
2-3 年（含）	5-15	5-15
3-4 年（含）	15-25	15-25
4-5 年（含）	25-50	25-50
5 年以上（含）	50-100	50-100

## 2、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，根据合同条款，如确系终止确认条件，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### “已经执行新金融工具准则的公司”：

参见附注四、（九）- “已经执行新金融工具准则的公司” -6、金融资产减值。

## （十五）存货

### 1、存货分类

本公司存货分为原材料、自制半成品及在产品、库存商品（产成品）、周转材料（包装物、低值易耗品等）、消耗性生物资产、其他等。

### 2、存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用先进先出法（加权平均法、个别计价法）计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

房地产开发企业存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 3、存货跌价准备计提方法

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

### 4、存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费

用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

#### （十六）发放贷款及垫款

##### 1、发放贷款

本集团按发放贷款本金及相关交易费用作为初始确认金额，贷款持有期间利息收入按实际利率计算。

##### 2、贷款损失准备

贷款损失准备的计提范围为承担风险和损失的资产，具体包括各类小额贷款（含抵押、质押、保证、信用等贷款）、票据贴现等。

公司贷款损失准备包括一般准备和贷款减值准备。

公司季末对每单项贷款按其信贷资产质量划分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，计提贷款减值准备比例如下：

风险分类	计提比例（%）
正常类贷款	1.5
关注类贷款	3
次级类贷款	30
可疑类贷款	60
损失类贷款	100

风险分类标准如下：

- ①正常：借款人能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。
- ②关注：尽管借款人目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；借款人的现金偿还能力出现明显问题，但借款人的抵押或质押的可变现资产大于等于债务本金及收益。
- ③次级：借款人的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失。
- ④可疑：借款人无法足额偿还债务本金及利息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。
- ⑤损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分。

#### （十七）长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

##### 1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## 2、后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类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应当转入改按权益法核算的当期损益。

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

## 3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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



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

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

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

#### 4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 5、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、（二十六）。

### （十八）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。

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物、已出租的建筑物、正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物以及持有并准备增值后转让的土地使用权等以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

采用公允价值模式进行后续计量的，会计政策选择的依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计。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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

对于在建投资性房地产（包括本集团首次取得的在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

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，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、（二十六）。

## （十九）固定资产

### 1、固定资产的确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包

括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

## 2、固定资产分类及折旧政策

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法和双倍余额递减法。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-45 年	3-10	9.50-2.11
机器设备	3-12 年	3-10	32.33-7.92
运输工具	5-10 年	3-10	47.50-9.70
电子设备	3-5 年	3-10	32.33-19.40
办公设备	5 年	3-10	19.40-18.00
固定资产装修	受益期或 10 年	0-3	20.00-9.70

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十六）。

## 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

5、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

#### 6、大修理费用

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

### （二十）在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、（二十六）。

### （二十一）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

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

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### 2、借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费



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

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

## （二十二）生物资产

### 1、生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠地计量。

### 2、生物资产的分类

本公司生物资产包括生产性生物资产。

生产性生物资产按照成本进行初始计量。外购的生产性生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生产性生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生产性生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行繁殖的生产性生物资产，其成本的确定按照其达到预计生产经营目的前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。

公司生产性生物资产在预计或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用计入当期损益。

资产负债表日，公司对生产性生物资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提生产性生物资产的减值准备。生产性生物资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

生物资产的收获与处置：生物资产转变用途后的成本按转变用途时的账面价值确定；生物资产出售、毁损、盘亏时，将其处置收入扣除账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

## （二十三）无形资产

本公司无形资产包括软件、土地使用权、专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许经营权等。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合

同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类 别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5 年	直线法	-
土地使用权	20-50 年	直线法	-

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （二十四）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

#### （二十五）长期待摊费用

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

## （二十六）资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （二十七）职工薪酬

### 1、职工薪酬的范围

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

### 2、短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的

金额计量。

### 3、离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

### 4、辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

### 5、其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## （二十八）应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## （二十九）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

### （三十）优先股、永续债等其他金融工具

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

### （三十一）收入的确认原则

#### “尚未执行新收入准则的公司”：

#### 1、销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### 2、提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例/已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入企业；
- ③交易的完工程度能够可靠地确定；



④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### 3、让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### 4、建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：

- ①合同总收入能够可靠地计量；
- ②与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

#### **“已经执行新收入准则的公司”：**

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### 1、销售商品房

收入在商品房的控制权转移给客户时确认。商品房的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。

#### 2、土地一级开发

本集团的土地一级开发，部分合同收入在某一个时段内确认收入，基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来确定履约进度；部分合同收入在某一时点确认。

#### 3、投资性房地产租金收入

投资性房地产的租金收入按租约期采用直线法确认。

#### 4、零售收入

本集团通过奥特莱斯从事商品零售业务，当本集团向消费者交付商品后，本集团在此时确认商品的销售收入。零售收入通常以现金或信用卡结算。

### （三十二）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

### （三十三）建造合同

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成

本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，公司将预计损失确认为当期费用。

公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例方法确定合同完工进度。

在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

#### （三十四）采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务

本公司采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，将基础设施建造发包给其他方但未提供实际建造服务的，本公司不确认建造服务收入，按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认金融资产或无形资产。

合同规定本公司在有关基础设施建成后，在从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，如收费金额确定的，确认为金融资产；如收费金额不确定的，确认为无形资产。

按照合同规定，本公司为使有关基础设施保持一定的服务能力或在移交给合同授予方之前保持一定的使用状态，预计将发生的支出，按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》的规定确认预计负债。

某些情况下，本公司为了服务协议目的建造或从第三方购买的基础设施，或合同授予方基于服务协议目的提供给本公司经营的现有基础设施，也比照 BOT 业务的处理原则。

本公司对于相关服务协议规定的，属于提供日常维护管理费的，直接计入提供服务期间的损益。如果确定可收到或收到政府对相关维护管理费补偿时，在提供服务时计入营业收入，与相关的费用配比。

#### （三十五）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计

量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### （三十六）担保合同准备金

担保合同准备金包括未到期责任准备金、担保赔偿准备金和一般风险准备金。

本公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》（银监会令 2010 年第 3 号）规定，按照当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金，并按不低于当年年末担保责任余额 1%提取担保赔偿准备金。根据财政部、国家税务总局《关于中小企业信用担保机构有关准备金企业所得税税前扣除政策的通知》财税〔2017〕22 号，公司按照前述比例计提未到期责任准备金、担保赔偿准备金时，同时将上年度计提的未到期责任准备金、担保赔偿准备余额转为当期收入。

本公司根据《金融企业财务规则——实施指南》（财金〔2007〕23 号）规定，本公司按本年实现净利润的 10%提取一般风险准备金。

#### （三十七）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

- ①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- ②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- ①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

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

### （三十八）租赁

#### “尚未执行新租赁准则的公司”：

##### 1、租赁业务的分类

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

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

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

##### 2、公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金支出，在租赁期内的各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### 3、公司作为承租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，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。

租赁谈判和签订租赁合同过程中公司发生的，可归属于租赁项目的印花税、佣金、律师费、差旅费、谈判费等初始直接费用，应当计入租入资产价值。

未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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时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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 4、公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照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。

或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁资产中的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

#### “已经执行新租赁准则的公司”：

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内（含一年）支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，

本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

### （三十九）持有待售

#### 1、持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）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，无论出售后本公司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对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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；当本公司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，本公司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、列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司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。

## （四十）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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产、生物资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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。

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：

- ①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益；
- ②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日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。

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

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### （一）会计政策变更

#### 1、财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号）同时废止。根据财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会〔2019〕6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

#### 2、新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

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”），

本公司之子公司首创置业自 2018 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。本公司之子公司首创股份、首创大气、首创证券（以下简称“已执行新金融工具准则的子公司”）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。变更后的会计政策参见附注四、（九）。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 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。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。



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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,642,258,759.99	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,206,821,771.13
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	400,606,348.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	34,830,640.86
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	-	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	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	3,423,822,212.38	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,588,101,282.85
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	67,525,619.23
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,768,195,310.30
	以成本计量（权益工具）	52,235,964.47	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	-
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,235,964.47
应收票据	摊余成本	181,166,142.65	应收票据	摊余成本	152,270,716.39
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	28,895,426.26
应收账款	摊余成本	3,021,408,543.95	应收账款	摊余成本	3,021,408,543.95
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	1,927,164,280.68	其他流动资产	摊余成本	-
			其他应收款	摊余成本	1,818,045,514.20
			应收账款	摊余成本	22,679,020.41
			买入返售金融资产	摊余成本	86,439,746.07

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
长期应收款	摊余成本	4,230,350,756.13	长期应收款	摊余成本	4,230,350,756.13
			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	-
			债权投资	摊余成本	-
应收利息	摊余成本	288,608,201.42	买入返售金融资产	摊余成本	31,057,905.51
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	88,282,198.70
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	65,598,630.29
			其他流动资产	摊余成本	103,649,303.60
			应收利息	摊余成本	20,163.32
			交易性金融资产-估值	以公允价值计量且其变动计入当期损益	17,078,314.75
			其他权益工具投资-估值	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-15,102,242.40
			其他流动资产-减值准备	摊余成本	-4,039,640.08
			买入返售金融资产-减值准备	摊余成本	15,911,931.42
			其他应收款-坏账准备	摊余成本	937,270.68
			应收账款-坏账准备	摊余成本	717,500.00

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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)
<b>资产：</b>				
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	4,642,258,759.99	-4,642,258,759.99	-	-
交易性金融资产	-	5,883,205,252.68	17,078,314.75	5,900,283,567.43
应收票据	181,166,142.65	-28,895,426.26	-	152,270,716.39
应收账款	3,021,408,543.95	22,679,020.41	-717,500.00	3,043,370,064.36
应收款项融资	-	28,895,426.26	-	28,895,426.26
其他应收款	2,215,772,482.10	-397,706,804.58	-937,270.68	1,817,128,406.84
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
-以摊余成本计量	-	-	-	-
-以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益	-	-	-	-
-其他	-	-	-	-
买入返售金融资产	2,984,724,434.88	117,497,651.58	-15,911,931.42	3,086,310,155.04
其他流动资产	3,633,526,053.50	103,649,303.60	4,039,640.08	3,741,214,997.18
可供出售金融资产	3,476,058,176.85	-3,476,058,176.85	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	794,248,358.51	-29,745,421.08	-	764,502,937.43
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	2,234,400,288.59	-	2,234,400,288.59
长期应收款	4,230,350,756.13	-	-	4,230,350,756.13
其他权益工具投资	-	154,592,224.56	-15,102,242.40	139,489,982.16
递延所得税资产	78,511,418.77	2,066,721.58	-	80,578,140.35
其他非流动金融资产	-	-	-	-
<b>负债：</b>				
拆入资金	650,000,000.00	10,352,842.47	-	660,352,842.47
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	48,996,550.00	-48,996,550.00	-	-
交易性金融负债	-	49,609,495.21	-	49,609,495.21
卖出回购金融资产款	4,975,693,808.45	27,315,269.91	-	5,003,009,078.36
代理买卖证券款	3,254,583,235.09	-	-	3,254,583,235.09
其他应付款	173,893,370.94	-173,893,370.94	-	-
其他流动负债	1,053,006,000.00	12,718,817.39	-	1,065,724,817.39

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)
应付债券	4,268,050,000.00	122,893,495.96	-	4,390,943,495.96
递延所得税负债	4,354,246.08	-821,025.84	-	3,533,220.24
<b>股东权益：</b>	-	-	-	-
其他综合收益	22,273,639.18	-	13,189,035.17	35,462,674.35
盈余公积	1,321,423,569.93	-	-	1,321,423,569.93
一般风险准备	701,565,471.37	-	-6,618,306.56	694,947,164.81
未分配利润	4,461,742,695.74	-	-23,940,799.68	4,437,801,896.06
少数股东权益	6,261,482,479.36	-	-21,038,592.26	6,240,443,887.10

已执行新金融工具准则的子公司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)
应收票据减值准备	-	-	-	-
应收账款减值准备	106,675,737.69	-	717,500.00	107,393,237.69
其他应收款减值准备	252,300,776.32	-	937,270.68	253,238,047.00
长期应收款减值准备	89,600,000.00	-	-	89,600,000.00

### 3、新租赁准则（已经执行新租赁准则的公司）

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司之子公司首创置业自 2019 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、（三十八）。

根据相关规定，首创置业对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及首创置业对于该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

本集团根据 2019 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并根据 2019 年 1 月 1 日增量借款利率确定使用权资产的账面价值。

受影响的报表项目	影响金额 2019年1月1日	
	本集团	首创置业
使用权资产	564,475,000.00	564,475,000.00
租赁负债	532,668,000.00	532,668,000.00
一年内到期的非流动负债	32,392,000.00	32,392,000.00

受影响的报表项目	影响金额	
	2019年1月1日	
	本集团	首创置业
未分配利润	-4,428,955.70	-8,131,000.00
少数股东权益	-3,702,044.30	-
预付款项	-7,546,000.00	-7,546,000.00

于 2019 年 1 月 1 日，首创置业在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 5.02%。

#### 4、新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号— 债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会〔2019〕6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新债务重组准则对本公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

#### 5、新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币性资产交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新非货币性资产交换准则对本公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

### （二）会计估计变更

本集团本期无重要会计估计变更事项。

### （三）前期差错更正

由于更正前期差错，本年度调整了 2019 年期初留存收益及相关项目期初数，未分配利润调整减少 240,969,694.02 元，调整增加 2018 年期初未分配利润 75,851,898.00 元，调整减少 2018 年当期未分配利润 316,821,592.02 元。主要调整事项如下：



1、北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司

北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司对以前年度未按权益法核算的联营企业北京长安兴业房地产开发有限公司补按权益法核算，进行追溯调整，调整增加2019年期初未分配利润165,041,197.89元，其中调整增加2018年期初未分配利润142,673,248.73元，调整增加2018年当期未分配利润22,367,949.16元。本集团合并报表相应调整增加2019年期初未分配利润86,752,255.26元，其中调整增加2018年期初未分配利润74,994,766.46元，调整增加2018年当期未分配利润11,757,488.80元。

2、北京市农业投资有限公司

北京市农业投资有限公司之子公司北京康安农业发展有限公司小麦项目、食用油项目、大米项目产生损失风险，北京康安农业发展有限公司对相关业务补提减值准备，进行追溯调整，调整减少2019年期初未分配利润322,767,528.57元，其中调整减少2018年当期利润322,767,528.57元。本集团合并报表相应调整减少2019年期初未分配利润322,767,528.57元，其中调整减少2018年当期未分配利润322,767,528.57元。

3、其他子公司前期差错更正

由于更正其他子公司前期差错，合计调整减少2019年期初未分配利润11,559,475.26元，其中调整增加2018年期初未分配利润857,131.54元，调整减少2018年当期未分配利润12,416,606.80元。相应集团合并报表合计调整减少2019年期初未分配利润4,954,420.71元，其中调整增加2018年期初未分配利润857,131.54元，调整减少2018年当期未分配利润5,811,552.25元。

（四）其他调整事项

由于集团总部联营企业第一创业证券股份有限公司会计政策变更，权益法对应调整等其他调整事项，本年度调整了2019年期初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润调整减少48,490,484.90元，资本公积调整减少14,827,923.95元，其他综合收益调整增加29,877,732.59元。

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（五）对期初所有者权益的累积影响

	2019.01.01					2018.01.01				
	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
追溯调整前余额	8,025,312,139.31	-389,743,141.19	-	-	-1,131,852,596.65	7,304,443,793.58	-254,785,884.86	-	-	-2,819,274,529.79
会计政策追溯调整	-	13,189,035.17	-	-	-28,369,755.38	-	-	-	-	-
会计差错更正追溯调整	-	-	-	-	-240,969,694.02	-	-	-	-	75,851,898.00
其他	-14,827,923.95	29,877,732.59	-	-	-48,490,484.90	-	-	-	-	-
追溯调整后余额	8,010,484,215.36	-346,676,373.43	-	-	-1,449,682,530.95	7,304,443,793.58	-254,785,884.86	-	-	-2,743,422,631.79

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应税收入	3、5、6、9、10、13、16
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
房产税	按照租金收入为纳税基准	12
	房屋的计税余额	1.2
企业所得税	应纳税所得额	15、16.5、17、20、25、28
土地增值税	销售或转让房地产取得的增值额	30-60

注：

（1）根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）规定，自2018年5月1日起，将纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。纳税人购进用于生产销售或委托加工16%税率货物的农产品，按照12%的扣除率计算进项税额。

（2）根据财政部、国家税务总局、海关总署颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）规定，自2019年4月1日起，将纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%。纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产销售或委托加工13%税率货物的农产品，按照10%的扣除率计算进项税额。

（3）根据财政部、国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）相关规定，天津京津高速公路有限公司（以下简称“京津高速”）从事收取高速公路通行费业务的收入，自2016年5月1日起改为征收增值税，采用简易征收办法，税率为3%。

（4）北京市农业投资有限公司（以下简称“农投公司”）之子公司北京康安农业发展有限公司（以下简称“康安农业”）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），康安农业对外出租冷藏车的收入作为提供有形动产租赁服务按税率为17%缴纳增值税，根据《关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》，康安农业对外出租冷藏车的收入作为提供有形动产租赁服务按税率为16%缴纳增值税，根据财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，康安农业对外出租冷藏车的收入作为提供有形动产租赁服务目前按税率为13%缴纳增值税；对从事应税农产品批发业务的收入按9%缴纳增值税；对提供门店服务的收入作为提供现代服务业服务按6%缴纳增值税。

（5）农投公司之子公司北京农投融资租赁有限公司（以下简称“农投融资租赁”）从事

融资租赁业务的收入，财税〔2016〕36号文等相关规定，农投融资租赁从事售后回租项目、有形资产融资租赁业务的手续费和咨询费收入税率为6%，其余项目租金收入税率为17%；财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），其余项目租金收入税率为16%，财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，其余项目租金收入目前税率为13%。

（6）根据财政部、国家税务总局、海关总署颁布的《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〕39号）及相关规定，自2019年4月1日起，首购置业的房地产销售业务收入适用的增值税税率为9%。

（7）根据财政部、国家税务总局《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号），《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号）第一条第（五）项第1点所称“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。自2016年5月1日起执行。此前已征的应予免征或不征的增值税，可抵减纳税人以后月份应缴纳的增值税。首创证券适用该政策。

## （二）优惠税负及批文

本集团的主要税收优惠政策如下：

（1）根据2008年1月1日起实行的《中华人民共和国所得税法实施条例》，企业从事污水和垃圾处理项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。首创股份下属多个项目公司可享受此政策。

（2）自2015年7月1日起，根据财税〔2015〕78号《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》，首创股份污水处理和垃圾处理收入开始征收增值税，对其增值税实际税负的70%部分实行即征即退政策。

（3）根据2011年财政部、海关总署、国家税务总局印发《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业。首创股份下属位于该地区的多个公司可享受此政策。

（4）根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条（第二款）国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。首创股份下属多个项目公司可享受此优惠。

（5）首创大气于2017年8月10日被北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局联合认定为高新技术企业，高新技术企业证书编号为GR201711000984。根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，公司在被

认定为高新技术企业期间享受减按 15% 的税率征收企业所得税的税收优惠。

（6）首创大气之子公司秦皇岛首创思泰意达环境科技有限公司继续于 2018 年 11 月 12 日被河北省科学技术厅、河北省财政厅、河北省国家税务局、河北省地方税务局联合认定为高新技术企业，高新技术企业证书编号为 GR201813000825。根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，公司在被认定为高新技术企业期间享受减按 15% 的税率征收企业所得税的税收优惠。

（7）根据《财政部税务总局关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》财税〔2017〕90 号第六条，首创担保自 2018 年 6 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日为小型企业、微型企业及个体工商户借款、发行债券提供融资担保取得的担保费收入享受免征增值税优惠。

（8）根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）文规定，北京首创融资担保有限公司（以下简称“首创担保”）所属两家子公司享受如下税收优惠政策：

①对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

②对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

（9）根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）相关规定，农投公司之子公司康安农业作为农业生产者销售的自产农产品免征增值税。根据企业所得税法第二十七条第（一）项相关规定，企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税。康安农业之子公司北京康安利丰农业有限公司所从事蔬菜、水果的种植及销售项目的所得符合该免税政策，免征企业所得税。

（10）北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司（以下简称“首创金服”）享有高新技术企业税收优惠政策，该高新技术企业资格于 2019 年 12 月认定，有效期三年；首创金服之子公司北京首益融信息科技服务有限公司享有高新技术企业税收优惠政策，该高新技术企业资格于 2018 年 10 月 31 日认定，有效期三年。

## 七、企业合并及合并财务报表

### （一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

2019 年 12 月 31 日纳入本集团合并范围各级企业 692 户，其中本部及二级子企业 31 户、三级子企业 276 户、四级子企业 215 户、五级子企业 56 户、六级子企业 56 户、七级子企业 58 户。

纳入合并报表范围的二级子企业情况如下：

（金额单位：万元）

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
1	北京首创股份有限公司	首创股份	2	1	北京市西城区	环保产业	568,544.82	46.73	46.73	174,879.24	1
2	北京市北节能源设计研究所	北节所	2	1	北京市丰台区	认证认可服务	50.00	100.00	100.00	-	4
3	北京首创大气环境科技股份有限公司	首创大气	2	1	北京市海淀区	环保设备	15,400.00	63.42	63.42	18,734.20	1
4	首创东风(十堰)水务有限公司	首创东风	2	1	湖北省十堰市	自来水生产和供应	8,000.00	100.00	100.00	8,000.00	1
5	天津京津高速公路有限公司	京津高速	2	1	天津市武清开发区	公路管理与养护	355,000.00	60.00	60.00	213,000.00	1
6	北京京港地铁有限公司	京港地铁	2	1	北京市东城区	城市轨道交通	603,723.25	49.00	51.00	291,022.39	1
7	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	绿基公司	2	1	北京市海淀区	其他土木工程建筑	39,000.00	52.56	52.56	46,909.63	2
8	首创置业股份有限公司	首创置业	2	1	北京市怀柔区	房地产开发	385,256.30	54.47	54.47	586,146.55	1
9	首创经中(天津)投资有限公司	首创经中	2	1	天津市宁河县	房地产开发	314,696.67	100.00	100.00	314,696.67	1
10	北京市经中实业开发有限责任公司	经中实业	2	1	北京市西城区	其他土木工程建筑	8,372.40	100.00	100.00	17,442.35	4
11	首创投资发展有限公司	首投发	2	1	北京市海淀区	房地产开发	40,000.00	100.00	100.00	49,723.68	3
12	北京新大都实业有限公司	新大都实业	2	1	北京市西城区	投资与资产管理	523.72	100.00	100.00	10,650.42	3
13	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	新城镇	2	1	北京市丰台区	投资与资产管理	3,000.00	80.00	80.00	2,400.00	1



## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
14	北京创智信融投资中心（有限合伙）	创智信融	2	1	北京市延庆县	投资与资产管理	31,400.00	100.00	100.00	31,400.00	1
15	首创证券有限责任公司	首创证券	2	2	北京市西城区	证券服务	65,000.00	63.08	63.08	108,000.00	1
16	北京首创融资担保有限公司	首创担保	2	2	北京市西城区	其他资本市场服务	100,230.80	71.73	71.73	57,506.89	1
17	北京市农业投资有限公司	农投公司	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	315,000.00	100.00	100.00	315,000.00	1
18	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	首创金服	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	20,000.00	80.00	80.00	16,000.00	1
19	北京首创创业投资有限公司	首创创投	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	12,543.00	71.09	71.09	8,917.00	1
20	北京经济发展投资有限公司	京发投	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	58,000.00	100.00	100.00	38,308.96	3
21	北京首创资产管理有限公司	首创资产	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	55,000.00	100.00	100.00	55,000.00	1
22	北京首都创业贸易有限公司	首创贸易	2	1	北京市通州区	其他化工产品批发	33,750.00	100.00	100.00	33,750.00	1
23	北京市首创世联贸易有限责任公司	首创世联	2	1	北京市延庆县	建材批发	5,000.00	98.00	98.00	4,900.00	1
24	北京市基础设施投资开发公司	市基础设施	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	7,200.00	100.00	100.00	65,392.00	3

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
25	北京首创基础设施投资有限责任公司	首创基础设施	2	1	北京市朝阳区	投资与资产管理	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
26	首创华星国际投资有限公司	首创华星	2	3	香港	投资与资产管理	56,637.00	100.00	100.00	53,734.01	1
27	北京京放经济发展公司	京放经济	2	1	北京市丰台区	投资与资产管理	10,000.10	100.00	100.00	10,000.10	3
28	北京华宇物业发展公司	华宇物业	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	3
29	北京首创恒融投资发展有限公司	首创恒融	2	1	北京市平谷区	投资与资产管理	3,500.00	100.00	100.00	3,500.00	1
30	首创新城镇建设投资有限公司	首创新城镇	2	1	北京市密云区	投资与资产管理	-	100.00	100.00	-	1

注：

（1）企业类型：1 境内非金融子企业；2 境内金融子企业；3 境外子企业；4 事业单位；5 基建单位。

（2）取得方式：1 投资设立；2 同一控制下的企业合并；3 非同一控制下的企业合并；4 其他。

（二）母公司拥有被投资单位持股比例不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

（金额单位：万元）

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	北京首创股份有限公司	46.73	46.73	568,544.82	174,879.24	2	具备实质控制权
2	北京京港地铁有限公司	49.00	51.00	638,000.00	291,022.39	2	具备实质控制权

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
3	天津兴泰聚成置业有限公司（以下简称“兴泰聚成”）	20.00	56.00	64,094.32	12,818.86	5	具备实质控制权
4	北京同创金龙置业有限公司（以下简称“同创金龙”）	25.00	57.00	10,000.00	2,500.00	5	具备实质控制权
5	昆明昆仑首置房地产有限公司（以下简称“昆明昆仑”）	49.85	49.85	5,000.00	2,492.50	4	具备实质控制权
6	北京窦店蓝海创享城镇建设开发有限公司（以下简称“蓝海创享”）	49.00	66.67	30,911.00	15,146.00	4	具备实质控制权
7	北京蓝海创盈城镇建设开发有限责任公司（以下简称“蓝海创盈”）	49.00	66.67	15,268.00	7,481.00	4	具备实质控制权

注：

（1）本集团之子公司首创置业下属公司持有兴泰聚成 20%股权，并持有董事会中 56%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，首创置业下属公司仍可以控制兴泰聚成，因此仍将其作为子公司核算。

（2）本集团之子公司首创置业下属公司持有同创金龙 25%股权，并持有董事会中 57%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过方为生效，首创置业下属公司可以控制同创金龙，因此将其作为子公司核算。

（3）本集团之子公司首创置业下属公司持有昆明昆仑 49.85%股权，并且与持有昆明昆仑 0.3%股份的股东昆明市城建投资开发有限责任公司是一致行动人，本集团之子公司首创置业下属公司可以控制昆明昆仑，因此将其作为子公司核算。

（4）本集团之子公司新城镇下属公司持有蓝海创享 49%股权，并持有董事会中 66.67%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会三分之二以上董事表决通过方为生效，本集团之子公司新城镇下属公司可以控制蓝海创享，因此将其作为子公司核算。

（5）本集团之子公司新城镇下属公司持有蓝海创盈 49%股权，并持有董事会中 66.67%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会三分之二以上董事表决通过方为生效，本集团之子公司新城镇下属公司可以控制蓝海创盈，因此将其作为子公司核算。

（三）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的持股比例但未能对其形成控制的原因

（金额单位：万元）

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	北京市腾飞科技投资开发公司	100.00	100.00	1,010.00	1,010.00	2	停业
2	北京新大都医药公司	100.00	100.00	500.00	288.85	2	吊销
3	北京首创保健品有限公司	51.00	51.00	2,000.00	239.10	2	吊销
4	北京源通电子有限公司	60.00	60.00	200.00	120.00	2	停业
5	北京首放商业发展有限责任公司	100.00	100.00	600.00	900.00	2	吊销
6	北京利祥化工制品有限公司	51.00	51.00	400.00	1,608.79	3	吊销
7	北京昊成基础设施工程咨询有限责任公司	60.00	60.00	300.00	180.00	3	吊销
8	北京天齐众业高分子材料有限公司	55.00	55.00	110.00	60.50	3	吊销
9	北京首创休闲娱乐俱乐部有限责任公司	70.00	70.00	1,000.00	700.00	3	吊销
10	北京市开原房地产开发有限责任公司	55.00	55.00	2,000.00	1,164.12	4	非实质控制
11	上海首嘉置业有限公司	60.00	60.00	10,000.00	6,000.00	4	共同控制
12	北京尚博地投资顾问有限公司	51.00	51.00	3,000.00	1,530.00	4	共同控制
13	首万誉业(上海)物业服务有限公司	51.00	51.00	500.00	225.00	4	共同控制
14	广州碧增房地产开发有限公司	51.00	51.00	2,040.82	1,040.82	4	共同控制

(四) 重要非全资子公司情况

(金额单位：万元)

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	首创置业股份有限公司	45.53	96,640.70	30,332.57	2,314,094.02
2	北京首创股份有限公司	53.27	51,053.39	24,258.78	1,668,534.31
3	首创证券有限责任公司	36.92	17,335.10	-	165,206.16
4	北京京港地铁有限公司	51.00	25,182.61	135,449.28	352,915.24

主要财务信息：

(金额单位：万元)

项 目	首创置业股份有限公司		北京首创股份有限公司	
	期末数/本期发生额	年初数/上期发生额	期末数/本期发生额	年初数/上期发生额
流动资产	15,547,362.50	13,776,634.10	1,347,266.13	1,389,678.64
非流动资产	2,979,569.30	3,250,741.10	6,639,969.49	5,509,116.11
资产合计	18,526,931.80	17,027,375.20	7,987,235.63	6,898,794.75
流动负债	6,926,269.00	6,384,247.60	1,816,648.19	1,722,689.20

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	首创置业股份有限公司		北京首创股份有限公司	
	期末数/本期发 生额	年初数/上期发 生额	期末数/本期发 生额	年初数/上期发 生额
非流动负债	7,396,552.20	6,823,872.50	3,349,141.10	2,797,868.86
负债合计	14,322,821.20	13,208,120.10	5,165,789.29	4,520,558.06
营业收入	2,078,625.50	2,325,705.30	1,490,727.36	1,245,536.30
净利润	256,886.20	241,708.90	109,151.15	81,561.78
综合收益总额	242,005.90	244,367.40	104,158.33	112,251.52
经营活动现金流量净额	24,602.00	-609,472.90	333,338.60	329,501.12

接上表

（金额单位：万元）

项 目	首创证券有限责任公司		北京京港地铁有限公司	
	期末数/本期发 生额	年初数/上期发 生额	期末数/本期发 生额	年初数/上期发 生额
流动资产	1,730,757.85	1,551,668.41	70,317.55	128,891.80
非流动资产	293,534.87	329,620.93	1,888,642.73	1,985,205.92
资产合计	2,024,292.71	1,881,289.34	1,958,960.29	2,114,097.73
流动负债	1,261,685.59	1,036,139.08	451,737.08	521,499.44
非流动负债	313,863.41	439,447.67	824,647.27	949,200.00
负债合计	1,575,549.01	1,475,586.75	1,276,384.35	1,470,699.44
营业收入	141,488.98	99,279.94	188,064.93	179,701.10
净利润	42,401.87	18,570.98	49,377.66	46,829.30
综合收益总额	43,451.28	17,257.52	49,377.66	46,829.30
经营活动现金流量净额	41,371.52	-188,181.74	261,161.79	260,110.57

（五）本期新纳入合并范围的子公司和不再纳入合并范围的子公司

1、本期新纳入合并范围的子公司

（金额单位：万元）

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
1	龙山首创水务有限责任公司	3	首创股份	24,272.00	-
2	湖南首创水务有限责任公司	3	首创股份	12,810.64	-9.36
3	凤凰首创污水处理有限责任公司	3	首创股份	12,610.92	1,190.92
4	龙山首创水环境综合治理有限责任公司	3	首创股份	12,080.00	-
5	庆阳陇沣海绵城市建设管理运营有限责任公司	3	首创股份	9,107.70	-
6	淮南首创环境治理有限公司	3	首创股份	8,000.00	-

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
7	临沭首创水务有限公司	3	首创股份	5,912.93	-0.07
8	河北雄安首创环境治理有限公司	3	首创股份	4,706.45	279.45
9	泗县首创污水处理有限公司	3	首创股份	2,138.50	48.50
10	北京长兴首创水务有限公司	3	首创股份	1,520.00	-
11	合肥蔡田铺首创水务有限责任公司	3	首创股份	514.97	414.97
12	北京龙庆首创污泥处理技术有限责任公司	3	首创股份	342.08	140.87
13	三亚市海创水务环保有限公司	3	首创股份	254.93	-0.07
14	长治漳泽首创水务有限公司	3	首创股份	119.00	-
15	宁波首创环保科技服务有限公司	3	首创股份	45.29	-4.71
16	北京恒润慧创环境技术有限公司	3	首创股份	40.88	5.88
17	临沂首创博源水务有限公司	4	首创股份	14,335.20	-
18	ECO Special Waste Management Pte Ltd	5	首创股份	38,544.67	7,246.99
19	福州首创海环环保科技有限公司	5	首创股份	11,369.00	-
20	ECO Resource Recovery Centre Pte Ltd	5	首创股份	5,388.05	-1.79
21	遂川首创环保能源有限公司	6	首创股份	8,018.00	-
22	福州首拓环境发展有限公司	6	首创股份	51.93	-0.07
23	任丘首创环境治理有限公司	7	首创股份	5,858.23	-26.77
24	深州首创环保能源有限公司	7	首创股份	5,670.59	1.29
25	杞县首创生物质能源有限公司	7	首创股份	5,400.00	-
26	都昌县首创环保能源有限公司	7	首创股份	4,377.05	-2.95
27	鲁山首创生物质能源有限公司	7	首创股份	3,900.00	-
28	唐河首创环保能源有限公司	7	首创股份	3,000.00	-
29	湘西自治州首创环保有限公司	7	首创股份	1,400.00	-
30	北京首创顺政环保能源科技有限公司	7	首创股份	1,038.98	38.98
31	普洱首创环保能源有限公司	7	首创股份	791.47	0.02
32	获嘉县首创环境治理有限公司	7	首创股份	735.58	-31.42
33	农安首创环保能源有限公司	7	首创股份	550.21	0.21
34	定西首拓环保能源有限公司	7	首创股份	399.90	-48.10
35	洛阳首拓环境服务有限公司	7	首创股份	196.74	-43.26
36	乐亭首创大气环境科技有限公司	3	首创大气	11,743.21	1,743.21
37	湖北水道盛建设工程有限公司	3	首创东风	-209.68	-196.09
38	北京首置健康管理有限公司	3	首创置业	-	-
39	北京首创新都置业有限公司	3	首创置业	-83.44	-83.44
40	珠海横琴瑞元天信股权投资中心（有限合伙）	3	首创置业	-2,914.04	-9,420.92



序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
41	昆明昆仑首置房地产有限公司	4	首创置业	119,937.25	-62.75
42	厦门首置翔发房地产开发有限公司	4	首创置业	84,197.94	-102.06
43	昆明首置新业房地产开发有限公司	4	首创置业	9,317.45	-682.55
44	成都首阅华创置业有限公司	4	首创置业	5,000.43	0.43
45	厦门首京置业有限公司	4	首创置业	4,955.10	-44.90
46	东莞首望房地产开发有限公司	4	首创置业	4,851.86	-148.14
47	北京晟云置业有限公司	4	首创置业	2,999.40	-0.60
48	天津兴泰吉明置业有限公司	4	首创置业	2,878.22	-121.78
49	沈阳龙京置地有限公司	4	首创置业	1,073.10	-926.90
50	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	4	首创置业	716.64	-83.36
51	杭州首创郎园文化发展有限公司	4	首创置业	-149.83	-149.83
52	启金壹号股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	5	首创置业	4,110.08	10.08
53	首金洪创（天津）实业发展有限公司	5	首创置业	-0.02	-0.02
54	首钜（宁波）企业管理咨询有限公司	5	首创置业	-1.28	-1.28
55	合肥首钜多金房地产开发有限公司	5	首创置业	-	-
56	厦门钜大奥莱商业管理有限公司	6	首创置业	32,972.50	-27.50
57	首金盛创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	3,430.63	3,430.63
58	首金盈创投资管理（珠海）有限公司	6	首创置业	3,114.10	-159.67
59	首金嘉创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	1,996.09	-3.91
60	北京西朗园文化发展有限公司	6	首创置业	1,409.40	-
61	首金衡锦（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.99	-0.01
62	首金瑞祥（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.91	-0.09
63	首金渝瑞（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.78	-0.22
64	首置金鲁（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.66	-0.34
65	首金兴江（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.57	-0.43
66	重庆昂迪建设工程有限公司	6	首创置业	-	-
67	首金万创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.02	-0.02
68	首金茂创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.07	-0.07
69	首金杰创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.08	-0.08
70	首金骅创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.12	-0.12
71	首金浩创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.12	-0.12
72	首金悦创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.12	-0.12
73	首金惠创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.19	-0.19
74	首金天科（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.27	-0.27

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
75	首金合创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.96	-0.96
76	首金隆创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-274.16	-274.16
77	首金元创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-	-
78	上海钜溧商贸有限公司	6	首创置业	-	-
79	佛山首瑞房地产开发有限公司	7	首创置业	2,580.50	-419.5
80	天津瑞吉置业有限公司	7	首创置业	-12.30	-12.3
81	天津天科置业有限公司	7	首创置业	-50.39	-50.39
82	经中天业（天津）置业发展有限公司	3	经中实业	54.69	-2,945.31
83	经中天华（天津）置业发展有限公司	3	经中实业	-514.19	-3,514.19
84	天津首创天业房地产开发有限公司	4	经中实业	-353.30	-2,853.30
85	天津首创天华房地产开发有限公司	4	经中实业	-912.72	-3,412.72
86	北京蓝海创鑫城镇建设开发有限公司	4	新城镇	8,968.43	-58.83
87	北京蓝海创融城镇建设开发有限公司	4	新城镇	7,752.43	-34.80
88	北京天河溪谷旅游有限责任公司	5	新城镇	-	-
89	北农兴邦投资咨询（北京）有限公司	4	农投公司	29.62	-0.34
90	北京首创创投投资管理有限公司	3	首创创投	1,000.00	-
91	北京首创文化产业投资基金（有限合伙）	3	首创创投	-	-
92	北京市北节能源设计研究所	2	集团总部	108.83	5.87
93	首创新城镇建设投资有限公司	2	集团总部	-	-

2、本期不再纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	级次	归属二级	业务性质	持股比例（%）	享有的表决权比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	东方水务投资有限公司	4	首创股份	投资平台	100.00	100.00	清算、注销
2	MBT Recycling Ltd	5	首创股份	投资平台	100.00	100.00	清算、注销
3	百玛士环保科技有限公司	6	首创股份	投资平台	100.00	100.00	清算、注销
4	新疆精诚博桑环保科技有限公司	3	首创大气	抑尘剂产品销售	40.00	40.00	清算、注销
5	北京绿元投资有限公司	3	绿基公司	投资信息咨询	100.00	100.00	清算、注销
6	Capital Queen Ltd	3	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
7	北京永元金泰投资管理有限公司	3	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
8	Prospermax Holdings Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
9	Star Key Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
10	Master Asia	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	归属二级	业务性质	持股比例(%)	享有的表决权比例(%)	本期不再成为子公司的原因
11	Best Crystal Limited	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
12	Crown Smart Limited	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
13	Reco Camellia	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
14	Reco Hibiscus Private Limited	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
15	Best Provision Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
16	Rich Spirit Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
17	Rosy Estate Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
18	Bondway Holdings Limited	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
19	Novel Modern Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
20	Victory Best Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
21	Ultra Dynamic Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
22	First Base Properties Ltd	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
23	昆山市首创东兴置业有限公司	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
24	昆山市首创奥特莱斯置业有限公司	4	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
25	Shengfa Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
26	ROSY CAPITAL GLOBAL LIMITED	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
27	EXCEL EMPEROR LIMITED	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
28	Wisdom Source Holdings Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
29	Raise Treasure Investments Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
30	Positive Reach Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
31	Capital Juda Enterprise Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
32	CHERISH VIGOR LIMITED	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
33	SMART ORIGIN HOLDINGS LIMITED	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
34	Capital Juda Outlets Constrution Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
35	Capital Juda Outlets Innovation Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
36	FLUFFY PONY LIMITED	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
37	SUNRISE CEDAR LIMITED	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
38	Capital Juda Administrative Management Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
39	ZECUI Investments Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
40	Leading Talent Investments Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
41	Prosperous Castle Limited	4	首创置业	房地产	72.94	72.94	清算、注销
42	北京天城永元置业有限公司	4	首创置业	房地产	50.00	50.00	出售转让

序号	企业名称	级次	归属二级	业务性质	持股比例(%)	享有的表决权比例(%)	本期不再成为子公司的原因
43	北京中金元泰销售有限公司	5	首创置业	房地产	100.00	100.00	清算、注销
44	首金元创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	房地产	100.00	100.00	出售转让
45	北京市真强物业管理有限责任公司	3	经中实业	物业管理	100.00	100.00	子公司吸收合并
46	北京首创魏善庄城镇建设开发有限公司	4	新城镇	项目投资	90.00	90.00	清算、注销
47	西双版纳景缘投资开发有限公司	4	京发投	房地产	51.00	51.00	出售转让
48	北京威信建信科技有限公司	4	首创资产	电子科技类	100.00	100.00	清算、注销
49	北京锦绣通商汽车贸易有限公司	4	首创贸易	汽车销售	50.00	50.00	破产清算
50	北京中伟汽车维修服务有限公司	6	首创贸易	汽车维修	90.00	90.00	破产清算
51	北京丰西创达钢材贸易有限公司	3	首创世联	建材批发	50.00	50.00	破产清算
52	北京源利恒生态农业发展有限公司	3	市基础设施	蔬菜种植	100.00	100.00	破产清算

（六）本期发生的非同一控制下企业合并单位情况

（金额单位：万元）

公司名称	购买日	购买日账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉		购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	归属二级
			金额	确定方法		金额	确定方法			
重庆昂迪建设工程有限公司	2019-11-1	1,550.00	1,550.00	账面净资产	1,550.00	-	-	-	-	首创置业
北京西朗园文化发展有限公司	2019-10-24	5,164.00	5,164.00	账面净资产	5,164.00	-	-	1,704.14	-1,023.80	首创置业
首金盈创投资管理（珠海）有限公司	2019-3-29	589.40	589.40	账面净资产	589.40	-	-	220.54	-167.80	首创置业
昆山市广盛房地产开发经营有限公司	2019-6-4	138,626.20	138,626.20	账面净资产	138,626.20	-	-	-	-83.36	首创置业
乐亭首创大气环境科技有限公司	2019-11-30	5,414.17	5,414.17	评估	4,968.86	-	-	1,776.82	1,329.04	首创大气
北农兴邦投资咨询（北京）有限公司	2019-7-1	29.96	29.96	评估	39.96	10.03	交易对价与归母净资产差异	-	-0.34	农投公司
北京天河溪谷旅游有限责任公司	2019-1-1	-	908.44	评估	860.00	133.24	交易对价与归母净资产差异	-	-	新城镇

注：确定购买日的依据为支付主要价款并完成工商变更登记和实际管理权移交程序。

## 八、财务报表主要项目注释

### （一）货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	3,748,438.01	12,072,795.51
银行存款	39,943,371,081.32	38,260,881,388.09
其他货币资金	1,880,431,454.27	739,053,788.38
<b>合 计</b>	<b>41,827,550,973.60</b>	<b>39,012,007,971.98</b>
其中：存放在境外的款项总额	2,406,017,581.90	3,321,174,113.82

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
财政专项资金	1,107,703,660.70	1,110,855,508.16
预售监管资金	829,310,000.00	701,947,000.00
保证金账户	336,178,000.00	18,550,000.00
银行承兑汇票保证金	211,087,710.54	220,665,754.22
诉讼冻结资金	73,403,445.14	38,247,662.73
用于担保的定期存款或通知存款	68,757,920.71	12,883,100.00
住房维修专项基金	49,978,498.47	49,750,990.47
信用证保证金	45,506,864.12	6,304,123.79
按揭贷款保证金	36,707,581.55	37,650,646.76
履约保证金	6,636,362.49	34,778,839.91
保函保证金	1,800,298.80	-
贷款抵押保证金	-	78,000.00
其他受限制资金	1,264,594,454.97	178,441,986.00
<b>合 计</b>	<b>4,031,664,797.49</b>	<b>2,410,153,612.04</b>

与现金流量表的现金及现金等价物余额调节情况

项 目	期末余额	年初余额
期末货币资金	41,827,550,973.60	39,012,007,971.98
加：划分为持有待售的非流动资产及 划分为持有待售处置组中的资产	-	-
加：结算备付金	1,118,059,344.30	875,799,551.56
减：货币资金中非现金及现金等价物	4,031,664,797.49	2,410,153,612.04
减：结算备付金中非现金及现金等价物	223,314,347.93	113,076,078.52
现金及现金等价物	38,690,631,172.48	37,364,577,832.98

注：

（1）货币资金中非现金及现金等价物明细为：首创股份银行承兑汇票保证金57,851,715.27



元，信用证保证金45,506,864.12元，履约保证金4,131,065.49元，用于担保的定期存款或通知存款68,757,920.71元；首创大气银行承兑汇票保证金62,079,224.08元，履约保证金2,501,097.00元，保函保证金1,800,298.80元；绿基公司财政专项资金1,107,703,660.70元，履约保证金4,200.00元；首创置业银行承兑汇票保证金78,651,000.00元，预售监管资金829,310,000.00元，保证金账户336,178,000.00元；经中实业住房维修专项基金49,978,498.47元，诉讼冻结资金50,000,000.00元；首投发其他受限制资金2,000.00元；创智信融按揭贷款保证金1,459,517.63元，诉讼冻结资金936,559.32元；京发投按揭贷款保证金35,248,063.92元；首创贸易银行承兑汇票保证金2,505,771.19元，诉讼冻结资金624,652.79元；首创东风其他受限制资金264,000,000.00元；农投公司诉讼冻结资金21,842,233.03元，银行承兑汇票保证金10,000,000.00元；集团总部其他受限制资金1,000,592,454.97元，受限原因为发债募集资金用途监管。

(2) 结算备付金中非现金及现金等价物为首创证券223,314,347.93元。

## (二) 结算备付金

### 1、按类别列示

项 目	期末余额	年初余额
客户备付金	882,865,734.26	609,508,833.87
公司备付金	235,193,610.04	266,290,717.69
合 计	<b>1,118,059,344.30</b>	<b>875,799,551.56</b>

### 2、按币种列示

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
客户普通备付金：	-	-	769,847,889.66	-	-	431,359,163.56
人民币	-	-	753,976,530.96	-	-	410,672,969.40
美元	1,900,858.99	6.9762	13,260,772.49	2,442,358.19	6.8632	16,762,392.73
港币	2,914,251.18	0.8958	2,610,586.21	4,478,202.96	0.8762	3,923,801.43
客户信用备付金：	-	-	113,017,844.60	-	-	178,149,670.31
人民币	-	-	113,017,844.60	-	-	178,149,670.31
美元	-	-	-	-	-	-
港币	-	-	-	-	-	-
客户备付金合计	-	-	<b>882,865,734.26</b>	-	-	<b>609,508,833.87</b>
公司自有备付金：	-	-	235,193,610.04	-	-	266,290,717.69
人民币	-	-	235,193,610.04	-	-	266,290,717.69
美元	-	-	-	-	-	-
港币	-	-	-	-	-	-
公司信用备付金：	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	-	-	-	-

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
美元	-	-	-	-	-	-
港币	-	-	-	-	-	-
公司备付金合计	-	-	235,193,610.04	-	-	266,290,717.69
合 计	-	-	1,118,059,344.30	-	-	875,799,551.56

（三）交易性金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,554,661,644.50	8,924,533,567.43
其中：债务工具投资	8,377,439,897.67	7,215,339,812.86
权益工具投资	515,718,313.12	467,284,394.25
其他	1,661,503,433.71	1,241,909,360.32
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	-	-
其中：债务工具投资	-	-
混合工具投资	-	-
其他	-	-
合 计	10,554,661,644.50	8,924,533,567.43

（四）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产	455,182,886.15	519,206,943.73
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	82,881,358.02
其他	455,182,886.15	436,325,585.71
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	-	149,565,000.00
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
其他	-	149,565,000.00
合 计	455,182,886.15	668,771,943.73

（五）衍生金融资产

项 目	期末余额	年初余额
远期外汇合约	94,872,000.00	262,202,000.00
一现金流量套期		
交叉货币利率掉期工具	1,059,000.00	-
一现金流量套期		
合 计	95,931,000.00	262,202,000.00

（六）应收票据

1、应收票据分类

票据种类	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑 汇票	182,515,604.90	-	182,515,604.90	183,544,078.44	-	183,544,078.44
商业承兑 汇票	4,300,000.00	-	4,300,000.00	-	-	-
合 计	186,815,604.90	-	186,815,604.90	183,544,078.44	-	183,544,078.44

2、期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	667,852,368.36	-
商业承兑汇票	-	4,300,000.00
合 计	667,852,368.36	4,300,000.00

（七）应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	50,564,416.95	0.48	50,564,416.95	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,314,371,716.17	98.34	135,078,090.67	1.31
其中：账龄组合	975,513,409.42	9.30	8,429,913.21	0.86
收款无风险组合	5,277,726,916.46	50.32	-	-
收款风险个别认定组合	4,061,131,390.29	38.72	126,648,177.46	3.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	123,510,086.15	1.18	123,125,352.09	99.69
合 计	10,488,446,219.27	100.00	308,767,859.71	2.94

应收账款按种类披露（续）

种 类	年初数			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	57,162,051.56	0.76	57,162,051.56	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,304,462,785.87	97.75	93,726,796.20	1.28
其中：账龄组合	566,452,822.66	7.58	7,592,758.19	1.34

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	年初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
收款无风险组合	4,757,568,118.69	63.67	-	-
收款风险个别认定组合	1,980,441,844.52	26.50	86,134,038.01	4.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	111,003,913.36	1.49	110,384,914.63	99.44
合 计	7,472,628,750.79	100.00	261,273,762.39	3.50

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由	归属二级
北京金环天朗通信技术的发展有限公司	20,207,961.00	20,207,961.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
上海华利达进出口公司	30,356,455.95	30,356,455.95	5 年以上	100.00	管理层认定	首创世联
合 计	50,564,416.95	50,564,416.95	--	-	--	--

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

a、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	950,353,793.47	97.43	-	543,161,916.84	95.89	-
1 至 2 年	9,216,286.05	0.94	180,920.29	12,692,824.87	2.24	200,333.48
2 至 3 年	6,279,669.91	0.64	676,310.26	2,331,226.84	0.41	170,707.11
3 年以上	9,663,659.99	0.99	7,572,682.66	8,266,854.11	1.46	7,221,717.60
合 计	975,513,409.42	100.00	8,429,913.21	566,452,822.66	100.00	7,592,758.19

b、其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
收款无风险组合	5,277,726,916.46	-	-	4,757,568,118.69	-	-
收款风险个别认定组合	4,061,131,390.29	3.12	126,648,177.46	1,980,441,844.52	4.35	86,134,038.01
合 计	9,338,858,306.75	1.36	126,648,177.46	6,738,009,963.21	1.28	86,134,038.01

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由	归属二级
山西绿洁环保有限公司	4,001,665.00	4,001,665.00	3 年以上	100.00	管理层认定	首创大气
太原华腾爱普环境工程技术有限公司	2,968,480.00	2,968,480.00	3 年以上	100.00	管理层认定	首创大气
青海盐湖镁业有限公司	1,654,623.20	1,654,623.20	3 年以上	100.00	管理层认定	首创大气
东营市佳昊化工有限责任公司	1,176,000.00	1,176,000.00	3 年以上	100.00	管理层认定	首创大气
中国再保险公司	7,000,000.00	7,000,000.00	3 年以上	100.00	管理层认定	首创置业
政法干部管理学院	11,732,515.38	11,732,515.38	5 年以上	100.00	管理层认定	经中实业
北京王星必达商贸有限公司	1,729,800.00	1,729,800.00	3 年以上	100.00	管理层认定	农投公司
中建房地产开发有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
江尧华	2,254,702.89	2,254,702.89	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京阿特斯投资有限公司	7,866,317.32	7,866,317.32	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
天津金港通商港湾建设有限公司	6,862,526.00	6,862,526.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
深圳市威乐讯科技有限公司	4,807,150.00	4,807,150.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京京普沃科技发展有限公司	3,835,495.64	3,835,495.64	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
深圳市田丰国贸实业有限公司	3,286,260.00	3,286,260.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京鑫海铭科技有限公司	2,012,531.00	2,012,531.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京华夏汇力科技有限公司	1,548,000.00	1,548,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京奥泰尔科技开发有限公司	1,535,991.00	1,535,991.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由	归属二级
西安北斗星 数码信息股 份有限公司	1,187,550.00	1,187,550.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
上海华祥期货	1,498,145.77	1,498,145.77	5 年以上	100.00	管理层认定	首创世联
其他	55,552,332.95	55,167,598.89	1-5 年, 5 年以上	99.31	管理层认定	集团总部/首 创贸易/首创 资产/首创世 联等
合 计	123,510,086.15	123,125,352.09	--	-	--	--

(2) 本期收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回 金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或收回 原因、方式	归属二级
郑州康飞机电设备有 限公司	500,000.00	500,000.00	款项收回	首创大气
河钢股份有限公司邯 郸分公司	300,000.00	300,000.00	款项收回	首创大气
山西金象煤化工有限 责任公司	180,000.00	180,000.00	款项收回	首创大气
朔黄铁路肃宁分公司	55,581.00	55,581.00	款项收回	首创大气
北京王星必达商贸有 限公司	50,200.00	1,780,000.00	款项收回	农投公司
其他 2 万以下	228,075.72	404,579.87	款项收回	首创股份/农 投公司/首创 大气/首创贸 易/经中实业
合 计	1,313,856.72	3,220,160.87	--	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原 因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生	归属二级
融胜 4 号, 融胜 5 号, 融胜 10 号资产管理 计划	手续费	6,597,634.61	无法收回	管理层审批	否	首创证券
其他 100 万以下	水费、垃圾 费、货款	672,322.90	无法收回	管理层审批	否	首创股份
合 计	--	7,269,957.51	--	--	--	--

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,797,326,163.42 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 55.27%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。



（八）应收款项融资

种 类	期末余额	年初余额	归属二级
应收票据	38,965,042.86	28,895,426.26	首创大气
应收账款	-	-	--
合 计	38,965,042.86	28,895,426.26	--

（九）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额 金 额	比例 (%)	坏账准备	账面余额 金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	3,769,049,431.29	93.99	160,768,928.81	1,364,928,650.24	88.00	-
1 至 2 年	151,520,451.53	3.78	-	89,802,448.30	5.79	9,126.00
2 至 3 年	21,734,812.11	0.54	9,126.00	18,821,850.49	1.21	2,054,816.00
3 年以上	67,965,549.94	1.69	31,111,884.24	77,555,892.53	5.00	29,072,453.98
合 计	4,010,270,244.87	100.00	191,889,939.05	1,551,108,841.56	100.00	31,136,395.98

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因	归属二级
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	北京市路明路灯工程安装处	17,415,789.05	1-2 年、2-3 年、3 年以上	未到结算期	绿基公司
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	北京市第五建筑工程集团有限公司	9,081,706.36	1-2 年	未到结算期	绿基公司
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	北京顺捷通畅交通设施工程有限公司	7,446,988.00	1-2 年、3 年以上	未到结算期	绿基公司
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	长春市市政工程设计研究院北京分院	5,334,053.83	2-3 年、3 年以上	未到结算期	绿基公司
天津兴泰吉鸿置业有限公司	招商永隆银行有限公司	8,990,136.98	1-2 年	未到结算期	首创置业
北京众置鼎福房地产开发有限公司	北京创瑞祥安置业有限公司	5,307,144.00	1-2 年	未到结算期	首创置业
北京市管通市政园林工程有限公司	深圳市和硕苗木有限公司	6,103,512.50	1-2 年	未到结算期	经中实业
北京首都创业贸易有限公司	宣化盛龙商贸有限公司	12,957,868.75	3 年以上	已全额计提减值准备	首创贸易
北京首都创业贸易有限公司	宣化银远物资经销公司	11,353,716.17	3 年以上	已全额计提减值准备	首创贸易
合 计	--	83,990,915.64	--	--	--

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备	归属二级
闵行区财政局	951,900,000.00	23.74	-	首创置业
成都市规划和自然资源局	709,600,103.70	17.69	-	首创置业
天津土地交易中心	328,000,000.00	8.18	-	首创置业
华升富士达电梯有限公司	63,310,174.08	1.58	-	首创置业
巨人通力电梯有限公司	51,718,563.29	1.29	-	首创置业
合 计	2,104,528,841.07	52.48	-	--

（十）其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	58,145,199.35	52,928,741.24
应收股利	200,074,414.04	232,696,644.61
其他应收款	25,935,837,957.83	24,098,883,577.29
合 计	26,194,057,571.22	24,384,508,963.14

1、应收利息

项 目	期末余额	年初余额
委托贷款	1,991,585.59	10,095,214.93
债券投资	19,308,056.29	11,695,581.04
其他	36,845,557.47	31,137,945.27
合 计	58,145,199.35	52,928,741.24

其中，逾期利息如下：

借款单位	期末余额	逾期时间（月）	逾期原因	是否发生减值及其判断依据	归属二级
高晨雨	152,880.00	58	担保人债权无法实现且无力偿还此款项	预计无法收回	农投公司
殷景培	141,960.00	58	担保人债权无法实现且无力偿还此款项	预计无法收回	农投公司
李国强	147,420.00	58	担保人债权无法实现且无力偿还此款项	预计无法收回	农投公司
韩松	95,550.00	58	担保人债权无法实现且无力偿还此款项	预计无法收回	农投公司
柳迎春	78,376.19	58	担保人债权无法实现且无力偿还此款项	预计无法收回	农投公司
相征	76,440.00	58	担保人债权无法实现且无力偿还此款项	预计无法收回	农投公司
合 计	692,626.19	-	--	--	--

## 2、应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	6,560,304.00	54,360,534.57	--	--
(1) 山西省改善城市人居环境投资引导基金（有限合伙）	3,930,179.00	-	经营需要	未发生减值
(2) 北京水汇壹号环境投资中心（有限合伙）	2,630,125.00	-	经营需要	未发生减值
(3) 北京市开原房地产开发有限公司	-	1,000,000.00	——	未发生减值
(4) 北京首创热力股份有限公司	-	3,360,534.57	——	未发生减值
(5) 北京长安兴业房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	——	未发生减值
账龄一年以上的应收股利	193,514,110.04	178,336,110.04	--	--
(1) 北京首创阳光房地产有限责任公司	150,919,600.00	150,919,600.00	经营需要	未发生减值
(2) 天津首创新明置业有限公司	36,578,000.00	12,000,000.00	经营需要	未发生减值
(3) 北京诚通新新建设有限公司	3,632,842.95	3,632,842.95	经营需要	未发生减值
(4) 宝鸡创威水务有限责任公司	2,205,989.65	2,205,989.65	经营需要	未发生减值
(5) 北京科力博桑食品有限责任公司	99,677.44	99,677.44	经营需要	未发生减值
(6) 华润置地有限公司	78,000.00	78,000.00	经营需要	未发生减值
(7) 中邮创业基金管理股份有限公司	-	9,400,000.00	——	未发生减值
合 计	200,074,414.04	232,696,644.61	--	--

## 3、其他应收款项

种 类	期末数			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,165,687,854.77	10.47	2,982,584,254.77	94.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,119,538,220.66	86.46	382,786,858.44	1.47
其中：账龄组合	459,499,878.86	1.52	194,050,492.49	42.23
收款无风险组合	22,867,352,527.30	75.69	-	-
收款风险个别认定组合	2,792,685,814.50	9.25	188,736,365.95	6.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	926,446,705.41	3.07	910,463,709.80	98.27
合 计	30,211,672,780.84	100.00	4,275,834,823.01	14.15

其他应收款按种类披露（续）

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	账面余额	比例（%）	年初数	
			坏账准备	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,287,681,527.40	11.49	3,270,421,602.72	99.48
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,330,199,415.96	85.00	263,795,582.70	1.08
其中：账龄组合	1,072,978,791.04	3.75	185,501,663.46	17.29
收款无风险组合	21,918,409,236.26	76.57	-	-
收款风险个别认定组合	1,338,811,388.66	4.68	78,293,919.24	5.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,005,619,664.65	3.51	990,399,845.30	98.49
合 计	28,623,500,608.01	100.00	4,524,617,030.72	15.81

（1）期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由	归属二级
奥特莱斯置业广东有限公司	316,541,000.00	178,000,000.00	3 年以上	56.23	管理层认定	首创置业
南京市六合区龙袍财政所	66,219,000.00	23,219,000.00	3 年以上	35.06	管理层认定	首创置业
北京歌华文化发展集团	24,000,000.00	24,000,000.00	3 年以上	100.00	管理层认定	首创置业
蓝博旺机械集团	26,326,707.60	26,326,707.60	3 年以上	100.00	管理层认定	首创证券
海南大唐投资集团有限公司	33,845,341.02	33,845,341.02	5 年以上	100.00	管理层认定	首创担保
北京华宇宏基房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创担保
北京和盛乾通投资有限公司	22,903,492.72	22,903,492.72	2-3 年	100.00	管理层认定	首创创投
珠海金山房产开发有限公司	99,130,720.76	99,130,720.76	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北京桑普电器有限公司	30,596,468.44	30,596,468.44	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北京市春颐和饭庄	21,122,093.44	21,122,093.44	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北汽蓝谷新能源科技股份有限公司	699,188,860.44	699,188,860.44	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
四川新泰克数字设备有限责任公司	574,357,659.69	574,357,659.69	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京嘉信创业文化传播有限公司	34,650,100.00	34,650,100.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京第五大道商业管理有限公司	27,429,104.86	27,429,104.86	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
弘富实业有限公司	24,739,000.00	24,739,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
天津金港通商港湾建设有限公司	284,088,799.03	284,088,799.03	1-5 年、5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
泉州金港实业发展有限公司	111,954,036.55	111,954,036.55	5 年以上	100.00	管理层认定	首创世联
北京宝龙蓝德房地产开发有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创世联
北京国际信托投资公司	40,000,000.00	40,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创基础设施

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由	归属二级
BRIGHT EVER	79,857,108.89	79,857,108.89	2-3 年	100.00	管理层认定	首创华星
北京老福爷百货商厦	51,785,625.74	51,785,625.74	5 年以上	100.00	管理层认定	京放经济
北京京龙天诚房地产开发有限公司	106,120,000.00	106,120,000.00	3 年以上	100.00	管理层认定	首创恒融/集团总部
呼和浩特春华水务有限公司	144,644,000.00	144,644,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京市财政局-京华信托	112,181,901.20	112,181,901.20	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京长运兴安投资有限责任公司	55,398,273.73	55,398,273.73	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京嘉林房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
海南首创有限公司	26,600,000.00	26,600,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京商品交易所	25,308,635.91	25,308,635.91	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京首创期货有限责任公司	22,000,000.00	22,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京市腾飞科技投资开发公司	20,699,924.75	19,137,324.75	1-5 年	92.45	管理层认定	京发投 / 集团总部
合 计	3,165,687,854.77	2,982,584,254.77	--	-	--	--

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	182,588,151.07	39.74	-	653,645,930.75	60.92	-
1 至 2 年	17,253,840.19	3.75	227,599.09	120,114,434.07	11.19	2,905,428.27
2 至 3 年	14,597,780.22	3.18	1,745,108.26	38,493,662.87	3.59	3,699,552.22
3 年以上	245,060,107.38	53.33	192,077,785.14	260,724,763.35	24.30	178,896,682.97
合 计	459,499,878.86	100.00	194,050,492.49	1,072,978,791.04	100.00	185,501,663.46

B、采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额	计提比例 (%)		账面余额	计提比例 (%)	
收款无风险组合	22,867,352,527.30	-	-	21,918,409,236.26	-	-
收款风险个别认定组合	2,792,685,814.50	6.76	188,736,365.95	1,338,811,388.66	5.85	78,293,919.24
合 计	25,660,038,341.80	0.74	188,736,365.95	23,257,220,624.92	0.34	78,293,919.24

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由	归属二级
北京准马图文快印有限公司	10,221,681.17	10,221,681.17	5 年以上	100.00	管理层认定	首投发
国瑞泰融资担保有限公司	10,722,709.97	10,722,709.97	3-4 年	100.00	管理层认定	首创担保
北京农投谷成小额贷款股份有限公司	15,795,578.34	15,794,578.34	5 年以上	99.99	管理层认定	农投公司
中宇慧通资产管理集团有限公司	13,954,040.00	13,954,040.00	5 年以上	100.00	管理层认定	农投公司
北京世纪资源旅游服务公司	17,180,000.00	17,180,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北京首创轮胎有限责任公司	11,481,213.67	11,481,213.67	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北京金鹏房地产开发有限公司	11,440,090.70	11,440,090.70	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
金中合商贸集团	10,410,532.62	10,410,532.62	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北京距艺投资顾问公司	10,279,300.00	10,279,300.00	5 年以上	100.00	管理层认定	京发投
北京京海广源大厦	19,564,236.65	19,564,236.65	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京成基房地产公司	17,334,291.40	17,334,291.40	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
上海安富房地产公司	16,557,553.40	16,557,553.40	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京华鑫伟业房地产开发公司	15,000,000.00	15,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
湖北江湖生态农业股份有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京杰宝房地产开发有限责任公司	11,245,301.00	11,245,301.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创资产
北京华谊世纪制冷设备有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京锦绣通商汽车贸易有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京新兴思达工贸有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	首创贸易
北京乐腾达瑞弛服装有限公司	16,125,694.18	16,125,694.18	5 年以上	100.00	管理层认定	首创世联
泉州泉港海洋聚苯树脂有限公司	13,983,652.51	13,983,652.51	5 年以上	100.00	管理层认定	首创世联
东方骑士公园	19,555,262.90	19,555,262.90	5 年以上	100.00	管理层认定	市基础设施
北京嘉林房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	京放经济
北京精华国际物业发展有限公司	18,762,568.00	18,762,568.00	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
世联国际商业网络中心有限公司	15,400,000.00	15,400,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
北京化工工业集团有限责任公司	14,789,492.18	14,789,492.18	5 年以上	100.00	管理层认定	集团总部
其他 1000 万以下	568,643,506.72	552,661,511.11	5 年以上	97.19	管理层认定	首创贸易 / 首创资产 / 首创股份 / 首创置业
合 计	926,446,705.41	910,463,709.80	--	98.27	--	--

(4) 收回或转回的坏账准备情况

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前 累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式	归属二级
江苏中世环境科技股份有限公司	2,000,000.00	13,000,000.00	款项已收回	首创创投
嘉裕房地产开发有限公司	53,087,417.86	53,087,417.86	款项已收回	京发投
北京华泽物业发展公司	3,000,000.00	7,970,000.00	款项已收回	京发投
烟台锦绣世泰雷克萨斯汽车销售服务有限公司	19,412,877.00	25,042,196.45	款项已收回	首创贸易
天津金港通商港湾建设有限公司	7,753,616.56	103,828,829.03	款项已收回	首创贸易
北京世纪通联商贸有限公司	128,381,060.11	128,381,060.11	转为对首创证券股权	集团总部
北京长运兴安投资有限责任公司	104,281,069.44	159,679,343.17	转为对首创证券股权	集团总部
北京燕鹏星城商厦有限公司	18,926,606.57	18,926,606.57	转为对首创证券股权	集团总部
北京首联基业房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	转为对首创证券股权	集团总部
北京化工工业集团有限责任公司	1,039,824.68	15,829,316.86	款项已收回	集团总部
北京巨鹏投资公司	44,587,810.75	44,587,810.75	转为对首创证券股权	集团总部/ 首创资产/ 首创股份/ 农投公司/ 首创大气/ 首创贸易/ 经中实业
其他 100 万以下	3,360,707.44	14,593,264.59	款项已收回	
合 计	389,830,990.41	588,925,845.39	--	--

（5）本期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生	归属二级
四川金海环保工程股份有限公司	往来款	5,248,954.36	无法收回	管理层审批	否	首创股份
北京陆桥技术股份有限公司	往来款	20,000.00	无法收回	管理层审批	否	首创股份
四方公司第四开发经营部	代垫款	2,960,000.00	无法收回	管理层审批	否	经中实业
重庆昊华置业有限公司	往来款	439,730.22	无法收回	管理层审批	是	首投发
代垫“融胜4、5、10号”处置款	代垫款	72,490,000.00	无法收回	管理层审批	否	首创证券
北京威信建信科技有限公司	往来款	5,402,877.35	无法收回	管理层审批	否	首创资产



北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	其他应收款 性质	核销金额	核销原因	履行的核 销程序	是否因关联 交易产生	归属二级
烟台锦绣世泰 雷克萨斯汽车 销售服务有限公司	往来款	5,629,319.45	无法收回	管理层审批	否	首创贸易
北京首创长城 木业有限公司	往来款	283,876.01	无法收回	管理层审批	否	首创贸易
其他零星款项	往来款	22,632.75	无法收回	管理层审批	否	经中实业 / 新大都 实业
合 计	--	92,497,390.14	--	--	--	--

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性 质	账面余额	账龄	占其他应收 款合计的比	坏账准备	归属二级
北京创远亦程置 业有限公司	往来款	2,128,432,827.00	1 年以内	7.05	-	首创置业
Bantex Investments	股 权 转 让款	1,512,565,000.00	1 年以内	5.01	-	首创置业
武汉融城开创投 资发展有限公司	往来款	1,409,100,000.00	1 年以内	4.66	-	首创置业
北京开元和安投 资管理有限公司	往来款	1,180,992,204.00	1 年以内	3.91	-	首创置业
北汽蓝谷新能源科 技股份有限公司	往来款	699,188,860.44	2-3 年，5 年以上	2.31	699,188,860.44	首创资产
合 计		6,930,278,891.44	--	22.94	699,188,860.44	--

（十一）买入返售金融资产

项 目	年末余额	年初余额
证券	1,992,192,709.09	3,170,806,207.69
其他	192,070,805.57	684,500,000.00
减：坏账准备	132,265,995.78	87,918,552.65
账面价值合计	2,051,997,518.88	3,767,387,655.04

（十二）存货

1、存货分类

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	546,702,913.45	12,127,562.68	534,575,350.77	475,306,773.84	10,621,771.37	464,685,002.47
自制半成品及在产品	80,375,839,676.19	743,753,462.38	79,632,086,213.81	69,146,316,354.96	745,158,621.75	68,401,157,733.21
其中：已完工未结算工程	7,963,193.85	-	7,963,193.85	13,522,949.18	-	13,522,949.18
在建房地产开发产品	75,068,896,656.26	743,753,462.38	74,325,143,193.88	64,634,015,184.07	743,753,462.38	63,890,261,721.69
库存商品（产成品）	20,521,792,453.62	506,842,304.10	20,014,950,149.52	18,917,912,404.16	524,689,048.76	18,393,223,355.40
其中：已完工房地产开发产品	20,048,744,814.84	324,085,679.25	19,724,659,135.59	18,368,529,090.91	363,644,687.40	18,004,884,403.51
周转材料（包装物、低值易耗品等）	4,217,586.35	853,202.29	3,364,384.06	4,496,539.99	829,930.61	3,666,609.38
消耗性生物资产	2,006,294.12	-	2,006,294.12	2,285,128.12	-	2,285,128.12
其他	1,183,121,743.91	2,610,700.53	1,180,511,043.38	935,530,351.00	2,473,412.63	933,056,938.37
其中：尚未开发的土地储备	13,414,489.49	-	13,414,489.49	13,414,489.49	-	13,414,489.49
合 计	102,633,680,667.64	1,266,187,231.98	101,367,493,435.66	89,481,847,552.07	1,283,772,785.12	88,198,074,766.95

## 2、存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		其他 转回	本期减少		期末数
		计提			转销	其他	
原材料	10,621,771.37	1,505,791.31	-	-	-	-	12,127,562.68
自制半成品 及在产品	745,158,621.75	-	-	-	1,405,159.37	-	743,753,462.38
其中： 已完工未结 算工程	-	-	-	-	-	-	-
库存商品	524,689,048.76	32,049,392.41	-	-	49,645,008.15	251,128.92	506,842,304.10
周转材料	829,930.61	23,271.68	-	-	-	-	853,202.29
其他	2,473,412.63	137,287.90	-	-	-	-	2,610,700.53
<b>合 计</b>	<b>1,283,772,785.12</b>	<b>33,715,743.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,050,167.52</b>	<b>251,128.92</b>	<b>1,266,187,231.98</b>

## （十三）合同资产

项 目	账面余额	期末数		账面余额	年初数	
		跌价 准备	账面价值		跌价 准备	账面价值
土地一级开发	5,734,719,000.00	-	5,734,719,000.00	4,436,823,000.00	-	4,436,823,000.00

## （十四）持有待售资产

项 目	账面余额	期末数		账面余额	年初数	
		减值 准备	账面价值		减值 准备	账面价值
<b>（一）持有待售非流动资产</b>	-	-	-	<b>75,108,710.15</b>	-	<b>75,108,710.15</b>
其中：长期股权投资	-	-	-	73,244,000.00	-	73,244,000.00
固定资产	-	-	-	1,864,710.15	-	1,864,710.15
<b>（二）持有待售处置组中的资产</b>	<b>697,480,492.15</b>		<b>697,480,492.15</b>	<b>671,584,753.06</b>	-	<b>671,584,753.06</b>
其中：苏州首创嘉净 环保科技股份有限公司	697,480,492.15	-	697,480,492.15	671,584,753.06	-	671,584,753.06
<b>合 计</b>	<b>697,480,492.15</b>	<b>-</b>	<b>697,480,492.15</b>	<b>746,693,463.21</b>	<b>-</b>	<b>746,693,463.21</b>

持有待售处置组中的资产

苏州首创嘉净环保科技有限公司

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末账面价值	期末公允价值	预计处 置费用	时间安排
货币资金	23,379,206.00	23,379,206.00	-	一年以内
应收账款	106,572,813.27	106,572,813.27	-	一年以内
预付款项	5,212,361.81	5,212,361.81	-	一年以内
其他应收款	29,333,951.12	29,333,951.12	-	一年以内
存货	200,097,582.02	200,097,582.02	-	一年以内
其他流动资产	4,704,144.16	4,704,144.16	-	一年以内
长期股权投资	2,817,331.40	2,817,331.40	-	一年以内
固定资产	72,888,692.55	72,888,692.55	-	一年以内
在建工程	142,908,627.33	142,908,627.33	-	一年以内
无形资产	105,022,527.38	105,022,527.38	-	一年以内
长期待摊费用	124,572.01	124,572.01	-	一年以内
递延所得税资产	1,804,910.10	1,804,910.10	-	一年以内
其他非流动资产	2,613,773.00	2,613,773.00	-	一年以内
合 计	697,480,492.15	697,480,492.15	-	--

注：划分为持有待售的处置组中的资产及负债为本集团之子公司首创股份出售子公司苏州首创嘉净环保科技股份有限公司部分股权。首创股份原持有苏州首创嘉净环保科技股份有限公司 51%的股权，2018 年 12 月已签订协议出售其 21%的股权，股权转让预计于 2020 年完成，出售股权事项所得款项净值预计不低于相关净资产的账面净值。

（十五）一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期应收款	805,699,556.45	5,102,849,901.47
持有至到期投资—信托产品	-	150,000,000.00
持有至到期投资—债券	80,000,000.00	60,000,000.00
其他	313,475,000.00	-
合 计	1,199,174,556.45	5,312,849,901.47

（十六）其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴税金	4,207,755,433.89	3,902,600,623.50
融出资金及证券	2,811,365,033.78	2,279,431,823.87
财政托管担保资金	1,549,893,780.17	1,366,002,392.36
保理预支价金	1,004,789,300.65	586,732,119.38
委托贷款	875,778,429.13	750,372,929.13
短期银行理财、委托理财	589,152,026.72	176,498,348.60
证券交易保证金	260,048,829.73	259,044,046.12
信托、资产管理计划	208,350,072.84	505,672,680.54

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
合同取得成本	127,555,000.00	100,598,000.00
抵债资产	37,360,384.95	25,398,972.00
待摊费用	7,268,751.98	9,494,716.24
对外抵押贷款	5,500,000.00	7,820,000.00
其他	75,095,872.79	3,366,535.51
合 计	11,759,912,916.63	9,973,033,187.25

（十七）发放贷款和垫款

1、贷款和垫款按个人和企业分布情况

项 目	期末余额	年初余额
个人贷款和垫款：	523,390,562.34	336,926,075.65
住房抵押	261,870,000.00	133,374,632.35
其他	261,520,562.34	203,551,443.30
企业贷款和垫款：	615,213,839.38	458,573,498.78
贷款	615,213,839.38	458,573,498.78
贷款和垫款总额	1,138,604,401.72	795,499,574.43
减：贷款损失准备	33,171,002.92	12,231,768.70
其中：组合计提数	33,171,002.92	12,231,768.70
贷款和垫款账面价值	1,105,433,398.80	783,267,805.73

2、贷款和垫款按行业分布情况

行业分布	期末余额	比例（%）	年初余额	比例（%）
其他社会服务业	978,261,215.69	85.92	602,899,574.43	75.79
农牧业、渔业	95,135,239.12	8.36	8,600,000.00	1.08
房地产业	16,000,000.00	1.40	100,000,000.00	12.57
建筑业	25,207,946.91	2.21	75,000,000.00	9.43
金融保险业	24,000,000.00	2.11	9,000,000.00	1.13
贷款和垫款总额	1,138,604,401.72	100.00	795,499,574.43	100.00
减：贷款损失准备	33,171,002.92	2.91	12,231,768.70	1.54
其中：组合计提数	33,171,002.92	2.91	12,231,768.70	1.54
贷款和垫款账面价值	1,105,433,398.80	97.09	783,267,805.73	98.46

3、贷款和垫款按地区分布情况

地区分布	期末余额	比例（%）	年初余额	比例（%）
华南地区	2,852.16	0.01	-	-
华北地区	1,074,844,096.13	94.40	695,633,292.88	87.45
其他地区	63,757,453.43	5.59	99,866,281.55	12.55
贷款和垫款总额	1,138,604,401.72	100.00	795,499,574.43	100.00

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地区分布	期末余额	比例（%）	年初余额	比例（%）
减：贷款损失准备	33,171,002.92	2.91	12,231,768.70	1.54
其中：组合计提数	33,171,002.92	2.91	12,231,768.70	1.54
<b>贷款和垫款账面价值</b>	<b>1,105,433,398.80</b>	<b>97.09</b>	<b>783,267,805.73</b>	<b>98.46</b>

4、贷款和垫款按担保方式分布情况

项 目	期末余额	年初余额
信用贷款	28,450,000.00	15,166,560.90
保证贷款	389,206,734.24	382,341,581.33
附担保物贷款	621,947,667.48	366,330,830.65
其中：抵押贷款	314,070,000.00	257,121,632.35
质押贷款	307,877,667.48	109,209,198.30
其他贷款	99,000,000.00	31,660,601.55
<b>贷款和垫款总额</b>	<b>1,138,604,401.72</b>	<b>795,499,574.43</b>
减：贷款损失准备	33,171,002.92	12,231,768.70
其中：组合计提数	33,171,002.92	12,231,768.70
<b>贷款和垫款账面价值</b>	<b>1,105,433,398.80</b>	<b>783,267,805.73</b>

5、逾期贷款

项 目	年末余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 91 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 361 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
信用贷款	-	-	-	-	-
保证贷款	5,012,635.86	-	944,098.38	-	5,956,734.24
附担保物贷款	14,200,000.00	-	19,000,000.00	-	33,200,000.00
其中：抵押贷款	14,200,000.00	-	19,000,000.00	-	33,200,000.00
质押贷款	-	-	-	-	-
其他贷款	27,000,000.00	-	-	-	27,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>46,212,635.86</b>	<b>-</b>	<b>19,944,098.38</b>	<b>-</b>	<b>66,156,734.24</b>

逾期贷款（续）

项 目	年初余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 91 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 361 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
信用贷款	-	-	-	-	-
保证贷款	-	951,672.26	-	-	951,672.26
附担保物贷款	-	19,000,000.00	-	-	19,000,000.00
其中：抵押贷款	-	19,000,000.00	-	-	19,000,000.00
质押贷款	-	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>-</b>	<b>19,951,672.26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,951,672.26</b>

## 6、贷款损失准备

项 目	本年金额		上年金额	
	单项	组合	单项	组合
年初余额	-	12,231,768.70	-	6,694,533.83
本年计提	-	20,939,234.22	-	5,537,234.87
年末余额	-	<b>33,171,002.92</b>	-	<b>12,231,768.70</b>

贷款损失准备计提方法：对期末已发放的贷款以风险为基础，分为正常、关注、次级、可疑、损失五类贷款。正常类贷款计提贷款损失准备比例为 1.5%；关注类贷款计提贷款损失准备比例为 3%；次级类贷款计提贷款损失准备比例为 30%；可疑类贷款计提贷款损失准备比例为 60%；损失类贷款计提贷款损失准备比例为 100%。



## （十八）可供出售金融资产

## 1、可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	1,196,791,565.42	-	1,196,791,565.42	1,260,762,322.98	-	1,260,762,322.98
可供出售权益工具	1,756,004,971.35	236,265,007.67	1,519,739,963.68	1,447,450,727.92	232,423,341.00	1,215,027,386.92
其中：按公允价值计量的	356,156,665.40	-	356,156,665.40	81,059,089.64	-	81,059,089.64
按成本计量的	1,399,848,305.95	236,265,007.67	1,163,583,298.28	1,366,391,638.28	232,423,341.00	1,133,968,297.28
其他	779,280,759.00	-	779,280,759.00	788,352,462.88	5,000,000.00	783,352,462.88
合 计	<b>3,732,077,295.77</b>	<b>236,265,007.67</b>	<b>3,495,812,288.10</b>	<b>3,496,565,513.78</b>	<b>237,423,341.00</b>	<b>3,259,142,172.78</b>

注：

（1）可供出售债务工具全部为首创担保公司持有的以公允价值计量的债券，期末账面价值为 1,196,791,565.42 元，期初账面价值为 1,260,762,322.98 元；

（2）以公允价值计量的可供出售权益工具其中 16,760,000.00 元为集团总部及首创创投共享有的对光合新兴产业控股集团股份有限公司 6.06%的股权；首创担保公司本期新增购买其他权益工具，期末公允价值为 333,967,090.00 元；

（3）按照成本法计量的可供出售权益工具主要为持有的对非上市公司所拥有的股权，这些投资没有活跃市场报价，公允价值不能可靠计量；

（4）其他项目中主要为首创担保公司所持有的货币基金及资管计划账面价值为 535,197,390.69 元；集团总部持有的资产管理计划账面价值 178,832,783.80 元。

2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项 目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合 计
权益工具的成本/债务工 具的摊余成本	360,120,740.00	1,173,143,065.86	755,852,691.43	2,289,116,497.29
公允价值	356,156,665.40	1,196,791,565.42	779,280,759.00	2,332,228,989.82
累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	-3,964,074.60	23,648,499.56	23,428,067.57	43,112,492.53
已计提减值金额	-	-	-	-

（十九）其他债权投资

1、其他债权投资情况

项 目	期末余额	年初余额
公司债	478,244,460.49	274,340,511.55
企业债	1,015,817,651.26	1,549,863,728.90
中期票据	159,699,190.01	173,358,165.40
定向工具	144,188,329.57	191,441,230.00
项目收益票据	48,597,834.70	45,396,652.74
合 计	1,846,547,466.03	2,234,400,288.59

2、期末重要的其他债权投资情况

其他债权 投资项目	初始成本	利息	公允价值变动	累计计入其他综 合收益的公允价 值变动金额	累计减值 准备	归属 二级
公司债	464,487,810.04	9,863,795.49	3,892,854.96	3,892,854.96	588,691.15	首创 证券
企业债	977,575,499.67	26,022,671.26	12,219,480.33	12,219,480.33	1,118,064.49	首创 证券
中期票据	157,456,391.57	1,678,262.29	564,536.15	564,536.15	140,082.73	首创 证券
定向工具	136,236,655.08	6,970,022.46	981,652.03	981,652.03	202,040.09	首创 证券
项目收益 票据	48,538,007.51	371,584.70	-311,757.51	-311,757.51	29,531.30	首创 证券
合 计	1,784,294,363.87	44,906,336.20	17,346,765.96	17,346,765.96	2,078,409.76	--

（二十）持有至到期投资

1、持有至到期投资情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
债券投资	381,000,000.00	-	381,000,000.00	339,000,000.00	-	339,000,000.00

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托计划	-	-	-	196,000,000.00	-	196,000,000.00
小 计	381,000,000.00	-	381,000,000.00	535,000,000.00	-	535,000,000.00
减：1 年内到期的持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
合 计	381,000,000.00	-	381,000,000.00	535,000,000.00	-	535,000,000.00

## 2、期末重要的持有至到期投资

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日	归属二级
17 华电债券	60,000,000.00	4.80	4.80	2022-06-09	农投公司
19 晋经 01	60,000,000.00	6.40	6.40	2024-04-17	农投公司
19 首汽租赁非公开发行公司债券	50,000,000.00	4.78	4.78	2022-04-12	农投公司
18 中公 Y1	50,000,000.00	5.20	5.20	2021-10-17	农投公司
南京紫金投资集团公司债	50,000,000.00	5.60	5.60	2023-01-26	农投公司
17 洛新建投	40,000,000.00	6.00	6.00	2022-10-12	农投公司
17 兴沪 01	35,000,000.00	5.70	5.70	2022-06-07	农投公司
19 镇交 01	20,000,000.00	4.93	4.93	2023-12-24	农投公司
14 新昌债	16,000,000.00	6.95	6.95	2021-12-31	农投公司
合 计	381,000,000.00	--	--	--	--

## （二十一）长期应收款

项 目	期末余额			年初余额			期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	1,444,831,615.06	25,154,551.25	1,419,677,063.81	1,494,609,019.29	27,249,930.41	1,467,359,088.88	2%-9%
其中：未实现融资收益	148,308,912.10	-	148,308,912.10	203,726,071.72	-	203,726,071.72	2%-9%
分期收款销售商品	340,409,798.14	-	340,409,798.14	-	-	-	2%-9%
其他	6,515,735,080.49	390,194,190.53	6,125,540,889.96	9,569,282,201.03	468,471,419.81	9,100,810,781.22	2%-9%
小 计	8,300,976,493.69	415,348,741.78	7,885,627,751.91	11,063,891,220.32	495,721,350.22	10,568,169,870.10	-
减：1 年内到期的长期应收款	825,224,998.67	19,525,442.22	805,699,556.45	5,125,290,440.61	22,440,539.14	5,102,849,901.47	-
合 计	<b>7,475,751,495.02</b>	<b>395,823,299.56</b>	<b>7,079,928,195.46</b>	<b>5,938,600,779.71</b>	<b>473,280,811.08</b>	<b>5,465,319,968.63</b>	-

其他主要为：

（1）首创股份 PPP 金融资产 56.71 亿元；

（2）2014 年 7 月 9 日，绿基公司与亚雄房地产、丰台区羊坊村村委会、北京巨星投资管理公司签订了《花乡羊坊项目一级土地开发合作投资协议》，该协议要求亚雄房地产与银行签订贷款协议作为开发协议生效的必要条件，为了促进项目尽快开发，落实银行贷款，绿基公司向亚雄房地产支付了 3.5 亿元自有资金。

（二十二）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	4,451,896,786.44	2,017,838,163.12	999,716,768.02	5,470,018,181.54
对联营企业投资	7,391,827,605.44	363,950,643.47	668,435,313.70	7,087,342,935.21
小 计	11,843,724,391.88	2,381,788,806.59	1,668,152,081.72	12,557,361,116.75
减：长期股权投资减值准备	26,751,873.80	-	-	26,751,873.80
合 计	11,816,972,518.08	2,381,788,806.59	1,668,152,081.72	12,530,609,242.95

2、长期股权投资明细

本期增减变动												
被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他	期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
一、合营企业	4,451,896,786.44	1,877,503,000.00	333,310,250.77	356,392,070.81	23,323,688.04	-247,325,000.00	666,406,517.25	-	7,944,404.27	5,470,018,181.54	-	--
通用首创水务投资有限公司	987,673,441.80	-	-	37,786,367.53	23,323,688.04	-	-	-	-	1,048,783,497.37	-	首创股份
Transwaste Canterbury Limited	359,724,914.16	-	-	26,277,075.87	-	-	49,379,814.75	-	4,727,689.57	341,349,864.85	-	首创股份
Midwest Disposals Limited	95,694,064.12	-	-	13,619,876.49	-	-	6,826,702.50	-	1,913,858.07	104,401,096.18	-	首创股份
北京首创资本投资管理有限公司	7,725,888.24	4,590,000.00	-	-2,708,806.53	-	-	-	-	-	9,607,081.71	-	首创股份
万创青绿（北京）环境科技有限公司	6,463,867.57	-	-	3,374,908.63	-	-	-	-	-	9,838,776.20	-	首创股份

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
上海华高汇元工程服务有限公司	5,014,069.32	4,900,000.00	-	956,040.38	-	-	-	-	-	10,870,109.70	-	首创股份
ECO-Mastermelt Pte Ltd	5,597,672.53	-	-	4,251,610.09	-	-	-	-	288,995.13	10,138,277.75	-	首创股份
Pikes Point Transfer Station Limited	2,255,847.04	-	-	855,513.26	-	-	-	-	983,251.42	4,094,611.72	-	首创股份
Daniels Sharpsmart New Zealand Limited	1,426,770.89	-	-	166,362.50	-	-	-	-	30,610.08	1,623,743.47	-	首创股份
天津和谐宽鲤股权投资基 金合伙企业（有限公司）（1）	-	720,000,000.00	-	-	-	-5,058,000.00	-	-	-	714,942,000.00	-	首创置业
天津合发房地产开发有限公司（2）	48,431,000.00	301,340,000.00	-	-5,967,000.00	-	-31,076,000.00	-	-	-	312,728,000.00	-	首创置业
天津睿滨置业有限公司	318,553,000.00	-	-	-3,480,000.00	-	-	-	-	-	315,073,000.00	-	首创置业
上海置悦实业有限公司	244,419,000.00	-	-	-13,281,000.00	-	-29,556,000.00	-	-	-	201,582,000.00	-	首创置业
北京金海湖文旅投资有限 公司（3）	171,255,000.00	71,050,000.00	-	-628,000.00	-	-	-	-	-	241,677,000.00	-	首创置业
宁波首钜翌明投资合伙企 业（有限合伙）	-	234,825,000.00	-	29,000.00	-	-	-	-	-	234,854,000.00	-	首创置业
北京金谷创展置业有限公 司	-	196,000,000.00	-	-2,740,000.00	-	-22,676,000.00	-	-	-	170,584,000.00	-	首创置业
北京悦创房地产开发有限公司	-	186,690,000.00	-	-14,655,000.00	-	-34,280,000.00	-	-	-	137,755,000.00	-	首创置业
北京尚博地投资顾问有限 公司（4）	199,360,000.00	-	-	12,645,000.00	-	-	-	-	-	212,005,000.00	-	首创置业

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
天津市联展房地产开发有限公司（5）	158,014,000.00	-	-	-5,409,000.00	-	-9,798,000.00	-	-	-	142,807,000.00	-	首创置业
沈阳吉天置业有限公司（6）	87,785,000.00	-	87,785,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	首创置业
首创青旅置业（昆山）有限公司（6）	239,754,000.00	-	239,754,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	首创置业
上海恒固房地产开发有限公司	118,496,000.00	-	-	13,631,000.00	-	-	-	-	-	132,127,000.00	-	首创置业
上海松铭房地产开发有限公司	101,588,000.00	-	-	-90,000.00	-	-	-	-	-	101,498,000.00	-	首创置业
上海首嘉置业有限公司（7）	816,853,000.00	-	-	16,976,000.00	-	-	540,000,000.00	-	-	293,829,000.00	-	首创置业
北京创远亦程置业有限公司	42,565,000.00	-	-	-4,719,000.00	-	-22,428,000.00	-	-	-	15,418,000.00	-	首创置业
北京远创兴城置业有限公司	45,629,000.00	-	-	-6,923,000.00	-	-38,706,000.00	-	-	-	-	-	首创置业
厦门融地置业有限公司	-	36,000,000.00	-	-2,506,000.00	-	-12,315,000.00	-	-	-	21,179,000.00	-	首创置业
天津联津房地产开发有限公司	18,568,000.00	-	-	237,595,000.00	-	-	-	-	-	256,163,000.00	-	首创置业
北京远创兴茂置业有限公司	17,967,000.00	-	-	-8,480,000.00	-	-	-	-	-	9,487,000.00	-	首创置业
北京万筑房地产开发有限责任公司	48,938,000.00	-	-	4,528,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-	41,466,000.00	-	首创置业
天津瑞泰置业有限公司	-	15,000,000.00	-	-	-	-15,000,000.00	-	-	-	-	-	首创置业
珠海首正德金股权投资基金	-	24,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	24,800,000.00	-	首创置业
重庆华宇业升实业有限公司	19,625,000.00	-	-	4,963,000.00	-	-	-	-	-	24,588,000.00	-	首创置业
天津瑞和置业有限公司	-	20,000,000.00	-	-	-	-20,000,000.00	-	-	-	-	-	首创置业



## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
北京通号北房置业有限公司	-	19,600,000.00	-	-2,840,000.00	-	-	-	-	-	16,760,000.00	-	首创置业
天津吉庆置业有限公司	-	15,000,000.00	-	-8,568,000.00	-	-6,432,000.00	-	-	-	-	-	首创置业
天津通华强宇投资管理有限公司	14,365,000.00	-	-	-7,733,000.00	-	-	-	-	-	6,632,000.00	-	首创置业
广州碧增房地产开发有限公司（8）	-	10,408,000.00	-	-10,408,000.00	-	-	-	-	-	-	-	首创置业
天津永元置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	首创置业
首金德创（天津）股权投资基金合伙企业	-	6,200,000.00	-	6,000.00	-	-	-	-	-	6,206,000.00	-	首创置业
北京致诚鑫达物业管理有限公司	-	4,900,000.00	-	-316,000.00	-	-	-	-	-	4,584,000.00	-	首创置业
上海赞创体育场馆管理有限公司	2,387,000.00	-	-	-333,000.00	-	-	-	-	--	2,054,000.00	-	首创置业
北京金龙永辉置业有限公司（9）	99,310,000.00	-	-	1,896,000.00	-	-	58,200,000.00	-	-	43,006,000.00	-	首创置业
北京达成光远置业有限公司（10）	95,079,000.00	-	-	27,430,000.00	-	-	-	-	-	122,509,000.00	-	首创置业
首万誉业（北京）物业服务有限公司	-	-	-	11,971,000.00	-	-	-	-	-	11,971,000.00	-	首创置业
珠海横琴成都伟华股权投资中心（有限合伙）（11）	34,241,000.00	-	-	39,217,000.00	-	-	-	-	-	73,458,000.00	-	首创置业

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
珠海横琴首聚创信股权投资 基金管理有限公司	31,367,000.00	-	-	43,000.00	-	-	-	-	-	31,410,000.00	-	首创置业
珠海首正德金股权投资基 金（有限合伙）	-	6,200,000.00	-	-40,877.41	-	-	-	-	-	6,159,122.59	-	首创证券
北京权重易信资产管理公 司	5,771,250.77	-	5,771,250.77	-	-	-	-	-	-	-	-	京发投
<b>二、联营企业</b>	<b>7,391,827,605.44</b>	<b>80,804,000.00</b>	<b>431,243,000.00</b>	<b>288,241,341.65</b>	<b>27,733,353.34</b>	<b>-34,409,191.97</b>	<b>237,192,313.70</b>	<b>-</b>	<b>1,581,140.45</b>	<b>7,087,342,935.21</b>	<b>26,751,873.80</b>	<b>--</b>
北京首创热力股份有限公 司	377,245,968.48	-	-	41,783,916.00	-	-	807,449.61	-	-	418,222,434.87	-	首创股份
山西省改善城市人居 环境投资引导基金（有 限合伙）	204,723,121.02	-	-	1,305,508.45	-	-	3,930,179.00	-	-	202,098,450.47	-	首创股份
首星胜运国际融资租赁（天 津）有限公司	90,751,732.23	-	-	-36,885.35	-	-	-	-	-	90,714,846.88	-	首创股份
深圳广业环保再生能源有 限公司	104,285,672.27	-	-	4,929,173.87	-	-	12,980,316.21	-	-	96,234,529.93	-	首创股份
浙江开创环保科技股份有 限公司	54,193,316.39	-	-	10,451,621.54	-	-	-	-	-	64,644,937.93	-	首创股份
武汉华信数据系统有限公 司	57,354,928.24	-	-	572,503.83	-	-	-	-	-	57,927,432.07	-	首创股份
青岛首创瑞海水务有限公 司	127,187,669.98	-	-	20,795,811.43	-	-	19,730,476.54	-	-	128,253,004.87	-	首创股份
中水首创投资有限公司	44,021,717.72	-	-	496,403.70	-	-	-	-	682,514.15	45,200,635.57	-	首创股份
北京速通科技有限公司	30,215,989.08	-	-	5,373,660.55	-	-	2,929,333.42	-	-	32,660,316.21	-	首创股份

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
中关村青山绿水基金管理 有限公司	9,313,785.36	-	-	-6,634,376.39	-	-	-	-	-	2,679,408.97	-	首创股份
海若斯（北京）能源环保科 技有限公司	3,653,088.54	-	-	1,704,211.96	-	-	-	-	-	5,357,300.50	-	首创股份
北京蓝洁利德环境科技有 限公司	1,200,261.35	-	-	113,250.60	-	-	-	-	-	1,313,511.95	-	首创股份
渭南通创水务运营有限责 任公司	3,567,087.01	-	-	-204,857.62	-	-	-	-	-	3,362,229.39	-	首创股份
天津水与燃气信息技术开 发有限公司	439,248.56	-	-	-10,875.03	-	-	428,373.53	-	-	-	-	首创股份
北京水汇壹号环境投资中 心（有限合伙）	2,000,000.00	-	-	-3,903.57	-	-	-	-	-	1,996,096.43	-	首创股份、新 城镇
苏州嘉净海风龙泵业有限 公司（持有待售）	-	-	-	224,297.66	-	-	-	-	-224,297.66	-	-	首创股份
国经中联投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	首创股份
北京巨源技术发展有限公 司	-	-	-	7,292.25	-	-	-	-	922,923.96	930,216.21	-	北节所
北京首时工业设计有限公 司	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000.00	200,000.00	-	北节所
内蒙古康隆环保节能科技 有限责任公司	1,535,222.77	-	-	10,136.39	-	-	-	-	-	1,545,359.16	-	首创大气
北京长安兴业房地产开发 有限公司	197,741,655.68	-	-	66,324,980.99	-	-	142,250,000.00	-	-	121,816,636.67	-	绿基公司

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备			
北京开元和安投资管理有 限公司	494,257,000.00			-2,002,000.00			-	-	492,255,000.00	-	首创置业
珠海横琴瑞元嘉陵股权投 资中心（有限合伙）（12）	-	-	-		-	-	-	-	-	-	首创置业
北京中关村集成电路设计 园发展有限公司（13）	403,221,000.00	-	-	127,082,000.00	-	-18,963,000.00	36,500,000.00	-	474,840,000.00	-	首创置业
天津首创新明置业有限公司	194,783,000.00	-	-	25,000.00	-	-	-	-	194,808,000.00	-	首创置业
天津首创新青置业有限公司 （14）	264,444,000.00	-	178,026,000.00	-6,642,000.00	-	-	-	-	79,776,000.00	-	首创置业
北京腾泰亿远置业有限公司	208,363,000.00	-	-	-10,195,000.00	-	-	-	-	198,168,000.00	-	首创置业
沈阳首创新资置业有限公司	260,127,000.00	-	-	-16,927,000.00	-	-	-	-	243,200,000.00	-	首创置业
北京瑞成永创科技有限公司 （15）	-	11,100,000.00	-	-516,000.00	-	-	-	-	10,584,000.00	-	首创置业
广州增城区润昱置业有限 公司（15）	-	40,000,000.00	-	-1,872,000.00	-	-8,283,000.00	-	-	29,845,000.00	-	首创置业
南昌华创兴洪置业有限公司	30,170,000.00	-	-	-5,390,000.00	-	-	-	-	24,780,000.00	-	首创置业
北京阳光苑商业投资有限 公司（16）	250,217,000.00	-	250,217,000.00	-	-	-	-	-	-	-	首创置业
青旅首创文化旅游（昆山） 有限公司	14,965,000.00	-	-	-	-	-	-	-	14,965,000.00	-	首创置业
北京金网络置业投资顾问 有限公司（17）	13,277,000.00	-	-	117,000.00	-	-	-	-	13,394,000.00	-	首创置业

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
首金元创（天津）置业发展有限公司	-	600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	600,000.00	-	首创置业
重庆昊华置业有限公司	3,000,000.00	104,000.00	3,000,000.00	-104,000.00	-	-	-	-	-	-	-	首创置 业、首投 发
北京同创置地房地产开发有限公司	4,215,395.46	-	-	-756,816.66	-	-	-	-	-	3,458,578.80	-	首创经中
北京市经中阳光石油化工有限公司	3,122,069.89	-	-	-	-	-	-	-	-	3,122,069.89	3,122,069.89	经中实业
北京科力博桑食品有限责任公司	1,834,109.36	-	-	-245,583.46	-	-	-	-	-	1,588,525.90	-	经中实业
北京首创青云城镇建设开发有限公司	1,001,640.97	-	-	2,622.80	-	-	-	-	-	1,004,263.77	-	新城镇
中邮创业基金管理有限公司	764,502,937.43	-	-	56,427,832.19	119,133.79	-	-	-	-	821,049,903.41	-	首创证券
北京乾元盛创业投资有限责任公司	34,246,976.54	-	-	173,185.18	-	-	-	-	-	34,420,161.72	-	首创担保
北京农业产业投资基金	90,277,174.16	-	-	-1,030,858.03	-655.60	-	-	-	-	89,245,660.53	-	农投公司
北京市北农产品产业投资中心（有限合伙）	70,279,654.09	29,000,000.00	-	483,388.79	-	-	-	-	-	99,763,042.88	-	农投公司
北京亚联财小额贷款有限公司	37,644,116.56	-	-	61,356.87	-	-	-	-	-	37,705,473.43	-	农投公司
北京农投首诚小额贷款股份有限公司	29,504,178.50	-	-	2,119,925.04	-	-	-	-	-	31,624,103.54	-	农投公司

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动							其他	期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备				
北京市利源小额贷款股份有限公司	36,161,077.42	-	-	-13,829.31	-	-	2,287,569.67	-	-	33,859,678.44	-	农投公司
北京农投谷成小额贷款股份有限公司	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	农投公司
北京京融小额贷款股份有限公司	16,049,532.89	-	-	-1,850,002.83	-	-	-	-	-	14,199,530.06	-	农投公司
北京农投丰融小额贷款股份有限公司	26,959,370.50	-	-	-170,008.85	-	-	-	-	-	26,789,361.65	-	农投公司
北京农投庆融小额贷款股份有限公司	34,641,710.02	-	-	1,015,610.59	-	-	1,800,000.00	-	-	33,857,320.61	-	农投公司
北京崇信农投小额贷款股份有限公司	31,314,623.69	-	-	1,555,543.75	-	-	-	-	-	32,870,167.44	-	农投公司
北京农投国汇小额贷款股份有限公司	35,547,638.88	-	-	-60,822.78	-	-	2,975,903.83	-	-	32,510,912.27	-	农投公司
北京农投金阳小额贷款股份有限公司	32,719,760.80	-	-	-6,049,297.38	-	-	86,062.79	-	-	26,584,400.63	-	农投公司
北京农投顺通小额贷款股份有限公司	31,737,960.34	-	-	-3,874,274.23	-	-	794,364.30	-	-	27,069,321.81	-	农投公司
北京石金小额贷款股份有限公司	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	农投公司
定州市农业产业发展基金（有限合伙）	15,000,000.00	-	-		-	-	-	-	-	15,000,000.00	-	农投公司

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
北京农投东方小额贷款有限公司	12,694,950.25	-	-	-4,328,321.47	-	-	-	-	-	8,366,628.78	-	农投公司
北京市开原房地产开发有限责任公司	8,450,169.30	-	-	1,479,146.58	-	-	2,805,000.00	-	-	7,124,315.88	-	农投公司
北京龙头农业互助公社股份有限公司	10,209,028.03	-	-	93,668.39	-	-	-	-	-	10,302,696.42	-	农投公司
北京金石农业投资基金管理中心	9,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,900,000.00	-	农投公司
中国物产有限公司	336,024,203.52	-	-	-47,163,233.38	5,245,481.44	-	-	-	-	294,106,451.58	-	京发投
北京同仁堂天然药物有限公司	51,633,477.52	-	-	7,098,288.56	-	-	2,239,600.00	-	-	56,492,166.08	-	京发投
南京春浩科技有限公司	600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	600,000.00	600,000.00	首创资产
北京城南骑士房地产开发有限责任公司	15,467,585.27	-	-	-	-	-	-	-	-	15,467,585.27	15,467,585.27	首创贸易
北京联合万华科技有限公司	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000,000.00	6,000,000.00	首创贸易
烟台锦绣世泰雷克萨斯汽车销售服务有限公司	1,562,218.64	-	-	-	-	-	-	-	-	1,562,218.64	1,562,218.64	首创贸易
北京华盛宏基投资发展有限公司	4,521,769.10	-	-	855,948.13	-	-	-	-	-	5,377,717.23	-	华宇物业
第一创业证券股份有限公司	1,334,199,390.67	-	-	68,082,805.74	-10,159.57	2,024,798.03	4,647,684.80	-	-	1,399,649,150.07	-	集团总部
中国数字文化集团有限公司	104,537,796.90	-	-	-1,409,817.06	-	-9,187,990.00	-	-	-	93,939,989.84	-	集团总部



北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额	归属二 级
				权益法下 确认的投 资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利和利 润	计 提 减 值 准 备	其他			
北京首创阳光房地产有限 责任公司	731,701,242.69	-	-	-13,035,524.28	22,379,553.28	-	-	-	-	741,045,271.69	-	集团总部
北京首创财富投资管理有 限公司	18,736,903.20	-	-	-1,941,529.83	-	-	-	-	-	16,795,373.37	-	集团总部
首创华夏（天津）股权投资 基金管理有限公司	2,574,478.17	-	-	-55,932.67	-	-	-	-	-	2,518,545.50	-	集团总部
首创方舟投资管理（北京） 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	集团总部

注：

（1）于 2019 年度，本集团之子公司首创置业新取得或设立合营企业天津和谐霓鲤股权投资基金合伙企业（有限公司）并实缴出资。

（2）于 2019 年度，本集团之子公司首创置业与天津合发房地产开发有限公司（以下简称“天津合发”）其他股东按持股比例向天津合发增资，增资款人民币 301,340,000 元已实缴到位。

（3）于 2019 年度，本集团之子公司首创置业将已认缴的北京金海湖文旅投资有限公司部分注册资本实缴到位。

（4）本集团之子公司首创置业持有北京尚博地投资顾问有限公司（以下简称“尚博地”）51%股权，根据公司章程，尚博地的相关活动必须经过首创置业与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

（5）本集团之子公司首创置业持有天津市联展房地产开发有限公司（以下简称“天津联展”）17.5%股权。根据公司章程，天津联展的相关活动必须经过首创置业与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(6) 于 2019 年度，本集团之子公司首创置业处置持有的沈阳吉天置业有限公司 50% 股权，处置收益为人民币 68,713,000.00 元；处置持有的首创青旅 51% 股权，处置收益为人民币 445,943,000.00 元。

(7) 本集团之子公司首创置业持有上海首嘉置业有限公司（以下简称“上海首嘉”）60% 股权，根据公司章程，上海首嘉的相关活动必须经过首创置业与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(8) 本集团之子公司首创置业持有广州碧增房地产开发有限公司（以下简称“广州碧增”）51% 股权。根据公司章程，广州碧增的相关活动必须经过首创置业与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(9) 本集团之子公司首创置业持有北京金龙永辉置业有限公司（以下简称“金龙永辉”）14.55% 股权，根据公司章程，金龙永辉的相关活动必须经过首创置业与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(10) 本集团之子公司首创置业持有北京达成光远置业有限公司（以下简称“达成光远”）12.5% 股权，根据公司章程，达成光远的相关活动必须经过首创置业与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(11) 珠海横琴成都伟华基金为 2015 年发起设立的有限合伙企业，本集团之子公司首创置业认购珠海横琴成都伟华基金 22.52% 的中间级份额，该基金持有成都首创锦汇置业有限公司（以下称“成都锦汇”）100% 股权，总募集规模为 1,200,000,000.00 份，总金额为人民币 1,200,000,000.00 元。该基金为本集团之子公司首创置业未纳入合并范围的结构化主体。2019 年度，本集团应享有的投资收益为人民币 39,217,000.00 元（2018 年度：人民币 34,950,000.00 元）。

(12) 珠海横琴瑞元嘉陵基金为珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人于 2014 年发起设立的有限合伙企业。本集团之子公司首创置业认购珠海横琴瑞元嘉陵基金 20.73% 的中间级份额，该基金持有重庆首汇置业有限公司（以下简称“首汇置业”）100% 股权，总募集规模为 2,200,000,000 份，总金额为人民币 2,200,000,000 元。该基金为本集团之子公司首创置业未纳入合并范围的结构化主体，根据合伙协议，首创置业对珠海横琴瑞元嘉陵基金构成重大影响，因此将其作为联营企业核算。

(13) 本集团之子公司首创置业持有北京中关村集成电路设计园发展有限公司（以下简称“中关村集成电路园”）50% 股权，根据公司章程，首创置业对中关村集成电路园董事会仅具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。

（14）于 2019 年度，本集团之子公司首创置业与天津首创新青置业有限公司（以下简称“天津新青”）其他股东按持股比例向天津新青减资，投资款人民币 178,026,000 元已收回。

（15）于 2019 年度，本集团之子公司首创置业新取得或设立联营企业北京瑞成永创科技有限公司及广州增城区润昱置业有限公司，并实缴出资。

（16）于 2019 年度，本集团之子公司首创置业处置持有的北京阳光苑商业投资有限公司 35% 股权，处置收益为人民币 134,552,000 元，截至 2019 年 12 月 31 日，该交易股权转让款已全部收回。

（17）本集团之子公司首创置业持有北京金网络置业投资顾问有限公司（以下简称“金网络”）14% 股权，对金网络董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。

### 3、重要合营企业的主要财务信息（划分为持有待售的除外）

项 目	通用首创水务投资有限公司		Transwaste Canterbury Limited		天津联津房地产开发有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	388,077,959.39	312,409,451.00	127,212,627.27	165,929,262.30	1,599,575,000.00	4,879,953,000.00
非流动资产	3,928,561,274.14	3,837,542,219.37	445,581,725.96	409,985,561.09	800,240,000.00	800,305,000.00
<b>资产合计</b>	<b>4,316,639,233.53</b>	<b>4,149,951,670.37</b>	<b>572,794,353.23</b>	<b>575,914,823.39</b>	<b>2,399,815,000.00</b>	<b>5,680,258,000.00</b>
流动负债	1,790,061,572.35	1,413,251,119.80	197,787,811.83	156,729,132.20	1,375,161,000.00	5,425,986,000.00
非流动负债	366,000,000.00	698,000,000.00	12,975,711.12	16,616,351.31	-	180,000,000.00
<b>负债合计</b>	<b>2,156,061,572.35</b>	<b>2,111,251,119.80</b>	<b>210,763,522.95</b>	<b>173,345,483.51</b>	<b>1,375,161,000.00</b>	<b>5,605,986,000.00</b>
净资产	2,160,577,661.18	2,038,700,550.57	362,030,830.28	402,569,339.88	1,024,654,000.00	74,272,000.00
按持股比例计算的净资产份额	1,048,783,497.37	987,673,441.80	181,015,415.14	201,284,669.94	256,163,000.00	18,568,000.00
调整事项	-	-	160,334,449.71	158,440,244.22	-	-
<b>对合营企业权益投资的账面价值</b>	<b>1,048,783,497.37</b>	<b>987,673,441.80</b>	<b>341,349,864.85</b>	<b>359,724,914.16</b>	<b>256,163,000.00</b>	<b>18,568,000.00</b>

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	通用首创水务投资有限公司		Transwaste Canterbury Limited		天津联津房地产开发有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数	期末数	年初数
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-
营业收入	33,851,437.06	33,858,522.10	191,699,063.30	195,954,350.66	5,667,499,000.00	
净利润	75,229,734.53	78,822,308.53	52,554,151.56	53,188,836.84	950,382,000.00	-23,303,000.00
其他综合收益	46,647,376.08	-22,052,647.06	-	-	-	-
综合收益总额	121,877,110.61	56,769,661.47	52,554,151.56	53,188,836.84	950,382,000.00	-23,303,000.00
企业本年收到的来自合营企业的股利	-	-	49,379,814.75	38,645,770.80	-	-

4、重要联营企业的主要财务信息

项 目	北京首创阳光房地产有限责任公司		北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司		第一创业证券股份有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	1,267,544,023.44	1,545,966,476.18	1,546,680,000.00	2,153,729,000.00	31,660,926,412.00	27,011,720,593.90
非流动资产	1,678,069,482.65	1,359,541,042.92	2,419,096,000.00	1,935,361,000.00	3,913,101,064.36	6,552,529,492.79
<b>资产合计</b>	<b>2,945,613,506.09</b>	<b>2,905,507,519.10</b>	<b>3,965,776,000.00</b>	<b>4,089,090,000.00</b>	<b>35,574,027,476.36</b>	<b>33,564,250,086.69</b>
流动负债	1,660,472,463.17	1,634,484,294.23	585,351,000.00	999,749,000.00	18,831,042,820.21	17,102,759,692.50
非流动负债	245,030,622.31	261,779,649.99	2,392,819,000.00	2,282,897,000.00	7,228,753,290.73	7,297,466,118.52
<b>负债合计</b>	<b>1,905,503,085.48</b>	<b>1,896,263,944.22</b>	<b>2,978,170,000.00</b>	<b>3,282,646,000.00</b>	<b>26,059,796,110.94</b>	<b>24,400,225,811.02</b>
净资产	1,040,110,420.61	1,009,243,574.88	987,606,000.00	806,444,000.00	9,514,231,365.42	9,164,024,275.67
按持股比例计算的净资产份额	373,810,767.25	366,563,862.00	493,803,000.00	403,222,000.00	1,200,074,062.86	1,168,069,669.60

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	北京首创阳光房地产有限责任公司		北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司		第一创业证券股份有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数	期末数	年初数
调整事项	367,234,504.44	367,234,504.44	-18,963,000.00	-	-	-
<b>对联营企业权益投资的账面价值</b>	<b>741,045,271.69</b>	<b>733,798,366.44</b>	<b>474,840,000.00</b>	<b>403,222,000.00</b>	<b>1,399,649,150.07</b>	<b>1,367,644,756.81</b>
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	3,848,283,014.40	2,519,045,161.60
营业收入	449,368,200.07	264,245,717.36	431,042,000.00	1,233,767,000.00	2,583,271,531.26	1,769,901,855.14
<b>净利润</b>	<b>23,805,892.38</b>	<b>-68,387,371.45</b>	<b>254,164,000.00</b>	<b>106,008,000.00</b>	<b>583,123,487.23</b>	<b>131,613,628.07</b>
其他综合收益	11,839,031.92	-137,324,304.56	-	-	-212,203.14	-230,966,968.65
综合收益总额	35,644,924.30	-205,711,676.01	254,164,000.00	106,008,000.00	582,911,284.09	-99,353,340.58
企业本年收到的来自联营企业的股利	-	-	36,500,000.00	-	4,647,684.80	9,293,728.00

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	中邮创业基金管理有限公司		北京首创热力股份有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	2,256,791,259.46	1,032,336,321.66	907,290,551.06	1,094,256,209.29
非流动资产	96,944,411.53	1,476,137,840.84	2,144,956,312.05	1,832,476,812.71
<b>资产合计</b>	<b>2,353,735,670.99</b>	<b>2,508,474,162.50</b>	<b>3,052,246,863.11</b>	<b>2,926,733,022.00</b>
流动负债	127,020,609.86	319,298,040.10	814,271,490.85	665,920,394.55
非流动负债	-	915,659.20	1,155,004,641.82	1,158,822,688.70
<b>负债合计</b>	<b>127,020,609.86</b>	<b>320,213,699.30</b>	<b>1,969,276,132.67</b>	<b>1,824,743,083.25</b>
净资产	2,226,715,061.13	2,188,260,463.20	1,082,970,730.44	1,101,989,938.75
按持股比例计算的 净资产份额	712,544,103.41	685,742,558.51	418,222,434.87	377,245,968.48
调整事项	108,505,800.00	108,505,800.00	-	-
<b>对联营企业权益投 资的账面价值</b>	<b>821,049,903.41</b>	<b>794,248,358.51</b>	<b>418,222,434.87</b>	<b>377,245,968.48</b>
存在公开报价的权 益投资的公允价值	3,217,286,770.00	3,558,882,300.00	-	-
营业收入	609,399,353.49	732,446,484.33	724,626,103.08	344,031,057.43
<b>净利润</b>	<b>152,114,488.50</b>	<b>164,568,161.69</b>	<b>98,802,887.50</b>	<b>33,612,067.02</b>
其他综合收益	642,299.88	4,788,091.42	-	-
综合收益总额	152,756,788.38	169,356,253.11	98,802,887.50	33,612,067.02
企业本年收到的来 自联营企业的股利	9,400,000.00	-	807,449.61	3,360,534.57

（二十三）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	年初余额	归属二级
首都水环境治理技术创新及产业发展（北京）基金（有限合伙）	25,531,269.57	25,000,000.00	首创股份
北京市一清百玛士绿色能源有限公司	17,917,553.05	18,739,460.00	首创股份
君图国际控股有限公司	5,159,146.41	6,571,500.00	首创股份
中国环保科技控股有限公司（HK00646）	1,858,884.70	3,011,481.73	首创股份
国开国际投资有限公司（HK01062）	1,607,038.64	3,504,196.12	首创股份
绿源（北京）环保设备股份有限公司	1,574,499.49	813,744.48	首创股份
庆阳市陇汇海绵城市建设管理运营有限公司	688,931.08	711,260.00	首创股份
北京水务基金管理有限公司	611,909.63	400,000.00	首创股份
绿色动力环保集团股份有限公司	-	56,186,657.96	首创股份
中国铁路通信信号股份有限公司	-	2,996,183.41	首创股份
南方证券股份有限公司	-	-	首创股份
上海百玛士绿色能源有限公司	-	-	首创股份
优客工场（北京）创业投资有限公司	238,283,000.00	238,283,000.00	首创置业
国开思远（北京）投资基金股份有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	首创置业
股票	16,820,546.02	21,555,498.46	首创证券
合 计	360,052,778.59	427,772,982.16	—

2、期末重要的其他权益工具投资情况

项 目	投资成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	期末公允价值	归属二级
优客工场（北京）创业投资有限公司	200,000,000.00	38,283,000.00	238,283,000.00	首创置业
国开思远（北京）投资基金股份有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	首创置业
合 计	250,000,000.00	38,283,000.00	288,283,000.00	—

（二十四）其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
澳大利亚房地产投资款（1）	4,586,544,000.00	4,011,134,000.00
对天城永泰的投资款（2）	2,150,330,000.00	2,165,471,000.00
加盖货币掉期合约	285,294,000.00	-
减：一年内到期的澳大利亚房地产投资款	3,520,171,000.00	2,950,405,000.00
一年内到期的加盖货币掉期合约	51,973,000.00	-
净额	3,450,024,000.00	3,226,200,000.00

注：

(1) 该款项为本集团之子公司首创置业对澳大利亚房地产项目提供投资款的本金及收益，于 2019 年 12 月 31 日，本金及收益折合人民币共计约 4,586,544,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 4,011,134,000 元)，本金及收益将于 2021 年 12 月前分别到期，到期一次性收回。其中，本金及收益折合人民币共计约 3,520,171,000 元将于 2020 年 12 月 31 日前到期，故于 2019 年 12 月 31 日重分类至交易性金融资产；

(2) 该款项为本集团之子公司首创置业享有的天城永泰开发项目的收益权。

## (二十五) 投资性房地产

### 1、以成本计量

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>1,633,436,508.42</b>	<b>1,035,123,000.00</b>	<b>640,418,720.02</b>	<b>2,028,140,788.40</b>
1、房屋、建筑物	549,530,430.18	736,067,760.00	640,418,720.02	645,179,470.16
2、土地使用权	1,083,906,078.24	299,055,240.00	-	1,382,961,318.24
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>221,355,925.82</b>	<b>11,283,909.14</b>	<b>305,388.90</b>	<b>232,334,446.06</b>
1、房屋、建筑物	220,590,633.32	11,222,685.74	305,388.90	231,507,930.16
2、土地使用权	765,292.50	61,223.40	-	826,515.90
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>1,412,080,582.60</b>	——	——	<b>1,795,806,342.34</b>
1、房屋、建筑物	328,939,796.86	——	——	413,671,540.00
2、土地使用权	1,083,140,785.74	——	——	1,382,134,802.34
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</b>	-	-	-	-
1、房屋、建筑物	-	-	-	-
2、土地使用权	-	-	-	-
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>1,412,080,582.60</b>	——	——	<b>1,795,806,342.34</b>
1、房屋、建筑物	328,939,796.86	——	——	413,671,540.00
2、土地使用权	1,083,140,785.74	——	——	1,382,134,802.34

注：

本期折旧和摊销额 11,283,909.14 元。



北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、以公允价值计量

项 目	年初公允价值	购置	本期增加 自用房地产或存 货转入	公允价值变动 损益	本期减少 处 置	转为自用 房地产	期末 公允价值
一、成本合计	<b>13,231,919,704.24</b>	<b>795,557,000.00</b>	<b>638,990,000.00</b>	-	<b>4,082,128,904.00</b>	-	<b>10,584,337,800.24</b>
其中：1、房屋、建筑物	9,948,349,284.87	795,557,000.00	638,990,000.00	-	2,031,197,190.00	-	9,351,699,094.87
2、土地使用权	3,283,570,419.37	-	-	-	2,050,931,714.00	-	1,232,638,705.37
二、公允价值变动合计	<b>5,306,667,178.00</b>	-	<b>438,900.00</b>	<b>91,991,000.00</b>	<b>1,667,509,096.00</b>	-	<b>3,731,587,982.00</b>
其中：1、房屋、建筑物	5,306,667,178.00	-	438,900.00	91,991,000.00	1,667,509,096.00	-	3,731,587,982.00
2、土地使用权	-	-	-	-	-	-	-
三、投资性房地产账面价值合计	<b>18,538,586,882.24</b>	<b>795,557,000.00</b>	<b>639,428,900.00</b>	<b>91,991,000.00</b>	<b>5,749,638,000.00</b>	-	<b>14,315,925,782.24</b>
其中：1、房屋、建筑物	15,255,016,462.87	795,557,000.00	639,428,900.00	91,991,000.00	3,698,706,286.00	-	13,083,287,076.87
2、土地使用权	3,283,570,419.37	-	-	-	2,050,931,714.00	-	1,232,638,705.37

注：抵押、担保的投资性房地产情况详见短期借款、长期借款附注。

（二十六）固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	23,753,593,799.91	24,538,977,493.25
固定资产清理	76,364.11	76,364.11
<b>合 计</b>	<b>23,753,670,164.02</b>	<b>24,539,053,857.36</b>

1、固定资产

固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>35,001,998,531.43</b>	<b>1,406,125,858.89</b>	<b>496,952,872.52</b>	<b>35,911,171,517.80</b>
其中：土地资产	3,563,782.72	-	-	3,563,782.72
房屋、建筑物	5,473,548,027.99	345,343,517.82	96,660,591.17	5,722,230,954.64
机器设备	25,819,422,839.61	693,440,917.52	268,424,129.01	26,244,439,628.12
运输工具	183,176,625.99	12,725,539.63	34,194,607.10	161,707,558.52
电子设备	107,899,048.86	10,933,768.15	8,144,003.49	110,688,813.52
办公设备	280,453,827.05	81,426,524.75	63,672,095.05	298,208,256.75
其他	3,133,934,379.21	262,255,591.02	25,857,446.70	3,370,332,523.53
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>10,259,604,254.27</b>	<b>2,093,409,327.28</b>	<b>296,784,624.96</b>	<b>12,056,228,956.59</b>
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋、建筑物	1,564,362,441.16	217,579,446.95	25,626,070.66	1,756,315,817.45
机器设备	7,036,830,796.21	1,561,860,799.93	174,868,028.53	8,423,823,567.61
运输工具	132,232,875.60	16,127,252.39	26,678,543.88	121,681,584.11
电子设备	74,933,464.14	12,476,995.16	7,791,209.83	79,619,249.47
办公设备	213,777,752.34	51,101,441.17	42,307,338.91	222,571,854.60
其他	1,237,466,924.82	234,263,391.68	19,513,433.15	1,452,216,883.35
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>24,742,394,277.16</b>	—	—	<b>23,854,942,561.21</b>
其中：土地资产	3,563,782.72	—	—	3,563,782.72
房屋、建筑物	3,909,185,586.83	—	—	3,965,915,137.19
机器设备	18,782,592,043.40	—	—	17,820,616,060.51
运输工具	50,943,750.39	—	—	40,025,974.41
电子设备	32,965,584.72	—	—	31,069,564.05
办公设备	66,676,074.71	—	—	75,636,402.15
其他	1,896,467,454.39	—	—	1,918,115,640.18
<b>四、固定资产减值准备合计</b>	<b>203,416,783.91</b>	-	<b>102,068,022.61</b>	<b>101,348,761.30</b>
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋、建筑物	119,193,111.51	-	47,434,332.00	71,758,779.51
机器设备	83,106,192.14	-	54,382,657.28	28,723,534.86
运输工具	10,700.00	-	-	10,700.00

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备	-	-	-	-
办公设备	865,644.05	-	251,033.33	614,610.72
其他	241,136.21	-	-	241,136.21
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>24,538,977,493.25</b>	——	——	<b>23,753,593,799.91</b>
其中：土地资产	3,563,782.72	——	——	3,563,782.72
房屋、建筑物	3,789,992,475.32	——	——	3,894,156,357.68
机器设备	18,699,485,851.26	——	——	17,791,892,525.65
运输工具	50,933,050.39	——	——	40,015,274.41
电子设备	32,965,584.72	——	——	31,069,564.05
办公设备	65,810,430.66	——	——	75,021,791.43
其他	1,896,226,318.18	——	——	1,917,874,503.97

注：

（1）抵押、担保的固定资产情况详见短期借款、长期借款附注；

（2）未办妥产权证书的固定资产情况：

本集团之子公司首创股份之分公司新大都饭店二期房屋建筑物账面价值 4,598.00 万元的房产证正在办理中；

本集团之子公司首创股份之子公司余姚首创水务有限公司房屋建筑物账面价值 3,480.00 万元、临沂首创水务有限公司房屋建筑物账面价值 702.00 万元、铜陵首创水务有限责任公司的房屋建筑物账面价值 1,686.00 万元、淮南首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 1,755.00 万元、首创环境控股有限公司房屋建筑物账面价值 4,129.00 万元、包头首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 2,386.00 万元、包头首创黄河水源供水有限公司房屋建筑物账面价值 14,080.00 万元、铁岭泓源大禹再生水有限公司房屋建筑物账面价值 3,060.00 万元、临猗首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 1,881.00 万元、新乡首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 1,233.00 万元、马鞍山首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 235.00 万元、马鞍山港润水务有限公司房屋建筑物账面价值 2,519.00 万元的房产证正在办理中；

本集团之子公司首创股份之子公司秦皇岛北戴河首创制水有限责任公司房屋建筑物账面价值 938.00 万元、芜湖首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 2,298.00 万元、铜陵首创水务有限责任公司房屋建筑物账面价值 137.00 万元的房产证尚未变更；

本集团之子公司经中实业房屋建筑物 397.80 万元房产证正在办理中；本集团之子公司京发投生态农场房屋建筑物 174.15 万元由于历史原因无法办理房产证；本集团之子公司华宇物业之子公司北京御佳投资发展有限公司房屋建筑物 185.09 万元因开发商欠缴土地出让金无法办理产权证。

## 2、固定资产清理

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
办公设备	25,018.42	25,018.42	清理中
运输工具	51,345.69	51,345.69	清理中
合 计	76,364.11	76,364.11	--

（二十七）在建工程

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
在建工程	23,299,341,867.29	8,992,648.03	23,290,349,219.26	18,485,132,751.69	11,552,858.22	18,473,579,893.47

1、在建工程

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
16 号线新线建设	2,401,697,442.99	-	2,401,697,442.99	2,194,098,415.86	-	2,194,098,415.86
福建水环境综合治理 PPP 项目	2,070,022,706.16	-	2,070,022,706.16	1,645,262,277.82	-	1,645,262,277.82
固原市海绵城市 PPP 项目	1,630,017,269.01	-	1,630,017,269.01	1,381,828,579.24	-	1,381,828,579.24
湖南供水工程及配套管网 PPP 项目	1,437,270,894.22	-	1,437,270,894.22	409,638,861.94	-	409,638,861.94
山东污水处理及配套管网 PPP 项目	1,397,952,796.75	-	1,397,952,796.75	1,039,380,542.56	-	1,039,380,542.56
安徽污水处理及配套管网 PPP 项目	1,284,767,025.70	-	1,284,767,025.70	1,332,554,367.93	-	1,332,554,367.93
广东供水工程及配套管网 PPP 项目	1,176,611,137.05	-	1,176,611,137.05	1,042,571,800.70	-	1,042,571,800.70
湖南污水处理及配套管网 PPP 项目	1,169,983,373.59	-	1,169,983,373.59	391,218,070.77	-	391,218,070.77
河北供水工程及配套管网 PPP 项目	1,129,417,641.86	-	1,129,417,641.86	1,125,369,548.35	-	1,125,369,548.35
安徽供水工程及配套管网 PPP 项目	1,062,332,965.72	-	1,062,332,965.72	1,033,680,015.82	-	1,033,680,015.82
浙江污水处理及配套管网 PPP 项目	741,331,014.12	-	741,331,014.12	1,174,313,041.37	-	1,174,313,041.37
四川供水工程及配套管网 PPP 项目	667,861,832.83	-	667,861,832.83	550,617,054.25	-	550,617,054.25
北京污水处理及配套管网 PPP 项目	502,068,847.51	-	502,068,847.51	658,224,237.23	-	658,224,237.23
广东污水处理及配套管网 PPP 项目	480,258,412.65	-	480,258,412.65	347,281,337.29	-	347,281,337.29
江苏污水处理及配套管网 PPP 项目	477,041,522.50	-	477,041,522.50	327,012,256.17	-	327,012,256.17
四川污水处理及配套管网 PPP 项目	412,041,672.50	-	412,041,672.50	602,847,722.30	-	602,847,722.30

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期 末 余 额			年 初 余 额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
河南污水处理及配套管网 PPP 项目	348,549,216.98	-	348,549,216.98	353,925,001.61	-	353,925,001.61
窦店集租房项目	184,713,095.15	-	184,713,095.15	1,411,525.00	-	1,411,525.00
贵州污水处理及配套管网 PPP 项目	155,864,444.09	-	155,864,444.09	150,233,020.92	-	150,233,020.92
取消省界收费站工程项目	155,141,864.64	-	155,141,864.64	-	-	-
办公基地	128,156,218.36	-	128,156,218.36	-	-	-
海南基础设施提升 PPP 项目	112,984,157.04	-	112,984,157.04	188,406,923.70	-	188,406,923.70
白各庄集租房项目	85,213,766.27	-	85,213,766.27	1,757,500.00	-	1,757,500.00
城市展馆	58,445,993.46	-	58,445,993.46	-	-	-
张镇集租房项目	39,552,308.52	-	39,552,308.52	-	-	-
地铁列车更新改造	17,662,867.07	-	17,662,867.07	21,947,587.25	-	21,947,587.25
车架厂西坪新工厂污水处理设施项目	19,422,294.65	-	19,422,294.65	9,896,151.46	-	9,896,151.46
14 号线新线建设	13,851,915.32	-	13,851,915.32	95,914,688.21	-	95,914,688.21
下坡店村集租房项目	13,031,386.02	-	13,031,386.02	-	-	-
其他在建项目	3,926,075,784.56	8,992,648.03	3,917,083,136.53	2,405,742,223.94	11,552,858.22	2,394,189,365.72
合 计	23,299,341,867.29	8,992,648.03	23,290,349,219.26	18,485,132,751.69	11,552,858.22	18,473,579,893.47

2、重要在建工程项目本期变动情况

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	预算数	年初 余额	本期 增加	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末 余额	工程累 计投入 占预算 比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期 利息 资本 化率 (%)	资金 来源
14 号线项目 投资	15,000,000,000.00	95,914,688.21	34,248,043.47	116,310,816.36	-	13,851,915.32	93.98	93.98	-	-	-	自筹
16 号线项目 投资	15,000,000,000.00	2,194,098,415.86	207,599,027.13	-	-	2,401,697,442.99	40.93	40.93	178,170,421.56	43,037,925.00	4.41	自筹
内江沱江流 域水环境综 合治理 PPP 项目	6,282,020,400.00	61,172,630.19	977,299,208.32	-	-	1,038,471,838.51	16.00	16.00	2,461,875.00	2,461,875.00	4.9	自筹、 金融 机构 贷款
固原市海 绵 城 市 PPP 项目	3,834,000,000.00	1,381,828,579.24	248,188,689.77	-	-	1,630,017,269.01	42.00	52.69	-	-	-	自筹、 金融 机构 贷款
仓山龙津 阳岐水系 综合 治 理 及 运 营 维 护 项 目	2,413,120,000.00	1,645,262,277.82	290,392,921.83	-	-	1,935,655,199.65	80.00	86.00	94,844,351.80	53,750,000.57	4.83	自筹、 金融 机构 贷款
临澧县城 区安全饮 水 工 程 BOT 项目	1,775,458,500.00	226,828,118.56	843,240,206.69	-	-	1,070,068,325.25	60.00	60.00	3,449,348.03	3,449,348.03	4.9	自筹、 金融 机构 贷款

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	预算数	年初 余额	本期 增加	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末 余额	工程累 计投入 占预算 比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期 利息资 本化率 (%)	资金 来源
茂名市水 东湾城区 引罗供水 PPP 项目	1,200,208,100.00	1,042,571,800.70	134,039,336.35	-	-	1,176,611,137.05	98.00	99.81	-	-	-	自筹、 金融 机构 贷款 以及 发股 募集 资金
余姚市农村 生活污水处 理工程 BOT 项目	1,147,514,126.00	871,162,534.41	100,331,961.29	550,265,146.89	-	421,229,348.81	97.00	已 完 工， 待 验收	48,376,900.00	14,408,085.89	4.75	自筹、 金融 机构 贷款
合肥市十 五里河污 水处理厂 PPP 项目	1,073,110,000.00	690,403,899.01	275,022,638.44	-	601,327,796.85	364,098,740.60	90.00	94.00	4,578,056.93	1,700,342.47	4.61	自筹、 金融 机构 贷款
华冠自来 水厂及配 套 工 程 BOT 项目	1,026,030,567.54	1,125,144,976.58	4,272,665.28	-	-	1,129,417,641.86	100.00	试运行	70,862,806.78	-	-	自筹、 金融 机构 贷款
合 计	48,751,461,693.54	9,334,387,920.58	3,114,634,698.57	666,575,963.25	601,327,796.85	11,181,118,859.05	——	——	402,743,760.10	118,807,576.96	——	——



（二十八）生产性生物资产

以成本计量

项 目	年初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、种植业	3,311,082.09	980,059.50	1,762,497.17	2,528,644.42
其中：1. 果树	2,098,269.41	64,944.20	408,043.64	1,755,169.97
2. 蓝莓	1,212,812.68	122,752.71	1,335,565.39	-
3. 花草	-	792,362.59	18,888.14	773,474.45
合 计	<b>3,311,082.09</b>	<b>980,059.50</b>	<b>1,762,497.17</b>	<b>2,528,644.42</b>

（二十九）使用权资产情况

房屋及建筑物

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价	589,488,000.00	420,463,000.00	-	1,009,951,000.00
二、累计折旧	25,013,000.00	69,893,000.00	-	94,906,000.00
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	<b>564,475,000.00</b>	<b>350,570,000.00</b>	<b>-</b>	<b>915,045,000.00</b>

（三十）无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<b>38,198,036,220.97</b>	<b>6,246,673,392.82</b>	<b>141,379,513.44</b>	<b>44,303,330,100.35</b>
其中：软件	207,943,934.05	156,549,840.26	80,007,150.12	284,486,624.19
土地使用权	803,072,091.60	385,355,834.10	633,925.42	1,187,794,000.28
专利权	19,694,883.60	-	-	19,694,883.60
非专利技术	760,000.00	-	-	760,000.00
商标权	722,035,741.78	12,806,219.74	-	734,841,961.52
著作权	4,644,496.28	-	-	4,644,496.28
特许权	36,023,172,297.50	5,639,379,599.33	52,703,123.69	41,609,848,773.14
其他	416,712,776.16	52,581,899.39	8,035,314.21	461,259,361.34
二、累计摊销合计	<b>5,725,658,777.47</b>	<b>1,393,986,280.68</b>	<b>57,541,250.26</b>	<b>7,062,103,807.89</b>
其中：软件	100,072,609.34	52,203,230.05	1,259,518.92	151,016,320.47
土地使用权	191,340,286.74	36,379,953.09	691,411.38	227,028,828.45
专利权	19,694,883.60	-	-	19,694,883.60
非专利技术	760,000.00	-	-	760,000.00
商标权	7,200.00	-	-	7,200.00
著作权	4,644,496.28	-	-	4,644,496.28
特许权	5,269,333,805.71	1,263,857,452.49	47,299,858.35	6,485,891,399.85
其他	139,805,495.80	41,545,645.05	8,290,461.61	173,060,679.24
三、无形资产减值准备合计	<b>2,855,586.75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,855,586.75</b>

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	2,855,586.75	-	-	2,855,586.75
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
<b>四、账面价值合计</b>	<b>32,469,521,856.75</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>37,238,370,705.71</b>
其中：软件	107,871,324.71	—	—	133,470,303.72
土地使用权	608,876,218.11	—	—	957,909,585.08
专利权	-	—	—	-
非专利技术	-	—	—	-
商标权	722,028,541.78	—	—	734,834,761.52
著作权	-	—	—	-
特许权	30,753,838,491.79	—	—	35,123,957,373.29
其他	276,907,280.36	—	—	288,198,682.10

注：

（1）抵押、担保的土地使用权及特许经营权详见短期借款、长期借款附注。

（2）未办妥产权证书的无形资产情况：

本公司之子公司首创股份下属公司余姚首创水务有限公司土地使用权账面价值 3,990.00 万元正在办理中；

本公司之子公司首创股份下属公司淮南首创水务有限责任公司土地使用权账面价值 1,088.00 万元、芜湖首创水务有限责任公司土地使用权账面价值 1,520.00 万元权属证尚未变更；

本公司之子公司新城镇下属公司北京蓝海创融城镇建设开发有限责任公司土地使用权账面价值 6,104.05 万元正在办理中；

本公司之子公司新城镇下属公司北京蓝海创鑫城镇建设开发有限责任公司土地使用权账面价值 4,964.40 万元正在办理中。

（三十一）开发支出

项 目	年初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
研发支出	-	71,940,441.09	-	-	71,940,441.09	-	-

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形 资产	转入当期损益	其 他	
开发支出	16,226,551.45	18,213,710.04	1,157,829.00	19,198,254.24	6,696,730.85	-	9,703,105.40
合 计	<b>16,226,551.45</b>	<b>90,154,151.13</b>	<b>1,157,829.00</b>	<b>19,198,254.24</b>	<b>78,637,171.94</b>	<b>-</b>	<b>9,703,105.40</b>

（三十二）商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本 期 减 少	期末余额	归属二级
BCG NZ Investment Holding Limited（新西兰公司）	1,815,690,746.04	40,261,758.92	-	1,855,952,504.96	首创股份
ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd（新加坡ECO公司）	709,032,120.99	15,844,383.62	-	724,876,504.61	首创股份
首创环境控股有限公司	322,598,308.28	7,125,188.16	-	329,723,496.44	首创股份
四川青石建设有限公司	19,301,598.89	-	-	19,301,598.89	首创股份
苏州首创嘉净环保科技股份有限公司	18,981,559.30	-	-	18,981,559.30	首创股份
首创爱华（天津）市政环境工程有限公司	11,210,716.23	-	-	11,210,716.23	首创股份
铜陵首创水务有限责任公司	5,659,000.00	-	-	5,659,000.00	首创股份
秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	69,989,471.13	-	-	69,989,471.13	首创大气
首创钜大有限公司	198,296,591.72	-	-	198,296,591.72	首创置业
北京臻金置业有限责任公司	5,409,961.93	-	-	5,409,961.93	首创置业
北京锦绣花园投资发展有限公司	39,599,449.50	-	-	39,599,449.50	首投发
北京城建中天置业有限责任公司	7,781,019.22	-	-	7,781,019.22	新城镇
北京天河溪谷旅游有限责任公司	-	1,332,443.42	-	1,332,443.42	新城镇
北京嘉盛鑫创文化交流有限公司	728,695.81	-	-	728,695.81	新城镇
非同一控制吸收合并六家营业部	105,520,381.58	-	-	105,520,381.58	首创证券
非同一控制收购京都期货	20,317,442.55	-	-	20,317,442.55	首创证券
北农兴邦投资咨询（北京）有限公司	-	100,291.61	-	100,291.61	农投公司
天津港保税区首创国际贸易有限公司	6,288,094.59	-	-	6,288,094.59	首创贸易
合 计	<b>3,356,405,157.76</b>	<b>64,664,065.73</b>	<b>-</b>	<b>3,421,069,223.49</b>	<b>--</b>

2、商誉减值准备

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	归属二级
秦皇岛首创思泰意达环 保科技有限公司	69,989,471.13	-	-	69,989,471.13	首创大气
首创钜大有限公司	198,296,591.72	-	-	198,296,591.72	首创置业
北京锦绣花园投资发展 有限公司	39,599,449.50	-	-	39,599,449.50	首投发
天津港保税区首创国际 贸易有限公司	6,288,094.59	-	-	6,288,094.59	首创贸易
<b>合计</b>	<b>314,173,606.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>314,173,606.94</b>	<b>--</b>

（三十三）长期待摊费用

项目	年初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额
维修装修改良款	288,206,481.63	347,558,188.39	134,850,373.06	-	500,914,296.96
融资手续费	28,795,780.96	22,167,877.51	21,339,162.28	-	29,624,496.19
租赁费	25,574,690.55	71,322,361.97	24,087,878.46	-	72,809,174.06
其他	41,619,208.30	29,159,325.78	17,160,709.84	-	53,617,824.24
<b>合 计</b>	<b>384,196,161.44</b>	<b>470,207,753.65</b>	<b>197,438,123.64</b>	<b>-</b>	<b>656,965,791.45</b>

（三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	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	可抵扣/应纳税 暂时性差异
<b>一、递延所得税资产</b>				
可抵扣亏损	2,013,132,294.50	8,088,491,802.85	1,477,345,970.67	5,935,372,017.96
资产减值准备	165,033,816.58	668,937,421.75	138,128,085.06	563,779,315.32
预计负债	75,043,476.53	268,012,416.18	79,788,275.90	287,531,174.64
内部销售利润	137,104,473.43	548,417,893.72	45,367,742.00	181,470,968.00
应付职工薪酬	13,232,552.56	52,930,210.21	15,447,750.47	61,791,001.85
交易性金融资产	-	-	1,711,126.94	6,844,507.77
其他	105,543,265.04	425,338,394.10	95,529,730.66	381,331,108.66
<b>小 计</b>	<b>2,509,089,878.64</b>	<b>10,052,128,138.81</b>	<b>1,853,318,681.70</b>	<b>7,418,120,094.20</b>
<b>二、递延所得税负债</b>				
交易性金融工具、衍生金融 工具的估值	42,388,231.97	169,552,927.90	6,473,348.07	25,893,392.27
计入其他综合收益的可供出售金 融资产公允价值变动	84,641,734.98	350,356,939.93	706,585.13	14,616,340.53

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		年初余额	
	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	可抵扣/应纳税 暂时性差异
计入其他综合收益的金融 资产公允价值变动（新准则 适用）	39,857,691.49	159,430,765.96	35,521,000.00	142,084,000.00
计入损益的投资性房地产 公允价值变动	717,705,000.00	2,870,820,000.00	1,139,698,000.00	4,558,792,000.00
收购子公司公允价值	408,195,685.68	1,632,782,742.72	434,055,460.20	1,736,221,840.80
无形资产摊销	341,926,704.38	1,369,489,045.73	340,136,201.83	1,345,666,991.07
计入其他综合收益的投资 性房地产公允价值变动	253,374,478.66	1,013,497,914.65	273,504,303.66	1,094,017,214.65
BOT 金融资产模式形成	113,147,914.31	447,080,361.61	63,134,071.68	252,536,286.73
资本化利息	597,389,299.17	2,389,557,196.68	637,128,183.26	2,548,512,733.04
投资性房地产的折旧差异	89,840,000.00	359,360,000.00	65,913,000.00	263,652,000.00
一级土地开发	84,924,000.00	339,696,000.00	91,888,000.00	367,552,000.00
其他	30,445,533.13	121,782,132.51	33,305,262.80	143,349,051.19
小 计	<b>2,803,836,273.77</b>	<b>11,223,406,027.69</b>	<b>3,121,463,416.63</b>	<b>12,492,893,850.28</b>

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	10,280,691,243.20	9,187,976,494.82
可抵扣亏损	8,746,334,074.85	8,966,335,994.21
合 计	<b>19,027,025,318.05</b>	<b>18,154,312,489.03</b>

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	年初余额
2019 年	——	1,377,640,820.61
2020 年	1,774,228,031.85	2,299,299,742.74
2021 年	1,126,424,716.01	1,204,301,720.55
2022 年	1,245,069,037.76	1,245,241,092.96
2023 年	2,778,280,639.44	2,839,852,617.35
2024 年	1,822,331,649.79	——
合 计	<b>8,746,334,074.85</b>	<b>8,966,335,994.21</b>

（三十五）其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
股权分置流通权	685,169,798.97	685,169,798.97
代持股权投资款	800,000,000.00	600,000,000.00
预付项目投资款	-	351,976,000.00

项 目	期末余额	年初余额
预付工程及设备款	425,302,112.56	219,368,852.18
待抵扣进项税	495,413,047.91	444,290,210.89
份额收益权	156,570,405.56	50,000,000.00
预付投资性房地产土地款	-	290,000,000.00
暂时性持有资产	79,037,196.75	79,037,196.75
无形资产预付款	625,030,597.00	158,881,771.52
保理预支价金	31,125,124.82	14,515,208.03
其他	61,125,117.03	79,903,772.03
合 计	<b>3,358,773,400.60</b>	<b>2,973,142,810.37</b>

（三十六）短期借款

1、短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	842,896,008.48	1,369,997,013.11
抵押借款	243,000,000.00	145,400,000.00
保证借款	998,660,422.32	186,013,059.02
信用借款	4,692,350,089.58	7,633,761,759.45
合 计	<b>6,776,906,520.38</b>	<b>9,335,171,831.58</b>

注：质押借款、抵押借款、保证借款情况如下：

（1）本集团之子公司首创股份之子公司淮南市顺通污水处理有限责任公司以污水处理服务费收费权质押，向交通银行股份有限公司淮南分行借款，期末余额为 300 万元；

（2）本集团之子公司首创置业以开发成本应收账款收益权质押，资金来源是华西-云库汇-首创置业购房尾款资产支持专项计划，期末余额为 83,989.60 万元；

（3）本集团之子公司首创股份之子公司安徽首创环境科技有限公司以工业房地产抵押，向中国工商银行股份有限公司当涂支行借款，期末余额为 1,500 万元；

（4）本集团之子公司首创股份之子公司江苏苏北废旧汽车家电拆解再生利用有限公司以工业厂房及土地使用权抵押，向江苏淮安农村商业银行股份有限公司借款，期末余额为 6,000 万元；

（5）本集团之子公司首创置业之子公司沈阳昊华置业有限公司以开发成本中的土地使用权及房屋建筑物抵押，向浙商银行借款，期末余额为 16,800 万元；

（6）本集团之子公司首创股份之子公司北京首创清源环境科技有限公司由首创担保提供连带责任保证，向中国工商银行股份有限公司北京门头沟支行借款，期末余额为 1,000 万元；

（7）本集团之子公司首创股份之子公司安徽首创环境科技有限公司由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证，向上海浦东发展银行股份有限公司马鞍山支行借款，期

末余额为 2,000 万元；

（8）本集团之子公司首创大气由集团总部提供连带责任保证，向广发银行北京月坛支行借款，期末余额为 3,003.99 万元；

（9）本集团之子公司首创大气由首创担保提供连带责任保证，向民生银行金融街支行借款，期末余额为 3,004.15 万元；

（10）本集团之子公司首创大气由集团总部提供连带责任保证，向中国银行世纪城支行借款，期末余额为 1,003.90 万元；

（11）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投小额贷款有限公司由北京小额贷款投资管理有限公司提供连带责任保证，向北京银行光明支行借款，期末余额为 6,000 万元；

（12）本集团之子公司农投公司之子公司北京康安利丰农业有限公司由农投公司提供连带责任保证，向北京农村商业银行股份有限公司马坊支行借款，期末余额为 500 万元；

（13）本集团之子公司农投公司之子公司北京康安利丰农业有限公司由农投公司提供连带责任保证，向北京银行绿港国际中心支行借款，期末余额为 2,000 万元；

（14）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投融资租赁有限公司由北京市农业投资有限公司提供连带责任保证，向华夏银行北京长安支行借款，期末余额为 1,000 万元；

（15）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投融资租赁有限公司由农投公司提供连带责任保证，向华夏银行北京长安支行借款，期末余额为 500 万元；

（16）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投融资租赁有限公司由农投公司提供连带责任保证，向华夏银行北京长安支行借款，期末余额为 1,000 万元；

（17）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投商业保理有限公司由农投公司提供连带责任保证，向平安银行北京分行借款，期末余额为 5,000 万元；

（18）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投商业保理有限公司由农投公司提供连带责任保证，向北京银行绿港国际支行借款，期末余额为 47,354 万元；

（19）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投商业保理有限公司由农投公司提供连带责任保证，向民生银行北京木樨地支行借款，期末余额为 4,000 万元；

（20）本集团之子公司农投公司之子公司北京农投商业保理有限公司由农投公司提供连带责任保证，向兴业银行北京分行营业部借款，期末余额为 1,300 万元；

（21）本集团之子公司首创金服由集团总部提供连带责任保证，向杭州银行北京中关村支行借款，期末余额为 19,500 万元；

（22）本集团之子公司首创金服由集团总部提供连带责任保证，向北京银行右安门支行借款，期末余额为 1,500 万元。

## 2、已逾期未偿还的短期借款情况

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位	期末余额	借款利率	逾期时间（月）	逾期利率
中国农业银行	2,460,000.00	4.35	285	4.35
其他金融机构	679,000.00	4.35	285	4.35
合 计	3,139,000.00	--	--	--

（三十七）拆入资金

项 目	期末余额	年初余额
转融通拆入资金	750,000,000.00	650,000,000.00
银行拆入资金	200,000,000.00	-
应付利息	6,849,384.48	10,352,842.47
合 计	956,849,384.48	660,352,842.47

截至 2019 年 12 月 31 日，转融通融入资金规模为 7.5 亿元，借入情况如下：

成交日期	合约到期日	费率（%）	合约金额	拆借天数
2019 年 10 月 17 日	2020 年 4 月 16 日	3.25	200,000,000.00	182
2019 年 11 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	3.25	100,000,000.00	182
2019 年 12 月 19 日	2020 年 6 月 18 日	3.25	100,000,000.00	182
2019 年 7 月 8 日	2020 年 1 月 6 日	4.30	100,000,000.00	182
2019 年 9 月 2 日	2020 年 3 月 2 日	3.50	200,000,000.00	182
2019 年 9 月 10 日	2020 年 3 月 10 日	3.50	50,000,000.00	182
合 计	--	-	750,000,000.00	-

（三十八）交易性金融负债

项 目	期末公允价值	年初公允价值
交易性金融负债	52,200,540.41	49,609,495.21
其中：发行的交易性债券	-	-
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	-	-
其他	-	15,849,000.00
合 计	52,200,540.41	65,458,495.21

（三十九）衍生金融负债

项 目	期末余额	年初余额
交叉货币利率掉期工具	-	32,871,000.00
其中：现金流量套期	-	32,871,000.00
远期外汇合约	-	-
其中：现金流量套期	-	-
合 计	-	32,871,000.00



（四十）应付票据

类 别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	119,474,224.08	105,806,000.00
合 计	119,474,224.08	105,806,000.00

（四十一）应付账款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	19,482,094,853.11	17,938,493,249.59
1 至 2 年（含 2 年）	2,095,355,315.61	2,022,399,989.22
2 至 3 年（含 3 年）	544,558,678.53	257,146,312.23
3 年以上	1,945,763,074.01	1,833,988,547.69
合 计	24,067,771,921.26	22,052,028,098.73

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因	归属二级
北京市市政二建设工程有限公司	374,195,577.78	未到结算期	首创股份
中国建筑一局（集团）有限公司	116,943,000.80	未到结算期	首创股份
天津高速公路集团有限公司	560,009,899.00	未到结算期	京津高速
武清区京津塘高速公路二线工程指挥部	26,555,900.00	未到结算期	京津高速
尾工工程	20,205,042.00	未到结算期	京津高速
北京港源建筑装饰有限公司怀柔分公司	33,247,986.26	尚未结算	京发投
中国新兴建设开发总公司	32,462,842.48	尚未结算	创智信融
重庆恒芯天际科技有限公司	25,220,700.00	尚未结算	集团总部
合 计	1,188,840,948.32	--	--

（四十二）预收款项

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	3,009,064,413.68	2,387,958,099.47
1 年以上	1,788,875,794.46	2,115,935,516.94
合 计	4,797,940,208.14	4,503,893,616.41

账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因	归属二级
北京广安融达置业有限公司	482,392,580.00	未到结算期	绿基公司
北京市土地整理储备中心丰台分中心	318,600,669.28	未到结算期	绿基公司
北京市土地整理储备中心	264,920,000.00	未到结算期	绿基公司
中国人民武装警察部队水电指挥部后勤部	28,740,000.00	未到结算期	绿基公司
合 计	1,094,653,249.28	--	--

（四十三）合同负债

项 目	期末余额	年初余额
开发项目预收款	19,384,092,000.00	16,984,377,000.00
预收商品款	67,208,000.00	32,080,000.00
其他	23,982,000.00	85,752,000.00
<b>合 计</b>	<b>19,475,282,000.00</b>	<b>17,102,209,000.00</b>

（四十四）卖出回购金融资产款

1、按标的物类别分类

项 目	期末余额	年初余额
国债	274,422,553.43	293,132,729.55
金融债	293,809,563.29	730,137,429.85
公司债	3,004,171,464.28	3,375,597,412.11
其他	500,671,232.88	604,141,506.85
<b>合 计</b>	<b>4,073,074,813.88</b>	<b>5,003,009,078.36</b>

2、按业务类别

项 目	期末余额	年初余额
债券质押式协议回购	261,830,459.17	1,142,469,216.72
其他卖出回购金融资产款	3,811,244,354.71	3,860,539,861.64
<b>合 计</b>	<b>4,073,074,813.88</b>	<b>5,003,009,078.36</b>

3、按交易对手分类

项 目	期末余额	年初余额
同业	1,611,230,082.23	2,185,382,947.81
其他非银行金融机构	2,461,844,731.65	2,817,626,130.55
<b>合 计</b>	<b>4,073,074,813.88</b>	<b>5,003,009,078.36</b>

（四十五）代理买卖证券款

项 目	期末余额	年初余额
<b>普通经纪业务</b>	<b>3,723,585,515.90</b>	<b>2,872,651,426.67</b>
个人	3,301,447,956.37	2,423,397,803.93
机构	422,137,559.53	449,253,622.74
<b>信用业务</b>	<b>339,736,380.42</b>	<b>381,931,808.42</b>
个人	324,363,047.59	243,153,145.80
机构	15,373,332.83	138,778,662.62
<b>合 计</b>	<b>4,063,321,896.32</b>	<b>3,254,583,235.09</b>

（四十六）应付职工薪酬

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	933,494,131.09	6,265,381,704.75	6,207,311,019.78	991,564,816.06
离职后福利-设定提存计划	29,993,965.71	607,390,122.56	607,380,265.29	30,003,822.98
辞退福利	624,545.61	42,215,219.75	42,571,520.11	268,245.25
一年内到期的其他福利	928,619.83	-	269,113.15	659,506.68
其他	-	178,425.50	178,425.50	-
合 计	965,041,262.24	6,915,165,472.56	6,857,710,343.83	1,022,496,390.97

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	837,448,743.33	5,257,065,108.04	5,242,708,366.57	851,805,484.80
职工福利费	5,254,116.72	186,546,008.18	185,545,277.48	6,254,847.42
社会保险费	16,150,579.06	331,567,696.22	331,398,719.14	16,319,556.14
其中：医疗保险费	11,521,665.11	288,148,542.30	285,194,857.39	14,475,350.02
工伤保险费	3,857,191.97	20,861,874.10	23,839,157.82	879,908.25
生育保险费	771,721.98	22,557,279.82	22,364,703.93	964,297.87
其他	-	-	-	-
住房公积金	4,992,971.11	356,737,648.64	355,394,890.93	6,335,728.82
工会经费和职工教育经费	35,426,720.87	88,484,368.65	83,965,940.64	39,945,148.88
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	33,705,000.00	37,000,000.00	-	70,705,000.00
其他短期薪酬	516,000.00	7,980,875.02	8,297,825.02	199,050.00
合 计	933,494,131.09	6,265,381,704.75	6,207,311,019.78	991,564,816.06

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	17,938,864.21	509,504,321.92	504,162,051.77	23,281,134.36
失业保险费	1,096,635.19	23,427,078.79	22,870,709.38	1,653,004.60
企业年金缴费	10,958,466.31	74,458,721.85	80,347,504.14	5,069,684.02
合 计	29,993,965.71	607,390,122.56	607,380,265.29	30,003,822.98

（四十七）应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	510,841,810.64	2,907,448,620.94	2,051,350,002.34	1,366,940,429.24
消费税	106,999.58	1,530,555.50	1,637,555.08	-
企业所得税	1,458,790,010.65	2,604,837,902.61	2,418,358,762.05	1,645,269,151.21
城市维护建设税	40,488,129.68	92,936,575.63	122,500,183.46	10,924,521.85
房产税	16,634,569.09	114,211,674.24	123,740,821.18	7,105,422.15

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
土地使用税	16,294,592.22	86,002,916.65	90,779,287.19	11,518,221.68
个人所得税	40,186,788.53	415,029,655.35	413,916,612.69	41,299,831.19
教育费附加（含地方教育费附加）	26,532,286.85	69,984,448.86	88,846,533.86	7,670,201.85
资源税	32,103,485.21	162,224,291.67	158,294,405.92	36,033,370.96
其他税费	2,297,753,136.80	2,215,673,779.46	1,101,736,145.10	3,411,690,771.16
合 计	<b>4,439,731,809.25</b>	<b>8,669,880,420.91</b>	<b>6,571,160,308.87</b>	<b>6,538,451,921.29</b>

注：其他税费主要是首创置业土地增值税 3,274,628,000.00 元。

（四十八）其他应付款

类 别	期末余额	年初余额
应付利息	241,897,549.34	1,116,448,185.67
应付股利	1,083,508,848.61	857,160,776.50
其他应付款项	17,414,635,392.83	16,955,459,320.28
合 计	<b>18,740,041,790.78</b>	<b>18,929,068,282.45</b>

1、应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	340,744.34	61,610,946.18
企业债券利息	239,232,440.00	1,034,311,972.39
短期借款应付利息	2,324,365.00	20,525,267.10
合 计	<b>241,897,549.34</b>	<b>1,116,448,185.67</b>

本期不存在逾期未支付的利息。

2、应付股利

项 目	期末余额	年初余额
普通股股利	335,580,149.96	284,287,543.60
划分为权益工具的优先股\永续债股利	747,928,698.65	572,873,232.90
其他	-	-
合 计	<b>1,083,508,848.61</b>	<b>857,160,776.50</b>

3、其他应付款项

（1）按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
往来款及借款	8,970,078,177.02	7,703,226,311.63
购房订金	3,337,024,487.40	3,643,479,314.00
股权等资产转让款	1,745,734,710.06	1,858,856,951.55

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
保证金及暂收款	593,062,433.93	592,584,827.17
代收代付款	482,048,392.08	533,257,704.27
应付项目投资款	185,605,000.00	345,803,000.00
房源占用款	101,203,549.96	98,954,570.59
财政往来和政府专项拨款	137,751,757.29	143,991,264.95
改制职工费及职工安置费	106,006,845.27	113,864,415.97
其他	1,756,120,039.82	1,921,440,960.15
<b>合 计</b>	<b>17,414,635,392.83</b>	<b>16,955,459,320.28</b>

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因	归属二级
北京云星宇交通科技股份有限公司	27,463,623.46	尚未结算	京津高速
代收小南庄地下室房款	40,893,146.85	尚未结算	经中实业
小南庄 758 房改	34,584,576.14	尚未结算	经中实业
北京诚通新新建设有限公司	30,540,976.43	尚未结算	经中实业
重庆首汇置业有限公司	42,897,954.88	尚未结算	创智信融
北京京龙天诚房地产开发有限公司	40,314,243.54	尚未结算	创智信融
北京泽润嘉源商贸有限责任公司	20,061,659.72	尚未结算	首创担保
北京市腾飞科技投资开发公司	31,800,000.00	尚未结算	京发投
北京嘉信长城商品交易市场	51,500,000.00	尚未结算	首创资产
北京纵横四海投资顾问有限公司	35,000,000.00	尚未结算	首创资产
中国通达电子网络有限公司	34,924,262.61	尚未结算	首创资产
第五大道钱柜	34,500,000.00	尚未结算	首创资产
博拓投资有限公司	20,000,000.00	尚未结算	市基础设施
中国华融资产管理公司	22,903,265.74	尚未结算	京放经济
北京华宇宏基房地产开发有限公司	23,089,059.53	尚未结算	华宇物业
<b>合 计</b>	<b>490,472,768.90</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

（四十九）持有待售负债

项 目	期末账面价值	预计处置费用	时间安排
<b>持有待售的处置组中的负债</b>			
短期借款	70,000,000.00	-	一年内
应付账款	305,063,568.49	-	一年内
预收款项	4,616,276.71	-	一年内
应付职工薪酬	6,567,968.03	-	一年内
应交税费	29,375,023.89	-	一年内
其他应付款	10,999,111.90	-	一年内
其他流动负债	29,633,948.28	-	一年内
预计负债	15,931,853.02	-	一年内

项 目	期末账面价值	预计处置费用	时间安排
递延收益	1,040,691.83	-	一年内
合 计	473,228,442.15	-	——

（五十）一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	13,384,774,128.08	11,286,264,261.47
1 年内到期的应付债券	10,969,825,209.63	12,250,340,000.00
1 年内到期的长期应付款	2,330,659,538.61	4,864,927,652.53
1 年内到期的其他长期负债	793,263,000.00	32,392,000.00
合 计	27,478,521,876.32	28,433,923,914.00

（五十一）其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
应付短期融资债券	3,176,259,086.40	1,065,724,817.39
超短期融资券	1,506,793,150.68	1,000,000,000.00
担保赔偿准备金	1,018,971,353.00	939,981,541.35
预提费用	142,168,369.33	362,129,117.65
未到期责任准备金	199,564,650.83	207,171,077.33
待转销项税	86,140,833.80	54,129,593.11
存入保证金	31,276,722.95	51,007,464.24
收益权转让款	30,000,000.00	-
代理业务负债	4,656,948.10	36,770,287.49
代理兑付债券款	29,529.40	29,529.40
ABS 供应商保理证券化	99,573,994.04	-
建信融信券	47,897,861.14	-
合 计	6,343,332,499.67	3,716,943,427.96

注：

- 1、代理业务负债为首创证券代理基金销售业务而产生的尚未结算完毕的款项。
- 2、本期担保赔偿准备金和未到期责任准备金主要为首创担保与农业担保计提，其计提政策如下：  
 根据《融资性担保公司管理暂行办法》（银监会令 2010 年第 3 号）规定，按不低于当年年末担保责任余额 1%提取担保赔偿准备金。  
 根据《融资性担保公司管理暂行办法》（银监会令 2010 年第 3 号）规定，按当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金。
- 3、超短期融资券为首创股份和集团总部超短期融资券，其增减变动如下：

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2019 年第三期超短期融资券	100 元	2019 年 7 月 10 日	180 天	500,000,000.00
2019 年第二期超短期融资券	100 元	2019 年 5 月 8 日	180 天	500,000,000.00
2019 年第一期超短期融资券	100 元	2019 年 1 月 11 日	180 天	500,000,000.00
2018 年第三期超短期融资券	100 元	2018 年 8 月 15 日	270 天	500,000,000.00
2018 年第一期超短期融资券	100 元	2018 年 4 月 20 日	270 天	500,000,000.00
首创集团 19 首创集 SCP001	100 元	2019 年 4 月 22 日	180 天	1,000,000,000.00
首创集团 19 首创集 SCP002	100 元	2019 年 7 月 26 日	180 天	1,000,000,000.00
首创集团 19 首创集 SCP003	100 元	2019 年 8 月 23 日	90 天	500,000,000.00

超短期融资券（续）

债券名称	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2019 年第三期超短期融资券	-	500,000,000.00	6,793,150.68	-	-	506,793,150.68
2019 年第二期超短期融资券	-	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-
2019 年第一期超短期融资券	-	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-
2018 年第三期超短期融资券	500,000,000.00	-	-	-	500,000,000.00	-
2018 年第一期超短期融资券	500,000,000.00	-	-	-	500,000,000.00	-
首创集团 19 首创集 SCP001	-	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	-
首创集团 19 首创集 SCP002	-	1,000,000,000.00	-	-	-	1,000,000,000.00
首创集团 19 首创集 SCP003	-	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-
合计	1,000,000,000.00	4,000,000,000.00	6,793,150.68	-	3,500,000,000.00	1,506,793,150.68

4、应付短期融资债券主要为首创证券融资款，其增减变动如下：

（1）类别

项 目	期末余额	年初余额
应付短期融资债券本金	3,081,820,000.00	1,053,006,000.00
应付利息	94,439,086.40	12,718,817.39
合 计	3,176,259,086.40	1,065,724,817.39

(2) 短期融资券增减变动如下:

项 目	发行日期	到期日期	票面 利率 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>短期次级债:</b>							
15 首创债	2015/1/29	2020/1/29	5.60	-	250,000,000.00	-	250,000,000.00
17 首创 C1 债	2017/1/19	2020/1/19	4.89	-	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
17 首创 C2 债	2017/7/21	2020/7/21	5.69	-	500,000,000.00	-	500,000,000.00
<b>企业债:</b>							
17 首创公司债	2017/10/12	2020/10/12	4.89	-	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
<b>收益凭证:</b>							
首胜 42 号 726 天	2018/11/15	2020/11/10	5.20	-	4,710,000.00	-	4,710,000.00
首胜 43 号 726 天	2018/11/22	2020/11/17	5.20	-	1,880,000.00	-	1,880,000.00
首胜 44 号 726 天	2018/11/29	2020/11/24	5.20	-	4,600,000.00	-	4,600,000.00
首胜 45 号 726 天	2018/12/6	2020/12/1	5.20	-	2,180,000.00	-	2,180,000.00
首胜 46 号 726 天	2018/12/13	2020/12/8	5.20	-	1,580,000.00	-	1,580,000.00
首胜 47 号 726 天	2018/12/20	2020/12/15	5.20	-	2,880,000.00	-	2,880,000.00
首胜 48 号 726 天	2018/12/27	2020/12/22	5.20	-	220,000.00	-	220,000.00
创惠-爱利得第 1 期 365 天	2018/5/9	2019/5/9	5.20	6,083,000.00	-	6,083,000.00	-
创惠-爱利得第 2 期 364 天	2018/5/18	2019/5/17	5.20	9,267,000.00	-	9,267,000.00	-
首胜 31 号 271 天	2018/5/24	2019/2/19	5.25	11,830,000.00	-	11,830,000.00	-
创惠-爱利得第 3 期 245 天	2018/5/25	2019/1/25	5.00	527,000.00	-	527,000.00	-
创惠-爱利得第 3 期 364 天	2018/5/25	2019/5/24	5.20	14,640,000.00	-	14,640,000.00	-
创惠-爱利得第 4 期 364 天	2018/6/1	2019/5/31	5.20	20,207,000.00	-	20,207,000.00	-



## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	发行日期	到期日期	票面 利率 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
首胜 32 号 270 天	2018/6/8	2019/6/7	5.20	15,077,000.00	-	15,077,000.00	-
创惠-爱利得第 5 期 364 天	2018/6/8	2019/3/5	5.25	27,210,000.00	-	27,210,000.00	-
创惠-爱利得第 6 期 364 天	2018/6/15	2019/6/14	5.20	5,233,000.00	-	5,233,000.00	-
首胜 33 号 271 天	2018/6/21	2019/3/19	5.25	5,050,000.00	-	5,050,000.00	-
创惠-爱利得第 7 期 364 天	2018/6/22	2019/6/21	5.20	20,681,000.00	-	20,681,000.00	-
创惠-爱利得第 8 期 364 天	2018/6/29	2019/6/28	5.20	19,803,000.00	-	19,803,000.00	-
首胜 34 号 271 天	2018/7/5	2019/4/2	5.25	2,280,000.00	-	2,280,000.00	-
首胜 35 号 271 天	2018/7/19	2019/4/16	5.25	8,890,000.00	-	8,890,000.00	-
创盈 34 号	2018/7/26	2019/7/26	5.40	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
首胜 36 号 267 天	2018/8/2	2019/4/26	5.20	16,020,000.00	-	16,020,000.00	-
创盈 35 号	2018/8/10	2019/2/11	4.98	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
首胜 38 号 181 天	2018/9/19	2019/3/19	4.50	67,690,000.00	-	67,690,000.00	-
首胜 38 号 363 天	2018/9/19	2019/9/17	4.70	8,430,000.00	-	8,430,000.00	-
首胜 39 号 180 天	2018/9/27	2019/3/26	4.50	7,160,000.00	-	7,160,000.00	-
首胜 39 号 362 天	2018/9/27	2019/9/24	4.70	1,680,000.00	-	1,680,000.00	-
首胜 40 号 180 天	2018/10/11	2019/4/9	4.20	61,880,000.00	-	61,880,000.00	-
首胜 40 号 362 天	2018/10/11	2019/10/8	4.50	2,450,000.00	-	2,450,000.00	-
创惠-东方赢家 1 号 185 天	2018/10/19	2019/4/19	4.00	6,931,000.00	-	6,931,000.00	-
创惠-东方赢家 2 号 367 天	2018/10/19	2019/10/21	4.30	7,537,000.00	-	7,537,000.00	-
首胜 41 号 180 天	2018/11/8	2019/5/7	4.00	23,900,000.00	-	23,900,000.00	-
首胜 41 号 362 天	2018/11/8	2019/11/5	4.20	3,140,000.00	-	3,140,000.00	-
首胜 43 号 180 天	2018/11/22	2019/5/21	4.00	9,090,000.00	-	9,090,000.00	-

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	发行日期	到期日期	票面 利率（%）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
首胜 43 号 362 天	2018/11/22	2019/11/19	4.20	150,000.00	-	150,000.00	-
番茄 1 号（111）	2018/12/4	2019/1/3	3.80	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-
首胜 45 号 180 天	2018/12/6	2019/6/4	4.00	10,780,000.00	-	10,780,000.00	-
首胜 45 号 362 天	2018/12/6	2019/12/3	4.20	580,000.00	-	580,000.00	-
番茄 1 号（112）	2018/12/11	2019/1/10	3.80	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-
首胜 46 号 180 天	2018/12/13	2019/6/11	4.00	3,800,000.00	-	3,800,000.00	-
首胜 46 号 362 天	2018/12/13	2019/12/10	4.20	290,000.00	-	290,000.00	-
番茄 1 号（113）	2018/12/18	2019/1/17	3.80	16,430,000.00	-	16,430,000.00	-
首胜 47 号 89 天	2018/12/20	2019/3/19	4.00	23,210,000.00	-	23,210,000.00	-
首胜 47 号 180 天	2018/12/20	2019/6/18	4.20	1,650,000.00	-	1,650,000.00	-
首胜 47 号 362 天	2018/12/20	2019/12/17	4.50	1,180,000.00	-	1,180,000.00	-
番茄 1 号（114）	2018/12/25	2019/1/24	3.80	18,820,000.00	-	18,820,000.00	-
首胜 48 号 89 天	2018/12/27	2019/3/26	4.00	11,180,000.00	-	11,180,000.00	-
首胜 48 号 180 天	2018/12/27	2019/6/25	4.20	1,870,000.00	-	1,870,000.00	-
首胜 48 号 362 天	2018/12/27	2019/12/24	4.50	380,000.00	-	380,000.00	-
创盈 36 号	2018/12/27	2019/6/18	4.10	300,000,000.00	-	300,000,000.00	-
首胜 49 号 369 天	2019/1/3	2020/1/7	4.50	-	530,000.00	-	530,000.00
首胜 50 号 369 天	2019/1/10	2020/1/14	4.50	-	200,000.00	-	200,000.00
首胜 51 号 369 天	2019/1/17	2020/1/21	4.50	-	1,070,000.00	-	1,070,000.00
首胜 52 号 369 天	2019/1/24	2020/1/28	4.50	-	780,000.00	-	780,000.00
首胜 53 号 369 天	2019/1/31	2020/2/4	4.50	-	310,000.00	-	310,000.00
首胜 54 号 369 天	2019/2/14	2020/2/18	4.50	-	870,000.00	-	870,000.00

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	发行日期	到期日期	票面 利率（%）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
首胜 55 号 369 天	2019/2/21	2020/2/25	4.50	-	2,360,000.00	-	2,360,000.00
首胜 56 号 369 天	2019/2/28	2020/3/3	4.50	-	250,000.00	-	250,000.00
首胜 57 号 369 天	2019/3/7	2020/3/10	4.50	-	9,820,000.00	-	9,820,000.00
首胜 58 号 369 天	2019/3/14	2020/3/17	4.50	-	1,050,000.00	-	1,050,000.00
首胜 59 号 369 天	2019/3/21	2020/3/24	4.50	-	4,450,000.00	-	4,450,000.00
首胜 60 号 369 天	2019/3/28	2020/3/31	4.50	-	1,430,000.00	-	1,430,000.00
首胜 61 号 369 天	2019/4/4	2020/4/7	4.50	-	860,000.00	-	860,000.00
首胜 62 号 369 天	2019/4/11	2020/4/14	4.50	-	2,330,000.00	-	2,330,000.00
首胜 63 号 369 天	2019/4/18	2020/4/21	4.50	-	3,360,000.00	-	3,360,000.00
创盈 42 号	2019/4/18	2020/4/20	4.30	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
创惠-东方赢家7号362天	2019/4/18	2020/4/14	4.25	-	22,520,000.00	-	22,520,000.00
首胜 64 号 369 天	2019/4/25	2020/4/28	4.50	-	3,830,000.00	-	3,830,000.00
首胜 65 号 369 天	2019/5/9	2020/5/12	4.30	-	5,340,000.00	-	5,340,000.00
首胜 66 号 369 天	2019/5/16	2020/5/19	4.30	-	2,820,000.00	-	2,820,000.00
首胜 67 号 369 天	2019/5/23	2020/5/26	4.30	-	3,510,000.00	-	3,510,000.00
首胜 68 号 369 天	2019/5/30	2020/6/2	4.30	-	600,000.00	-	600,000.00
首胜 69 号 369 天	2019/6/6	2020/6/9	4.30	-	4,090,000.00	-	4,090,000.00
首胜 70 号 369 天	2019/6/20	2020/6/23	4.30	-	3,160,000.00	-	3,160,000.00
首胜 71 号 369 天	2019/6/27	2020/6/30	4.30	-	750,000.00	-	750,000.00
首胜 72 号 369 天	2019/7/4	2020/7/7	4.30	-	300,000.00	-	300,000.00
首胜 73 号 180 天	2019/7/11	2020/1/7	4.00	-	3,630,000.00	-	3,630,000.00
首胜 73 号 369 天	2019/7/11	2020/7/14	4.30	-	2,530,000.00	-	2,530,000.00

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	发行日期	到期日期	票面 利率 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
首胜 74 号 180 天	2019/7/18	2020/1/14	4.00	-	2,260,000.00	-	2,260,000.00
首胜 74 号 369 天	2019/7/18	2020/7/21	4.30	-	1,720,000.00	-	1,720,000.00
首胜 75 号 180 天	2019/7/25	2020/1/21	4.00	-	860,000.00	-	860,000.00
首胜 75 号 369 天	2019/7/25	2020/7/28	4.30	-	150,000.00	-	150,000.00
首胜 76 号 187 天	2019/8/1	2020/2/4	4.00	-	1,710,000.00	-	1,710,000.00
首胜 76 号 369 天	2019/8/1	2020/8/4	4.30	-	200,000.00	-	200,000.00
首胜 77 号 180 天	2019/8/8	2020/2/4	4.00	-	1,200,000.00	-	1,200,000.00
首胜 77 号 369 天	2019/8/8	2020/8/11	4.30	-	330,000.00	-	330,000.00
首胜 78 号 180 天	2019/8/15	2020/2/11	4.00	-	4,870,000.00	-	4,870,000.00
首胜 78 号 369 天	2019/8/15	2020/8/18	4.30	-	1,850,000.00	-	1,850,000.00
首胜 79 号 180 天	2019/8/22	2020/2/18	4.00	-	4,180,000.00	-	4,180,000.00
首胜 79 号 369 天	2019/8/22	2020/8/25	4.30	-	1,590,000.00	-	1,590,000.00
首胜 80 号 180 天	2019/8/29	2020/2/25	4.00	-	14,160,000.00	-	14,160,000.00
首胜 80 号 369 天	2019/8/29	2020/9/1	4.30	-	3,090,000.00	-	3,090,000.00
首胜 81 号 180 天	2019/9/5	2020/3/3	4.00	-	2,260,000.00	-	2,260,000.00
首胜 81 号 369 天	2019/9/5	2020/9/8	4.30	-	1,250,000.00	-	1,250,000.00
首胜 82 号 180 天	2019/9/12	2020/3/10	4.00	-	1,100,000.00	-	1,100,000.00
首胜 82 号 369 天	2019/9/12	2020/9/15	4.30	-	1,280,000.00	-	1,280,000.00
首胜 83 号 180 天	2019/9/19	2020/3/17	4.00	-	7,010,000.00	-	7,010,000.00
首胜 83 号 369 天	2019/9/19	2020/9/22	4.30	-	3,860,000.00	-	3,860,000.00
首胜 84 号 180 天	2019/9/26	2020/3/24	4.00	-	4,390,000.00	-	4,390,000.00
首胜 84 号 369 天	2019/9/26	2020/9/29	4.30	-	600,000.00	-	600,000.00

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	发行日期	到期日期	票面 利率 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
首胜 85 号 89 天	2019/10/10	2020/1/7	3.80	-	8,310,000.00	-	8,310,000.00
首胜 85 号 180 天	2019/10/10	2020/4/7	4.00	-	17,040,000.00	-	17,040,000.00
首胜 85 号 369 天	2019/10/10	2020/10/13	4.30	-	3,890,000.00	-	3,890,000.00
首胜 86 号 89 天	2019/10/17	2020/1/14	3.60	-	21,820,000.00	-	21,820,000.00
首胜 86 号 180 天	2019/10/17	2020/4/14	3.80	-	9,540,000.00	-	9,540,000.00
首胜 86 号 369 天	2019/10/17	2020/10/20	4.10	-	2,320,000.00	-	2,320,000.00
首胜 87 号 89 天	2019/10/24	2020/1/21	3.40	-	5,360,000.00	-	5,360,000.00
首胜 87 号 180 天	2019/10/24	2020/4/21	3.60	-	680,000.00	-	680,000.00
首胜 87 号 369 天	2019/10/24	2020/10/27	4.10	-	2,140,000.00	-	2,140,000.00
合 计	--	--	--	1,053,006,000.00	3,081,820,000.00	1,053,006,000.00	3,081,820,000.00

（五十二）长期借款

借款类别	期末余额	年初余额	期末利率期间
质押借款	17,264,910,503.88	15,133,778,078.60	4.20-5.88
抵押借款	9,741,915,984.92	9,400,876,708.82	3.00-6.62
保证借款	10,895,935,827.35	10,524,745,785.22	2.50-6.15
信用借款	54,307,543,950.59	48,906,138,598.39	1.20-8.50
小计	<b>92,210,306,266.74</b>	<b>83,965,539,171.03</b>	-
减：一年内到期的长期借款	13,384,774,128.08	11,286,264,261.47	-
合 计	<b>78,825,532,138.66</b>	<b>72,679,274,909.56</b>	-

注：

（1）质押借款：

本集团之子公司首创股份以依法可以出质的京通快速路收费权质押，向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款，期末余额为 95,250.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司铜陵首创排水有限责任公司以应收账款（政府购买服务费）收费权提供质押，向中国工商银行铜陵分行牡丹支行借款，期末余额为 44,572.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司合肥首创长岗水务有限责任公司以特许经营权协议项下全部权益和收益提供质押，向中国工商银行合肥明珠支行借款，期末余额为 10,315.92 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司合肥十五里河首创水务有限责任公司以特许经营权项下全部收费权提供质押，向中国工商银行合肥明珠支行借款，期末余额为 32,890.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司合肥十五里河首创水务有限责任公司以应收污水处理服务费提供质押，向中国建设银行合肥蜀山支行借款，期末余额为 20,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司铜陵首创水务有限责任公司以应收账款提供质押，向中国工商银行铜陵向阳山支行借款，期末余额为 3,099.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司徐州首创水务有限责任公司以自来水收费权提供质押，向中国工商银行徐州市鼓楼支行借款，期末余额为 7,202.50 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司呼和浩特首创春华水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行内蒙古分行借款，期末余额为 21,345.37 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司深圳首创水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行深圳前海分行借款，期末余额为 15,225.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司常宁首创水务有限责任公司以常宁市污水处理厂收费权提供质押，向中国银行常宁支行借款，期末余

额为 950.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司湘西自治州首创水务有限责任公司以其吉首污水处理厂、乾州污水处理厂、台儿冲垃圾处理场特许经营收费权提供质押，向中国银行股份有限公司吉首分行借款，期末余额为 1,500.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司湘西自治州首创水务有限责任公司以吉首市乾州污水处理厂特许经营收费权（项目二期）提供质押，向中国银行股份有限公司吉首分行借款，期末余额为 2,061.40 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司凤凰首创环境综合治理有限责任公司以凤凰县城生活垃圾处理场特许经营权提供质押，向中国银行股份有限公司凤凰支行借款，期末余额为 1,850.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司华容首创垃圾综合处理有限责任公司以华容县鼎山无害化垃圾填埋场项目垃圾处理服务费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司华容支行借款，期末余额为 1,220.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司娄底首创水务有限责任公司以娄底市第一污水厂污水处理服务费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司娄底分行借款，期末余额为 2,200.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司张家界首创水务有限责任公司以张家界杨家溪污水处理厂污水处理收费权提供质押，向中国银行股份有限公司张家界市永定支行借款，期末余额为 1,750.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司张家界市仁和环保科技有限公司以张家界市煤炭湾生活垃圾处理厂项目收费权提供质押，向中国银行股份有限公司张家界市永定支行借款，期末余额为 4,000.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司益阳首创水务有限责任公司以益阳团洲污水处理厂污水处理服务费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司益阳市高新区支行借款，期末余额为 1,880.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司岳阳县首创环境综合治理有限责任公司以岳阳县生活垃圾无害化处理场项目垃圾处理收费权提供质押，向中国银行股份有限公司岳阳县支行借款，期末余额为 2,400.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司茶陵首创水务有限责任公司以茶陵县污水处理厂污水处理特许经营收费权提供质押，向中国银行茶陵县支行借款，期末余额为 900.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司茶陵首创水务有限责任公司以茶陵县污水处理厂污水处理特许经营收费权提供质押，向中国农业银行股份有限公司茶陵县支行借款，期末余额为 2,580.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司攸县首创水务有限责任公司以攸县污水处理厂污水处理特许经营收费权提供质押，向中国银行攸县支行借款，期末余额为 2,542.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司醴陵首创水务有限责任公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行醴陵支行借款，期末余额为 2,220.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司常德首创水务有限责任公司以常德市皇木关污水处理厂污水处理收费权提供质押，向中国银行常德市武陵支行借款，期末余额为 3,860.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司揭阳首创水务有限责任公司以揭阳市区污水处理厂特许经营权及污水服务收费收入提供质押，向中国工商银行揭阳分行营业部借款，期末余额为 10,355.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司湖北首创生态环境综合产业投资有限公司以沙洋县城市工业污水处理厂水费收费权提供质押，向中国农业发展银行沙洋支行借款，期末余额为 7,190.00 万元，同时沙洋经济开发区宏强建设工程有限公司提供担保；

本集团之子公司首创股份之子公司衡阳蓝源水务有限责任公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国工商银行衡阳分行借款，期末余额为 8,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司北京龙庆首创水务有限责任公司以城西再生水厂一期收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司延庆支行借款，期末余额为 10,467.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司北京龙庆首创水务有限责任公司以城西再生水厂二期收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司延庆支行借款，期末余额为 4,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司淮南首创水务有限责任公司以第一污水处理厂二期扩建项目特许经营权下应收账款(污水处理收费权)提供质押，向中国农业银行淮南分行借款，期末余额为 3,450.00 万元；



本集团之子公司首创股份之子公司铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司以铁岭市城市污水处理特许经营权提供质押，向中国工商银行铁岭市银州支行借款，期末余额为 6,000.00 万元，首创股份作为共同借款及共同还款人；

本集团之子公司首创股份之子公司铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司以开原市城市污水处理特许经营权提供质押，向中国工商银行铁岭市银州支行借款，期末余额为 3,144.00 万元，首创股份作为共同借款及共同还款人；

本集团之子公司首创股份之子公司凡和（葫芦岛）水务投资有限公司以凡和（葫芦岛）水务投资有限公司污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司葫芦岛分行龙港支行借款，期末余额为 7,764.00 万元，首创股份作为共同借款及共同还款人；

本集团之子公司首创股份之子公司太原首创污水处理有限责任公司以特许经营权提供质押，向中国工商银行太原五一路支行借款，期末余额为 10,889.98 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司大连首创水务有限公司以松木岛污水处理厂经营收费权提供质押，向中国工商银行大连普兰店支行借款，期末余额为 10,750.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司安庆首创水务有限责任公司以安庆市城东污水处理收费权提供质押，向中信银行安庆分行借款，期末余额为 2,200.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司临猗首创水务有限责任公司以临猗首创水务有限责任公司水费收费权提供质押，向中国工商银行临猗支行借款，期末余额为 3,960.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司东营首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行东营市东城支行借款，期末余额为 5,202.80 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司茂名首创水务有限责任公司以自来水收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司茂名市分行借款，期末余额为 62,900.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创环投控股有限公司之子公司黄山市中昌水务有限公司以污水处理收费权提供质押，向中国银行黄山分行借款，期末余额为 4,900.00 万元，同时由首创环投控股有限公司全额提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创环投控股有限公司之子公司射阳县污水处理有限责任公司以收费权提供质押，向光大银行苏州木渎支行借款，期末余额为 3,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司鹰潭首创水务有限责任公司以收费权提供质押，向中国建设银行鹰潭市分行借款，期末余额为 6,900.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司宁夏首创海绵城市建设发展有限公司以应收账款（政府购买服务费）提供质押，向中国建设银行宁夏固原北塬支行借款，期末余额为 18,803.41 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司宁夏首创海绵城市建设发展有限公司以应收账款（政府购买服务费）提供质押，向中国农业发展银行固原市分行借款，期末余额为 20,000.00 万元，同时固原市九龙城市建设集团有限公司提供担保；

本集团之子公司首创股份之子公司北京清斋首创水务有限责任公司以门头沟区农村污水处理设施 PPP（西部片区）项目收费权提供质押，向中国工商银行北京龙泉支行借款，期末余额为 2,587.45 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司高阳县中洲水业有限公司以高阳县地表水厂水处理服务费及管网服务费收费权提供质押，向中国工商银行北京安定门支行借款，期末余额为 2,755.00 万元，首创股份与中明置业有限公司作为共同借款及共同还款人；

本集团之子公司首创股份之子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司蠡县中洲水业有限公司以蠡县地表水厂项目水处理服务费收费权提供质押，向中国工商银行北京安定门支行借款，期末余额为 3,074.00 万元，首创股份与中明置业有限公司作为共同借款及共同还款人；

本集团之子公司首创股份之子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司涿州市中洲水业有限公司以其特许经营权及其收益权提供质押，向交通银行保定分行借款，期末余额为 36,150.00 万元，同时河北华冠环保科技有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司马鞍山港润水务有限公司以马鞍山示范园区自来水厂建设工程一期项目收费权提供质押，向中国银行马鞍山开发区支行借款，期末余额为 7,113.54 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司常熟首创农村污水处理有限公司以污水处理特许经营权提供质押，向中国工商银行股份有限公司常熟支行借款，期末余额为 10,813.55 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司芜湖首创水务有限责任公司以自来水收费权提供质押，向中国建设银行繁昌支行借款，期末余额为 4,660.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司绍兴市首创污水处理有限公司以污水处理收费权提供质押，向中国建设银行嵊州支行借款，期末余额为 16,710.74 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司九江首创利池环保有限公司以应收账款提供质押，向交通银行九江八里湖支行借款，期末余额为 7,800.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司富顺首创水务有限公司以应收账款及运营收益权提供质押，向中国工商银行自贡市分行借款，期末余额为 3,650.00 万元，首创股份作为共同借款及共同还款人；

本集团之子公司首创股份之子公司首创生态环境（福州）有限公司以仓山龙津阳岐水系综合治理及运营维护 PPP 项目项下应收账款提供质押，向中国农业发展银行福建省分行营业部借款，期末余额为 70,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创生态环境（福州）有限公司以仓山龙津阳岐水系综合治理及运营维护 PPP 项目项下应收账款按贷款比例提供质押，向国家开发银行福建省分行借款，期末余额为 42,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司三明镛州水汇生态环境有限公司以将乐县农村生活

污水处理 PPP 项目合同项下应收账款提供质押，向中国农业发展银行沙县支行借款，期末余额为 7,400.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司泉州水汇生态环境开发有限公司以泉港区市政给排水七镇连通工程 PPP 项目项下特许经营协议政府付费款提供质押，向中国农业发展银行惠安县支行借款，期末余额为 1,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司临澧首创生态环境有限公司以污水处理费收费权及自来水水费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司临澧支行借款，期末余额为 27,840.06 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司四川水汇生态环境治理有限公司以内江沱江流域水环境综合治理 PPP 项目合同及补充协议项下应收账款（隆昌市、东兴区）提供质押，向中国农业发展银行内江市分行借款，期末余额为 30,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司宿迁首创污水处理有限公司以应收账款提供质押，向江苏银行股份有限公司宿迁宿豫支行借款，期末余额为 8,333.33 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司余姚首创污水处理有限公司以余姚市农村生活污水处理厂应收账款和余姚市农村生活污水收集管网建设及委托运营项目应收账款提供质押，向兴业银行股份有限公司宁波余姚支行借款，期末余额为 60,000.00 万元，同时首创股份提供最高额保证；

本集团之子公司首创股份之子公司长治市首创水务有限责任公司以污水处理服务费提供质押，向中国工商银行股份有限公司长治八一路支行借款，期末余额为 37,500.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司广元首创水务有限公司以广元首创自来水及污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行广元分行营业部借款，期末余额为 23,252.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司屏山首创水务有限责任公司以全部政府付费收入提供质押，向成都银行宜宾分行借款，期末余额为 20,174.50 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司临沂首创环保发展有限公司以其污水处理费收费权提供质押，向中国银行临沂河东支行借款，期末余额为 11,849.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司定陶首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行定陶支行借款，期末余额为 2,900.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司驻马店首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行驻马店雪松路支行借款，期末余额为 11,010.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司石河子首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司石河子市西一路支行借款，期末余额为 38,222.80 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司枞阳首创水务有限责任公司以 PPP 合同下所有收益和权益提供质押，向中国农业银行股份有限公司铜陵分行借款，期末余额为 26,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司颍上首创水务有限责任公司以颍上地表水厂水费收费权提供质押，向中国农业银行颍上支行借款，期末余额为 **8,000.00** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司泗县首创水务有限责任公司以泗县地表水厂项目特许经营权项下应收账款（自来水收费权）提供质押，向中国农业银行宿州分行泗县支行借款，期末余额为 **788.05** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司天津宁河首创污水处理有限公司以特许经营权提供质押，向中国银行天津宁河支行借款，期末余额为 **2,200.00** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司湖南首创投资有限责任公司以常德皇木关污水处理收费权提供质押，向国开行湖南省分行借款，期末余额为 **20,000.00** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司新乡首创水务有限责任公司以新乡市城市供水特许经营权提供质押，向中原银行新乡开发区支行借款，期末余额为 **2,480.00** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司惠州广惠能源有限公司以垃圾处理费、电费收入和首拓绿色能源投资有限公司持有的惠州广惠能源有限公司股权为质押，向中国工商银行股份有限公司惠州仲恺高新区支行借款，期末余额为 **28,831.57** 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司邳州首创水务有限责任公司以自来水收费权提供质押，向中国工商银行徐州鼓楼支行借款，期末余额为 **7,966.70** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之子公司沧州渤海新区首创阿科凌新水源有限公司以应收账款提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款，期末余额为 **17,867.1** 万元，本公司作为共同借款人；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司福州首创海环环保科技有限公司以福州市红庙岭厨余垃圾处理厂 PPP 项目特许经营协议项下所产生的应收账款提供质押，向兴业银行股份有限公司福州分行借款，期末余额 **3,275.40** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司扬州首创环保能源有限公司以扬州环保能源城市生活垃圾经营性处置服务许可权提供质押，向中国建设银行扬州分行借款，期末余额 **6,900.00** 万元，同时由北京首创环境投资有限公司、扬州首创投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司北京首创环境投资有限公司以睢县生活垃圾焚烧发电项目特许经营协议项下应收账款提供质押，向北京银行股份有限公司右安门支行借款，期末余额为 **18,083.09** 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司西华首创环保能源有限公司以西华县生活垃圾焚烧发电项目特许经营协议项下应收账款提供质押，向北京银行股份有限公司建国支行借款，期末余额 **14,620.38** 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司淮南首创环境修复工程有限公司以淮南市非正规垃圾堆放点治理 PPP 项目合同中应收账款收费权提供质押，向徽商银行股份有限公司淮南分行借款，期末余额 12,000.00 万元；同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司江西瑞金爱思环保电力有限公司以江西省瑞金市生活垃圾焚烧发电厂特许经营协议项下的收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司瑞金支行借款，期末余额为 10,844.50 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司京津高速以 30.77%收费权提供质押，向中国农业银行借款，期末余额为 99,000 万元；

本集团之子公司京津高速以 23.08%收费权提供质押，向中国建设银行北京长安支行借款，期末余额为 78,000 万元；

本集团之子公司京津高速以 7.69%收费权提供质押，向中信银行天津分行借款，期末余额为 25,000 万元；

本集团之子公司京津高速以 30.77%收费权提供质押，向中国工商银行借款，期末余额为 108,000 万元；

本集团之子公司京津高速以天津集疏港路段（京津高速公路东延段）收费权提供质押，向交通银行北京西区支行借款，期末余额为 16,000 万元；

本集团之子公司京津高速以京津高速天津段 K63+150~K56+650 路面资产及相关附属设施提供质押，向天津天保租赁有限公司借款，期末余额为 53,500 万元；

本集团之子公司京津高速以京津高速天津段 K82+550~K62+440 段路面资产及相关附属设施（不包括收费站房建设施）以及京津高速天津段 K56+650~K42+600 路面资产及相关附属设施提供质押，向中信金融租赁有限公司借款，期末余额为 38,000 万元；

本集团之子公司首创置业，于 2019 年 12 月 31 日，质押借款共计人民币 150,000 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 141,647 万元）。其中，借款人民币 150,000 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 113,000 万元）由首创置业子公司北京首置房地产企业管理有限公司以应收账款收益权作为质押借入，上述借款利息每三个月支付一次。

## （2）抵押借款：

本集团之子公司首创股份之子公司余姚首创水务有限公司以城东水厂二期工程所有自有设备提供抵押，向中国工商银行借款，期末余额为 140.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司 ECO Special Waste Management Pte Ltd (ECO SWM)以房产和定期存款提供抵押，向大华银行有限公司借款，期末余额 7,784.80 万元，同时 ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd 为其提供担保；

本集团之子公司绿基公司以北京市西城区闹市口大街 1 号院长安兴融中心 4 号楼 01B、01C、01D、02A、02B、02C、4C、4D、4F 及 5、8、9、13 层房地产提供抵押，向中国民

生银行股份有限公司北京分行借款，期末余额 21,000 万元；

本集团之子公司首创置业，于 2019 年 12 月 31 日，抵押借款共计人民币 839,766.80 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 884,380.70 万元）。其中，借款人民币 431,915.10 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 376,300.00 万元）由首创置业以相关开发中物业作为抵押借入；借款人民币 19,800.00 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 227,400.70 万元）由首创置业以投资性房地产作为抵押借入；借款人民币 87,726.20 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 111,680.00 万元）由首创置业为其子公司提供担保，并由其子公司以相关开发中物业作为抵押借入；借款人民币 126,500.00 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 169,000.00 万元）由首创置业为其子公司提供担保，并由其子公司以投资性房地产作为抵押借入；借款人民币 173,825.50 万元由首创置业子公司为首创置业子公司提供担保，并由首创置业子公司以相关开发中物业作为抵押借入；上述借款，人民币 61,000.00 万元的借款利息每个月支付一次；人民币 778,766.80 万元的借款利息每三个月支付一次。其中，本金人民币 134,803.20 万元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

### （3）保证借款：

本集团之子公司首创股份之子公司徐州首创水务有限责任公司向中国银行徐州复兴南路支行借款，期末余额为 19,724.01 万元，首创股份及徐州自来水总公司按持股比例提供连带责任保证。截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 15,779.21 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司湖南首创投资有限责任公司向中国建设银行股份有限公司湖南省分行和中国建设银行股份有限公司北京紫金长安支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 6,900.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司定州市中洲水业有限公司向中国建设银行保定竞秀支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 6,600.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 6,600.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司安国市中洲水业有限公司向中国建设银行保定竞秀支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 3,720.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 3,720.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司安新县中洲水业有限公司向中国建设银行保定竞秀支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 2,010.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日北京首创股份有限公司的担保金额相应为 2,010.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司容城县中洲水业有限公司向中国建设银行保定竞秀支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 3,300.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 3,300.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司保定市中洲自来水供应有限公司向中国建设银行保定竞秀支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 4,560.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 4,560.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司保定市中诚自来水供应有限公司向中国建设银行保定竞秀支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 3,700.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 3,700.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司衡水市冀州区中洲环保科技有限公司向中国农业银行冀州市支行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 4,000.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 4,000.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司威县中洲水业有限公司向北京银行保定分行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 10,200.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 10,200.00 万元；

本集团之子公司首创股份为子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司宁晋县中洲水业有限公司向北京银行保定分行借款提供连带责任保证，期末借款余额为 4,800.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日首创股份的担保金额相应为 4,800.00 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司芜湖首创水务有限责任公司向芜湖扬子商业银行借款，期末借款余额为 1,585.00 万元，繁昌县建设投资有限公司提供最高额保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司向建设银行（亚洲）借款，期末余额 255,000 万港币，保证人为首创股份；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司向中国银行（香港）有限公司借款，期末余额为 320,000.00 万港币，保证人为首创股份；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司海宁首创水务有限责任公司由海宁市水务投资集团有限公司和海宁市尖山新区开发有限公司为其中国建设银行借款主合同项下的一系列债务提供最高额保证（人民币 1 亿元整），向中国建设银行股份有限公司海宁支行借款，期末余额 2,683.71 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司扬州首拓环境科技有限公司向中国建设银行扬州分行借款，期末余额为 11,700.00 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司北京首创环境投资有限公司向平安资产管理有限责任公司借款，期末余额为 100,000.00 万元，同时集团总部提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司南昌首创环保能源有限公司，向北京银行南昌分行借款，期末余额为 13,500.00 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司都匀市科林环保有限公司向中国建设银行黔南州分行借款，期末余额 1,366.00 万元，同时首创担保提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司潜江首创博朗绿色

能源有限公司向中国工商银行股份有限公司潜江支行借款，期末余额为 3,960.00 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司高安意高再生资源热力发电有限公司向中国工商银行股份有限公司高安支行借款，期末余额 13,882.19 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之下属公司北京首建环保有限责任公司向北京银行股份有限公司九龙山支行借款，期末余额为 12,867.61 万元，北京首创环境投资有限公司和北京建工集团有限责任公司按比例提供连带责任保证，截至 2019 年 12 月 31 日北京首创环境投资有限公司的担保金额相应为 7,077.19 万元；

本集团之子公司首创股份之子公司首创（香港）有限公司之子公司 ECO Special Waste Management Pte Ltd（ECO SWM）由 ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd 提供担保，向大华银行有限公司借款，期末余额 1,118.21 万元；

本集团之子公司首创大气之子公司秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司由集团总部提供连带责任担保，向中国建设银行秦皇岛西港路支行借款，期末余额 5,116.44 万元；

本集团之子公司京津高速由集团总部提供担保，向人保资本投资管理有限公司借款，期末余额 109,000 万元；

本集团之子公司首创置业，于 2019 年 12 月 31 日，保证借款共计人民币 163,100 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 189,300 万元），由首创置业的子公司之少数股东或第三方为子公司提供担保借入；上述借款利息每三个月支付一次，本金人民币 98,100 万元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款；

本集团之子公司农投公司之子公司北京康安农业发展有限公司由农投公司提供担保，向中国农业发展银行北京分行借款，期末余额 48,000 万元；

本集团之子公司农投公司之子公司北京农投融资租赁有限公司由农投公司提供担保，向北京银行绿港国际支行借款，期末余额 7,837 万元；

本集团之子公司农投公司之子公司北京农投融资租赁有限公司由农投公司提供担保，向天津银行西直门支行借款，期末余额 9,000 万元。

### （五十三）应付债券

#### 1、应付债券情况

项 目	期末余额	年初余额
首创集团2018年第一期中期票据	2,486,000,092.65	2,482,529,708.74
首创集团19首集01	1,000,000,000.00	-
首创集团19首集MTN001	2,484,062,634.39	-
首创股份2019年第二期中期票据	600,000,000.00	-
首创股份2019年第一期中期票据	600,000,000.00	-
首创股份3亿美元绿色债券	2,080,404,346.22	2,046,725,671.62



## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
首创股份2018年绿色公募债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
首创股份10亿小公募	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
首创股份2018年中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00
首创置业5亿美元中期票据	3,467,086,490.74	3,408,136,313.34
首创置业30亿公司债	-	2,991,519,783.24
首创置业4亿美元债券	2,775,731,208.96	2,736,318,629.13
首创置业4亿美元中期票据	-	2,741,060,462.74
首创置业25亿私募债	2,492,389,305.00	2,490,540,635.92
首创置业20亿私募债	1,994,589,039.00	1,993,039,485.97
首创置业15亿私募债	-	1,494,898,884.89
首创置业15亿私募债	1,496,065,080.00	1,494,152,255.49
首创置业15亿私募债	1,493,000,000.00	1,489,333,333.32
首创置业10亿私募债	-	996,920,453.31
首创置业10亿私募债	996,790,150.30	996,057,533.39
首创置业10亿私募债	-	797,999,999.96
首创置业1亿美元中期票据	-	684,694,102.37
首创置业5亿私募债	498,531,944.00	498,169,015.79
首创置业5亿私募债	-	249,083,333.38
首创置业5亿私募债	-	248,277,777.76
首创置业23亿私募债	638,884,236.00	1,957,281.19
首创置业17亿私募债	748,792,892.00	1,446,184.89
首创置业10亿私募债	379,407,080.00	850,952.16
首创置业15亿私募债	1,487,151,575.00	-
首创置业15亿私募债	1,495,970,511.00	-
首创置业10亿私募债	996,964,755.00	-
首创置业34.6亿私募债	3,449,219,502.00	-
首创置业21.3亿私募债	2,123,192,964.00	-
首创置业20亿私募债	1,956,566,267.00	-
首创证券19首正C1	513,157,534.25	-
首创证券19首正C2	503,981,050.22	-
首创证券2017年公司债	-	1,012,448,675.81
首创证券2017年次级债	-	1,046,566,643.84
首创证券2018年债券	1,012,053,424.66	1,011,535,616.44
首创证券2018年次级债	525,888,698.60	525,443,493.14
首创证券2017年次级债	-	512,945,399.53
首创证券2015年次级债	-	263,873,287.67
首创证券收益凭证	540,271,352.61	18,130,379.53
农投公司2017年小公募	598,629,825.48	598,131,580.20
农投公司2018年小公募	398,490,864.83	398,049,166.67

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
首创华星5亿美元债	3,423,096,123.31	3,363,694,639.98
首创华星1亿美金人民币债	-	677,426,678.78
合 计	49,056,368,947.22	43,071,957,360.19

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
首创集团 2018 年第一期中期票据	2,500,000,000.00	2018/8/17	5 年	2,480,778,068.33	2,482,529,708.74	-	-	-3,470,383.91	-	2,486,000,092.65
首创集团 19 首集 01	1,000,000,000.00	2019/4/10	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	-	-	1,000,000,000.00
首创集团 19 首集 MTN001	2,500,000,000.00	2019/3/8	5 年	2,500,000,000.00	-	2,500,000,000.00	-	15,937,365.61	-	2,484,062,634.39
首创股份 2019 年第二期中期票据	600,000,000.00	2019/6/12	3 年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	12,456,493.15	-	12,456,493.15	600,000,000.00
首创股份 2019 年第一期中期票据	600,000,000.00	2019/3/12	3 年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	17,820,821.92	-	17,820,821.92	600,000,000.00
首创股份 2018 年中期票据	800,000,000.00	2018/2/26	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00	-	35,662,465.75	-	35,662,465.75	800,000,000.00
首创股份 2018 年绿色公募债	2,000,000,000.00	2018/11/27	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	8,363,835.62	-	8,363,835.62	2,000,000,000.00
首创股份 3 亿美元绿色债券	2,080,404,000.00	2018/9/11、2018/10/18	3 年	2,080,404,000.00	2,046,725,671.62	-	35,908,588.42	-33,678,674.60	35,908,588.42	2,080,404,346.22
首创股份 10 亿小公募	1,000,000,000.00	2016/7/7	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	16,183,561.64	-	16,183,561.64	1,000,000,000.00
首创置业 30 亿公司债	3,000,000,000.00	2015/5/27	5 年	2,972,100,000.00	2,991,519,783.24	-	-	-6,000,963.76	2,997,520,747.00	-
首创置业 23 亿私募债	2,300,000,000.00	2016/4/18	5 年	2,291,650,000.00	1,957,281.19	2,297,170,373.00	-	-1,713,863.00	1,661,957,281.19	638,884,236.00
首创置业 17 亿私募债	1,700,000,000.00	2016/6/1	5 年	1,693,200,000.00	1,446,184.89	1,697,525,805.00	-	-1,267,087.00	951,446,184.89	748,792,892.00

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
首创置业 10 亿私募债	1,000,000,000.00	2016/7/19	5 年	996,538,000.00	850,952.16	998,651,129.00	-	-755,951.00	620,850,952.16	379,407,080.00
首创置业 4 亿美元中期票据	2,750,600,000.00	2017/1/25	3 年	2,793,828,503.48	2,741,060,462.74	-	-	-9,423,000.26	2,750,483,463.00	-
首创置业 1 亿美元中期票据	687,650,000.00	2017/7/5	3 年	685,258,412.69	684,694,102.37	-	-	-1,740,999.63	686,435,102.00	-
首创置业 5 亿私募债	500,000,000.00	2017/9/22	1,096 天	496,900,000.00	248,277,777.76	-	-	-1,000,000.24	249,277,778.00	-
首创置业 5 亿私募债	500,000,000.00	2017/11/10	1,047 天	498,500,000.00	249,083,333.38	-	-	-477,853.62	249,561,187.00	-
首创置业 10 亿私募债	1,000,000,000.00	2018/1/16	980 天	997,000,000.00	797,999,999.96	-	-	-1,033,333.04	799,033,333.00	-
首创置业 5 亿美元中期票据	3,438,250,000.00	2018/1/30	3 年	3,160,944,273.37	3,408,136,313.34	-	-	-58,950,177.40	-	3,467,086,490.74
首创置业 10 亿私募债	1,000,000,000.00	2018/4/9	3 年	996,000,000.00	996,920,453.31	-	-	-1,312,136.69	998,232,590.00	-
首创置业 20 亿私募债	2,000,000,000.00	2018/4/9	5 年	1,992,000,000.00	1,993,039,485.97	-	-	-1,549,553.03	-	1,994,589,039.00
首创置业 15 亿私募债	1,500,000,000.00	2018/7/11	3 年	1,494,000,000.00	1,494,898,884.89	-	-	-1,929,543.11	1,496,828,428.00	-
首创置业 5 亿私募债	500,000,000.00	2018/7/11	5 年	498,000,000.00	498,169,015.79	-	-	-362,928.21	-	498,531,944.00
首创置业 4 亿美元债券	2,750,600,000.00	2018/8/2	3 年	2,740,705,698.43	2,736,318,629.13	-	-	-39,412,579.83	-	2,775,731,208.96
首创置业 25 亿私募债	2,500,000,000.00	2018/9/14	5 年	2,490,000,000.00	2,490,540,635.92	-	-	-1,848,669.08	-	2,492,389,305.00
首创置业 15 亿私募债	1,500,000,000.00	2018/9/21	3 年	1,488,000,000.00	1,489,333,333.32	-	-	-3,666,666.68	-	1,493,000,000.00

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
首创置业 15 亿私募债	1,500,000,000.00	2018/12/3	3 年	1,494,000,000.00	1,494,152,255.49	-	-	-1,912,824.51	-	1,496,065,080.00
首创置业 10 亿私募债	1,000,000,000.00	2018/12/3	5 年	996,000,000.00	996,057,533.39	-	-	-732,616.91	-	996,790,150.30
首创置业 15 亿私募债	1,500,000,000.00	2019/1/30	3 年	1,482,000,000.00	-	1,482,000,000.00	-	-5,151,575.00	-	1,487,151,575.00
首创置业 15 亿私募债	1,500,000,000.00	2019/4/8	3 年	1,494,750,000.00	-	1,494,750,000.00	-	-1,220,511.00	-	1,495,970,511.00
首创置业 10 亿私募债	1,000,000,000.00	2019/4/8	5 年	996,500,000.00	-	996,500,000.00	-	-464,755.00	-	996,964,755.00
首创置业 34.6 亿私募债	3,460,000,000.00	2019/5/26	5 年	3,447,890,000.00	-	3,447,890,000.00	-	-1,329,502.00	-	3,449,219,502.00
首创置业 21.3 亿私募债	2,130,000,000.00	2019/7/11	5 年	2,122,545,000.00	-	2,122,545,000.00	-	-647,964.00	-	2,123,192,964.00
首创置业 20 亿私募债	2,000,000,000.00	2019/9/9	3 年	1,952,000,000.00	-	1,952,000,000.00	-	-4,566,267.00	-	1,956,566,267.00
首创证券 2017 年公司债	1,000,000,000.00	2017/10/12	3 年	1,000,000,000.00	1,012,448,675.81	-	-	-	1,012,448,675.81	-
首创证券 2018 年次级债	500,000,000.00	2018/3/20	1096 天	500,000,000.00	525,443,493.14	-	32,945,205.46	-	32,500,000.00	525,888,698.60
首创证券 2017 年次级债	1,000,000,000.00	2017/1/19	3 年	1,000,000,000.00	1,046,566,643.84	-	401,917.80	-	1,046,968,561.64	-
首创证券 2017 年次级债	500,000,000.00	2017/7/21	3 年	500,000,000.00	512,945,399.53	-	77,945.20	-	513,023,344.73	-
首创证券 2015 年次级债	250,000,000.00	2015/1/29	5 年	250,000,000.00	263,873,287.67	-	164,383.56	-	264,037,671.23	-
首创证券 2018 年债券	1,000,000,000.00	2018/10/26	1096 天	1,000,000,000.00	1,011,535,616.44	-	63,517,808.22	-	63,000,000.00	1,012,053,424.66

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
首创证券 19 首正 C1	500,000,000.00	2019/7/24	1096 天	500,000,000.00	-	500,000,000.00	13,157,534.25	-	-	513,157,534.25
首创证券 19 首正 C2	500,000,000.00	2019/10/30	1096 天	500,000,000.00	-	500,000,000.00	3,981,050.22	-	-	503,981,050.22
首创证券首创收益凭证	528,030,000.00	2019/1/3	2 年	528,030,000.00	18,130,379.53	528,030,000.00	11,597,106.05	-	17,486,132.97	540,271,352.61
农投公司 2017 年小公募	600,000,000.00	2017/9/25	5 年	597,508,773.60	598,131,580.20	-	-	-498,245.28	-	598,629,825.48
农投公司 2018 年小公募	400,000,000.00	2018/6/6	5 年	397,791,509.41	398,049,166.67	-	-	-441,698.16	-	398,490,864.83
首创华星 5 亿美元债	3,137,677,500.00	2018/3/26	3 年	3,388,811,986.63	3,363,694,639.98	-	-	-59,401,483.33	-	3,423,096,123.31
首创华星 1 亿美金人民币债	630,000,000.00	2018/3/26	2 年	680,345,077.32	677,426,678.78	-	33,225,294.27	4,170,235.65	706,481,737.40	-
合计	—	—	—	66,173,979,303.26	43,071,957,360.19	22,717,062,307.00	285,464,011.53	-225,854,205.02	17,243,968,936.52	49,056,368,947.22

（五十四）租赁负债

项 目	年初余额	期末余额
租赁负债	930,113,000.00	565,060,000.00
未确认的融资费用	-	-
减：一年内到期的租赁负债	54,795,000.00	32,392,000.00
合 计	875,318,000.00	532,668,000.00

（五十五）长期应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	3,682,632,013.96	4,346,560,990.69	3,322,496,277.04	4,706,696,727.61
专项应付款	2,630,033,737.85	616,189,059.36	130,025,972.31	3,116,196,824.90
合 计	6,312,665,751.81	4,962,750,050.05	3,452,522,249.35	7,822,893,552.51

1、长期应付款项

长期应付款项期末余额最大的前 5 项：

项 目	期末余额	年初余额	归属二级
首创钜大 REITs 产品优先级资产支持证券 款项	2,691,900,000.00	-	首创置业
新兴际华融资租赁有限公司	530,416,666.61	-	首创股份
北京市土地整理储备中心朝阳分中心	346,166,280.00	346,166,280.00	绿基公司
北京国资融资租赁股份有限公司	195,188,970.46	156,662,801.36	首创股份
招银金融租赁有限公司	146,094,995.79	-	首创股份
合 计	3,909,766,912.86	502,829,081.36	—

2、专项应付款

专项应付款期末余额最大的前 5 项：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	归属二级
1. 土地出让金返还	1,588,639,798.00	30,000,000.00	-	1,618,639,798.00	绿基公司
2. 财政基建拨款	344,750,000.00	133,800,000.00	-	478,550,000.00	绿基公司
3. 不归属股东的利润转入	325,085,685.77	68,065,965.35	-	393,151,651.12	绿基公司
4. 通久路及二期	120,000,000.00	200,000,000.00	-	320,000,000.00	绿基公司
5. 长店北路拨款	113,000,000.00	-	-	113,000,000.00	绿基公司
合 计	2,491,475,483.77	431,865,965.35	-	2,923,341,449.12	—

（五十六）长期应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定受益计划净负债	273,146,991.70	9,909,336.13	29,694,070.28	253,362,257.55
辞退福利	1,509,694.91	-	503,698.32	1,005,996.59

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他长期福利	-	-	-	-
合 计	274,656,686.61	9,909,336.13	30,197,768.60	254,368,254.14

（五十七）预计负债

项 目	期末余额	年初余额
弃置费用	232,150,372.77	225,864,725.59
未决诉讼	30,863,095.08	70,104,888.79
其他	1,823,842,523.70	1,465,576,838.84
合 计	2,086,855,991.55	1,761,546,453.22

注：其他主要为首创股份预计大修更新改造费用 1,823,842,523.70 元，按照合同规定，首创股份为使有关基础设施保持一定的服务能力或在移交给合同授予方之前保持一定的使用状态，预计将发生的支出，按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》的规定确认预计负债。

（五十八）递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	208,084,876.28	205,682,866.52	19,211,028.58	394,556,714.22
应分期确认的收入	22,079,189.51	21,852,622.60	13,382,636.72	30,549,175.39
合 计	230,164,065.79	227,535,489.12	32,593,665.30	425,105,889.61

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
供水基础设施补助	94,179,221.26	10,208,885.49	4,410,049.68	其他收益	-	99,978,057.07	与资产相关
污水基础设施补助	39,384,704.29	51,226,589.24	4,942,591.52	其他收益	-	85,668,702.01	与资产相关
垃圾处理项目补助	41,458,333.33	142,687,391.79	3,264,882.48	其他收益	-	180,880,842.64	与资产相关
供暖基础设施补助	2,266,317.81	-	301,882.47	其他收益	-	1,964,435.34	与资产相关
光伏发电项目补助	3,861,837.81	-	773,632.44	其他收益	-	3,088,205.37	与资产相关
城市扬尘控制技术及应用示范项目	562,500.00	-	562,500.00	其他收益	-	-	与资产相关
开发区经发局专项资金	1,919,375.00	1,560,000.00	223,100.04	其他收益	-	3,256,274.96	与资产相关



北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
海淀园重大产业专项	200,000.04	-	99,999.96	其他收益	-	100,000.08	与资产相关
首都蓝天行动专项培育项目	252,286.63	-	36,920.04	其他收益	-	215,366.59	与资产相关
大渡岗茶园旅游小镇雨林景观休闲区项目用地补贴	15,502,050.00	-	1,033,470.00	其他收益	-	14,468,580.00	与资产相关
煤改气锅炉补助资金	8,498,250.11	-	3,561,999.95	其他收益	-	4,936,250.16	与资产相关
合 计	208,084,876.28	205,682,866.52	19,211,028.58	--	-	394,556,714.22	--

（五十九）其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
公共维修	542,755.43	542,755.43
维修费	2,018,423.17	2,012,080.63
预提费用	647,072,706.66	-
合 计	649,633,885.26	2,554,836.06

（六十）实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
北京市国有资产监督管理委员会	4,568,077,526.22	100.00	-	-	4,568,077,526.22	100.00

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（六十一）其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
14 首创集团可续期债 01	20,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00	2,000,000,000.00
14 首创集团可续期债 02	10,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	1,000,000,000.00
16 首创集团可续期债 01	25,000,000.00	2,500,000,000.00	-	-	-	-	25,000,000.00	2,500,000,000.00
16 首创集团可续期债 02	15,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	-	-	15,000,000.00	1,500,000,000.00
18 首 创 集 MTN002	25,000,000.00	2,500,000,000.00	-	-	-	-	25,000,000.00	2,500,000,000.00
19 首 创 集 MTN002	-	-	15,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	15,000,000.00	1,500,000,000.00
19 首创集团可续期债 01	-	-	10,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	10,000,000.00	1,000,000,000.00
合 计	95,000,000.00	9,500,000,000.00	25,000,000.00	2,500,000,000.00	-	-	120,000,000.00	12,000,000,000.00

（六十二）资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	3,237,434,118.84	19,932,912.26	429,484,475.84	2,827,882,555.26
其他资本公积	4,773,050,096.52	1,980,168.58	7,187,004.03	4,767,843,261.07
<b>合 计</b>	<b>8,010,484,215.36</b>	<b>21,913,080.84</b>	<b>436,671,479.87</b>	<b>7,595,725,816.33</b>
其中：国有独享资本公积	4,577,813,142.02	1,029,538.48	7,163,191.97	4,571,679,488.53

注：

（1）本期资本（股本）溢价共计净增加-409,551,563.58 元，主要如下：

- ①首创大气增发新股及收购子公司少数股东股权，资本公积净增加 7,049,507.18 元；
- ②Central Plaza 偿还高级永续债券，资本公积减少 317,567,181.10 元；
- ③首创置业偿还其他权益工具，资本公积减少 28,517,223.80 元。

（2）其他资本公积共计净增加-5,206,835.45 元，主要如下：

- ①北京节能环保中心将北节所无偿划转给集团总部，资本公积增加 1,029,538.48 元；
- ②集团总部权益法核算联营企业，资本公积减少 7,163,191.97 元。

（六十三）一般风险准备

项 目	期末余额	年初余额	计提比例（%）
一般风险准备	218,697,628.34	180,215,681.90	10.00
交易风险准备	363,705,071.41	338,362,596.40	10.00
<b>合 计</b>	<b>582,402,699.75</b>	<b>518,578,278.30</b>	<b>--</b>

（六十四）未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	-1,449,682,530.95	-2,743,422,631.79
本期增加额	2,566,417,245.22	1,844,563,753.05
其中：本期净利润转入	2,566,417,245.22	1,921,428,683.21
其他调整因素	-	-76,864,930.16
本期减少额	917,578,074.86	550,823,652.21
其中：本期提取盈余公积数	-	-
本期提取一般风险准备	63,824,421.45	28,293,082.60
本期分配现金股利数	402,884,200.00	194,529,900.00
转增资本	-	-
其他减少	450,869,453.41	328,000,669.61
本期期末余额	199,156,639.41	-1,449,682,530.95

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（六十五）营业收入、营业成本

1、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
1、主营业务				
水务运营及工程建设收入	11,006,670,635.36	8,074,822,774.41	8,833,873,654.01	6,372,160,108.49
固废运营及工程建设收入	3,627,117,914.51	2,414,177,475.69	3,157,507,617.20	2,066,131,176.57
大气治理收入	332,379,266.42	199,428,006.95	409,544,998.05	265,107,920.98
地铁运营收入	1,872,163,849.43	3,873,345,243.81	1,788,588,527.44	3,685,995,281.45
公路通行费收入	933,193,085.51	543,294,568.06	932,262,918.79	513,216,936.30
产业新城建设运营收入	2,607,921,999.42	962,087,880.82	-	-
房地产开发与销售收入	16,981,924,934.89	11,644,813,299.42	20,396,653,260.01	15,290,921,282.51
其中：1.商品房销售收入	15,677,503,583.53	10,551,529,943.17	19,264,753,479.93	14,351,425,971.33
2.政策性住房收入	1,304,421,351.36	1,093,283,356.25	1,131,899,780.08	939,495,311.18
土地管理收入	3,813,542,000.00	2,812,626,795.11	4,095,606,802.48	2,337,931,079.35
手续费及佣金收入	798,622,672.36	183,717,220.06	512,595,296.88	100,550,597.70
利息收入	742,912,586.46	593,897,544.49	563,186,401.68	641,928,010.27
担保业务收入	430,282,497.05	31,877,952.05	421,812,410.29	51,949,568.23
融资租赁收入	73,240,194.34	-	65,083,874.89	-
保理收入	71,429,081.79	11,351,148.44	43,330,358.32	4,644,900.17
文化业务收入	50,724,306.56	33,606,190.25	20,240,000.00	16,546,000.00
商品销售收入	1,845,009,775.53	1,557,678,731.73	6,700,985,499.04	6,537,189,694.28
奥莱运营收入	646,757,000.00	77,210,000.00	414,460,000.00	30,626,000.00
咨询服务收入	103,016,947.98	10,410,945.21	56,973,834.92	18,548,610.45
其他	268,042,813.11	158,385,585.16	387,275,966.30	210,165,782.42
主营业务小计	46,204,951,560.72	33,182,731,361.66	48,799,981,420.30	38,143,612,949.17
2、其他业务				
投资性房地产销售收入	430,157,420.67	267,746,366.40	540,834,566.43	386,725,628.10
非主业租赁收入	270,870,640.60	43,145,529.52	186,886,541.84	40,251,749.31
资金占用费收入	191,264,277.86	-	37,830,841.55	1,647,473.40
劳务服务收入	8,899,401.65	11,173,431.00	4,141,059.09	220,359.30
其他	352,655,077.09	130,151,718.30	471,080,307.79	89,632,115.62
其他业务小计	1,253,846,817.87	452,217,045.22	1,240,773,316.70	518,477,325.73
合 计	47,458,798,378.59	33,634,948,406.88	50,040,754,737.00	38,662,090,274.90

2、建造合同

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工 进度 (%)	累计确认的合 同收入	累计确认的 合同成本	累计已确认 毛利 (亏损以“-” 号表示)	已办理结算 款	累计收款数	当期确认的 合同收入	当期确认的 合同成本
1.顺义区农村污水治理工程（东部片区）PPP 项目	1,259,143,545.45	982,131,965.45	18.24	229,705,073.60	179,169,957.41	50,535,116.19	226,665,345.30	226,665,345.30	102,035,957.00	92,354,958.12
2.三亚市农村生活污水治理工程	926,254,500.00	648,378,150.00	49.55	458,917,834.13	321,242,483.89	137,675,350.24	458,917,834.13	458,917,834.13	184,814,760.54	129,370,332.38
3.舞阳县水务基础设施综合建设 PPP 项目	687,036,422.02	586,419,185.46	27.00	185,845,940.14	158,323,778.18	27,522,161.96	183,465,536.96	183,465,536.96	145,656,890.34	125,617,929.45
4.锦屏县农村基础设施第一期工程项目	446,864,864.86	418,432,608.25	75.52	335,384,577.32	316,013,403.84	19,371,173.48	337,152,012.76	337,152,012.76	652,080.15	616,411.25
5.石河子市第二污水处理厂建设工程	424,256,062.59	379,260,281.33	65.86	278,181,650.44	249,793,592.10	28,388,058.34	274,668,185.26	274,668,185.26	179,380,906.33	160,902,562.62
6.六盘水钟山区农村生活污水治理 PPP 项目	413,706,594.59	361,794,102.00	80.49	328,983,138.94	291,204,860.51	37,778,278.43	328,026,340.02	328,026,340.02	47,492,507.80	44,807,621.99
7.铜陵市横港取水口及配套供水设施迁移新建工程	424,207,052.66	386,734,267.44	89.84	380,805,326.071	347,425,472.92	33,379,853.15	378,728,997.87	378,728,997.87	277,619,163.80	254,764,299.20
8.天津市宁河区农村生活污水处理项目一期工程	332,850,900.90	300,479,464.31	69.09	229,999,538.52	207,613,188.39	22,386,350.13	233,806,332.54	233,806,332.54	116,490,063.79	106,238,831.54
9.内江沱江流域水环境综合治理 PPP 项目（威远县-城镇污水）	328,522,363.64	265,938,853.36	30.03	106,642,543.28	87,850,007.58	18,792,535.70	107,764,321.10	107,764,321.10	106,642,543.28	87,850,007.58
10.内江沱江流域水环境综合治理 PPP 项目（东兴区-乡镇污水）	328,435,363.64	246,326,522.73	49.36	162,099,721.55	121,574,791.16	40,524,930.39	146,885,321.10	146,885,321.10	162,099,721.55	121,574,791.16

（六十六）利息净收入

项 目	本年发生额	上年发生额
利息收入	742,912,586.46	563,186,401.68
—存放同业	105,623,989.29	97,405,452.74
—发放贷款及垫款	175,291,367.95	100,306,122.88
其中：个人贷款和垫款	45,018,624.61	15,466,021.00
公司贷款和垫款	130,272,743.34	84,840,101.88
—买入返售金融资产	169,374,919.40	226,617,537.68
—其他	292,622,309.82	138,857,288.38
其中：已减值金融资产利息收入	-	-
利息支出	593,897,544.49	641,928,010.27
—同业存放	-	-
—拆入资金	86,471,768.04	57,633,945.31
—卖出回购金融资产	162,982,232.96	311,624,044.99
—发行债券	320,130,308.77	256,091,977.04
—其他	24,313,234.72	16,578,042.93
利息净收入	149,015,041.97	-78,741,608.59

（六十七）手续费及佣金收入

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	798,622,672.36	512,595,296.88
—代理业务手续费	233,252,669.36	222,235,198.45
—顾问和咨询费	182,679,855.37	121,120,231.51
—其他	382,690,147.63	169,239,866.92
手续费及佣金支出	183,717,220.06	100,550,597.70
—手续费支出	183,717,220.06	100,550,597.70
手续费及佣金净收入	614,905,452.30	412,044,699.18

（六十八）销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	367,529,316.80	339,315,255.82
销售服务费	320,634,305.86	239,418,253.16
职工薪酬	150,121,647.26	162,871,737.32
折旧费	2,695,768.78	5,733,734.19
业务经费	4,633,909.23	38,534,058.99
运输费	31,337,376.36	19,025,017.57
委托代销手续费	18,559,461.15	10,102,496.25
修理费	929,715.34	2,251,095.80
样品及产品损耗	1,292,146.04	1,070,787.24

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
保险费	151,917.76	1,215,114.83
包装费	1,445,502.87	1,187,494.85
仓储保管费	4,630,906.66	3,678,797.68
装卸费	1,216,888.04	-
展览费	1,364,477.54	-
其他	96,552,652.89	68,904,202.37
<b>合 计</b>	<b>1,003,095,992.58</b>	<b>893,308,046.07</b>

（六十九）管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,327,917,796.68	2,730,780,044.72
办公费	623,490,263.38	443,629,166.47
聘请中介机构费	263,443,330.21	300,166,234.80
折旧费	238,902,655.75	260,661,258.23
排污费	320,315.52	307,531.84
业务招待费	67,537,189.18	54,969,705.78
差旅费	84,700,143.69	55,685,800.65
无形资产摊销	92,560,754.11	87,370,122.23
咨询费	22,869,447.74	18,484,837.03
修理费	6,484,386.36	5,923,751.57
会议费	10,824,662.23	6,436,529.35
保险费	7,270,537.47	18,683,550.81
诉讼费	9,462,274.29	11,028,222.36
董事会费	253,865.95	196,240.91
其他	582,209,781.64	584,139,210.19
<b>合 计</b>	<b>5,338,247,404.20</b>	<b>4,578,462,206.94</b>

（七十）研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费	45,970,524.21	39,652,602.52
材料费	12,841,399.94	6,529,446.74
折旧和摊销	5,411,181.48	5,551,133.61
服务费	-	3,846,071.80
其他	14,414,066.31	12,387,686.33
<b>合 计</b>	<b>78,637,171.94</b>	<b>67,966,941.00</b>

（七十一）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	8,711,565,097.91	7,558,028,831.97

减：利息资本化	2,767,788,128.43	2,200,114,254.63
利息费用净额	5,943,776,969.48	5,357,914,577.34
减：利息收入	481,586,092.91	473,205,242.45
承兑汇票贴息	-	-
汇兑损益	32,185,471.11	500,054,772.78
减：汇兑损益资本化	-	-
未确认融资费用	77,080,343.29	50,354,142.88
手续费及其他	183,649,598.03	166,474,217.53
<b>合 计</b>	<b>5,755,106,289.00</b>	<b>5,601,592,468.08</b>

## (七十二) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
特许经营补偿款	3,463,124,384.88	3,319,768,457.51
增值税即征即退	117,396,485.75	124,826,457.98
政策兑现款	48,140,000.00	-
税金减免退税返还补贴	35,671,427.99	44,598,196.82
开业补贴	25,500,000.00	-
其他政府补助	99,823,140.32	84,089,561.22
个税手续费返还	648,789.27	2,591,932.77
土增税返还奖励	-	53,986,000.00
其他	4,764,032.46	-
<b>合 计</b>	<b>3,795,068,260.67</b>	<b>3,629,860,606.30</b>

注：特许经营补偿款为票款补贴收入和其他补偿收入。

票款补偿收入为根据本集团之子公司京港地铁与北京市人民政府签订的《北京地铁四号线项目特许协议》、《北京地铁十四号线项目特许协议》及《关于北京地铁四号线票价差额补偿的协议书》及相关补充协议的有关规定，由北京市人民政府给予京港地铁的地铁四号线和十四号线运营票价差额补偿。北京市财政局在与京港地铁公司结算该票价差额补偿时，实际以扣除票款政府分成后的净额拨至京港地铁。

其他补偿收入为十六号线简单运营成本补偿，以及根据《特许协议》一般补偿的条款，政府给与京港地铁的四号线、十四号线的安检费用补偿。根据京港地铁与北京地铁十六号线投资有限责任公司签订的《管理服务协议》的有关规定，十六号线特许经营期开始前的分段试运营期间，由北京市人民政府给与本公司的地铁十六号线分段线路简单运营成本补偿。

## (七十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	644,633,412.46	681,729,522.67
处置长期股权投资产生的投资收益	2,011,256,461.23	1,693,929,473.24
持有交易性金融资产区间取得的投资收益（新金融准则适用）	281,166,567.73	-



产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益（新金融准则适用）	105,712,287.27	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	14,022,424.62	208,372,508.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-10,920,859.31	194,250,453.18
持有至到期投资在持有期间的投资收益	38,081,322.85	48,374,354.96
处置持有至到期投资取得的投资收益	145,738.27	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	130,480,149.05	335,078,069.86
处置可供出售金融资产取得的投资收益	35,647,184.64	134,103,221.87
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	1,279,644,000.00	1,129,146,000.00
其他债权投资处置收益（新准则适用）	22,290,134.24	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	7,725,888.25
持有其他权益工具期间取得的股利收入（新准则适用）	2,134,446.11	-
其他	152,010,249.68	-70,350,738.58
<b>合 计</b>	<b>4,706,303,518.84</b>	<b>4,362,358,753.45</b>

## (七十四) 净敞口套期收益

产生净敞口套期收益的来源	本期发生额	上期发生额
净敞口套期下现金流量套期储备转入当期损益的金额	17,605,000.00	7,199,000.00

## (七十五) 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
交易性金融资产（新准则适用）	237,925,628.12	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（旧准则适用）	43,415,973.29	-49,640,429.54
衍生金融资产	-2,693,821.08	-3,681,490.00
交易性金融负债	126,854.13	147,895,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（旧准则适用）	-	-807,480.00
按公允价值计量的投资性房地产	92,429,900.00	323,324,800.00
其他	-173,309,000.00	-58,919,000.00
<b>合 计</b>	<b>197,895,534.46</b>	<b>358,171,400.46</b>

## (七十六) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失（新金融资产准则适用）	-38,144,928.17	-
其他债权投资减值损失	-808,259.54	-
其他	-25,515,950.74	-141,219,000.00
<b>合 计</b>	<b>-64,469,138.45</b>	<b>-141,219,000.00</b>

## (七十七) 资产减值损失

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-38,687,944.72	-233,675,134.99
存货跌价损失	-33,715,743.30	-850,986.45
可供出售金融资产减值损失	-2,000,000.00	-36,117,901.81
固定资产减值损失	-	-28,987.02
其他减值损失	-412,903,094.81	-12,316,830.07
合 计	-487,306,782.83	-282,989,840.34

（七十八）资产处置收益

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
固定资产处置利得（损失以“-”号填列）	48,898,032.90	33,381,722.37	48,898,032.90
无形资产处置利得（损失以“-”号填列）	6,602,765.87	-484,215.04	6,602,765.87
政府土地回购（损失）/利得	-2,525,000.00	2,525,000.00	-2,525,000.00
合 计	52,975,798.77	35,422,507.33	52,975,798.77

（七十九）营业外收入

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
无法支付的往来款	50,516,136.93	12,472,540.39	50,516,136.93
违约赔偿收入	34,725,306.36	2,109,236.42	34,725,306.36
无需支付的违约金	10,410,857.15	11,136,000.00	10,410,857.15
非流动资产毁损报废利得	1,318,083.43	1,040,955.51	1,318,083.43
盘盈利得	175,006.73	122,623.12	175,006.73
与企业日常活动无关的政府补助	10,111.48	6,002,905.41	10,111.48
存货评估增值	-	298,065,347.73	-
非同一控制下企业合并购买成本低于可辨认净资产公允价值的部分	-	219,882,292.91	-
其他	91,378,391.54	51,831,685.94	91,378,391.54
合 计	188,533,893.62	602,663,587.43	188,533,893.62

其中，政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
土地补偿款	-	5,726,760.00
财政扶持资金	10,000.00	-
财政扶持资金	10,000.00	-
其他补助	111.48	276,145.41
合 计	10,111.48	6,002,905.41

（八十）营业外支出

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,513,611.89	19,167,823.21	4,513,611.89
对外捐赠	4,185,505.02	11,571,892.10	4,185,505.02
赔偿金、违约金及罚款支出	75,769,379.68	82,472,355.59	75,769,379.68
盘亏损失	-	158,465.53	-
其他支出	9,388,731.67	24,305,217.47	9,388,731.67
合 计	93,857,228.26	137,675,753.90	93,857,228.26

（八十一）所得税费用

1、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,351,265,457.53	2,466,363,841.32
递延所得税调整	-962,138,712.78	-426,155,894.32
其他	-	-7,790.84
合 计	2,389,126,744.75	2,040,200,156.16

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	7,536,570,591.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,884,142,647.91
子公司适用不同税率的影响	-1,175,033.41
调整以前期间所得税的影响	15,247,604.75
非应税收入的影响	-346,504,295.05
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	397,013,960.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-153,518,269.58
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	630,954,581.32
其他	-37,034,451.73
合 计	2,389,126,744.75

（八十二）归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-2,124,887.67	-	-2,124,887.67	20,852,750.10	-	20,852,750.10
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-	-	-

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
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	-	-	-	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动（新准则适用）	-2,124,887.67	-	-2,124,887.67	20,852,750.10	-	20,852,750.10
<b>二、以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>54,816,762.40</b>	<b>-20,502,478.54</b>	<b>75,319,240.94</b>	<b>15,536,474.37</b>	<b>171,346,480.80</b>	<b>-155,810,006.43</b>
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	33,434,975.63	-	33,434,975.63	-91,414,236.87	-	-91,414,236.87
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-	31,986,433.85	-	31,986,433.85
<b>小计</b>	<b>33,434,975.63</b>	<b>-</b>	<b>33,434,975.63</b>	<b>-123,400,670.72</b>	<b>-</b>	<b>-123,400,670.72</b>
2. 其他债权投资公允价值变动（新准则适用）	3,602,853.20	-	3,602,853.20	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>3,602,853.20</b>	<b>-</b>	<b>3,602,853.20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益（旧准则适用）	104,111,623.09	5,600,090.16	98,511,532.93	2,288,199.14	2,367,177.14	-78,978.00
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-50,003,878.58	-	-50,003,878.58	96,509,934.41	-	96,509,934.41
<b>小计</b>	<b>154,115,501.67</b>	<b>5,600,090.16</b>	<b>148,515,411.51</b>	<b>-94,221,735.27</b>	<b>2,367,177.14</b>	<b>-96,588,912.41</b>
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额（新准则适用）	-	-	-	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益（旧准则适用）	-	-	-	-	-	-

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
6.其他债权投 资信用减值准 备（新准则适 用）	-327,677.38	-	-327,677.38	-	-	-
减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	-	-	-	-	-	-
小计	-327,677.38	-	-327,677.38	-	-	-
7.现金流量套 期储备（现金流 量套期损益的 有效部分）	-59,328,724.00	-14,832,181.00	-44,496,543.00	69,112,971.10	26,238,000.00	42,874,971.10
减：转为被套期 项目初始确认 金额的调整额	-	-	-	-	-	-
前期计入其他 综合收益当期 转入损益	-	-	-	-	-	-
小计	-59,328,724.00	-14,832,181.00	-44,496,543.00	69,112,971.10	26,238,000.00	42,874,971.10
8.外币财务报 表折算差额	-31,598,615.92	-	-31,598,615.92	-152,790,085.30	-	-152,790,085.30
减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	-	-	-	-	-	-
小计	-31,598,615.92	-	-31,598,615.92	-152,790,085.30	-	-152,790,085.30
9.其他	-	-11,270,387.70	11,270,387.70	383,903,994.56	142,741,303.66	241,162,690.90
减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	45,081,550.80	-	45,081,550.80	67,068,000.00	-	67,068,000.00
小计	-45,081,550.80	-11,270,387.70	-33,811,163.10	316,835,994.56	142,741,303.66	174,094,690.90
三、其他综合收 益合计	52,691,874.73	-20,502,478.54	73,194,353.27	36,389,224.47	171,346,480.80	-134,957,256.33

2、其他综合收益各项目的调节情况

项 目	重新计 量设定 受益计 划变动 额	权益法 下不能 转损益 的其他 综合收 益	其他权益工具投 资公允价 值变动	企业自 身信用 风险公 允价值 变动	权益法下可转损益 的其他综合收益	其他债权投资 公允价值变动	可供出售 金融资产公 允价值变 动损益	金融资 产重分 类计入 其他综 合收益 的金额	持有至到 期投资重 分类为可 供出售金 融资产损 益	其他债权投资 信用减值准备	现金流量套期 损益的有效部 分	外币财务报表 折算差额	其他	合计
上年年初余额	-	-	-	-	568,718,900.76	-	-183,870,243.39	-	-	-	60,746,578.10	-780,059,867.14	79,678,746.81	-254,785,884.86
上年增减变 动金额（减 少以“-”号 填列）	-	-	20,852,750.10	-	-123,400,670.72	-	-96,588,912.41	-	-	-	42,874,971.10	-152,790,085.30	174,094,690.90	-134,957,256.33
上年年末余额	-	-	20,852,750.10	-	445,318,230.04	-	-280,459,155.80	-	-	-	103,621,549.20	-932,849,952.44	253,773,437.71	-389,743,141.19
加：会 计政策变更 /其他	-	-	-12,691,342.20	-	29,872,226.10	812,008.96	23,953,624.70	-	-	1,120,250.20	-	-	-	43,066,767.76
本年初余额	-	-	8,161,407.90	-	475,190,456.14	812,008.96	-256,505,531.10	-	-	1,120,250.20	103,621,549.20	-932,849,952.44	253,773,437.71	-346,676,373.43
本年增减变 动金额（减 少以“-”号 填列）	-	-	-2,124,887.67	-	33,434,975.63	3,602,853.20	148,515,411.51	-	-	-327,677.38	-44,496,543.00	-31,598,615.92	-33,811,163.10	73,194,353.27
本年年末余额	-	-	6,036,520.23	-	508,625,431.77	4,414,862.16	-107,990,119.59	-	-	792,572.82	59,125,006.20	-964,448,568.36	219,962,274.61	-273,482,020.16

## （八十三）租赁

## 1、融资租出资产

剩余租赁期	最低租赁收款额
1 年以内（含 1 年）	982,274,403.52
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	277,732,069.81
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	251,585,352.34
3 年以上	81,548,701.49
合 计	<b>1,593,140,527.16</b>

## 2、经营租出资产

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	202,401,321.13	214,121,114.50

## 3、经营租入资产

剩余租赁期	经营租赁额
1 年以内（含 1 年）	39,467,645.11
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	31,980,776.16
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	15,880,882.99
3 年以上	12,086,740.97
合 计	<b>99,416,045.23</b>

## （八十四）分部信息

项 目	环保板块业务		基础设施板块业务		房地产板块业务	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	15,274,742,214.46	12,680,393,376.29	5,792,494,258.68	3,158,401,658.19	18,103,641,529.33	21,256,788,149.89
其中：对外交易收入	15,274,742,214.46	12,680,393,376.29	5,777,610,636.87	3,142,057,277.23	18,081,727,694.46	21,228,285,808.95
分部间交易收入	-	-	14,883,621.81	16,344,380.96	21,913,834.87	28,502,340.94
二、对联营和合营企业的投资收益	165,450,340.79	129,525,156.48	65,943,659.63	72,473,685.14	355,430,828.25	483,608,542.11
三、资产减值损失	-2,731,899.04	-57,592,003.53	-1,387,480.24	-628,420.50	-36,515,278.63	-9,465,466.46
四、信用减值损失	-38,276,571.94	-	-	-	-	-141,219,000.00
五、折旧费和摊销费	1,848,252,732.42	1,528,859,770.27	1,438,950,944.56	1,442,830,040.49	59,839,873.60	-1,724,063.38
六、利润总额	1,528,002,278.60	1,098,331,269.90	2,785,663,319.86	1,113,098,108.84	3,046,051,019.04	3,422,030,492.14
六、所得税费用	513,897,983.49	465,794,822.22	793,004,539.71	362,610,754.99	856,342,293.48	680,497,180.64
七、净利润	1,014,104,295.11	632,536,447.68	1,992,658,780.15	750,487,353.85	2,189,708,725.56	2,741,533,311.50
八、资产总额	81,847,322,479.44	70,227,306,901.71	45,374,060,598.15	43,832,767,815.30	155,590,828,762.31	147,312,809,616.46
九、负债总额	53,092,220,429.65	45,957,526,853.33	28,256,180,611.19	28,510,209,635.30	126,169,668,525.99	122,020,045,563.83



北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

分部信息（续）

项 目	土地管理板块业务		金融板块业务		文化板块业务	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	3,524,501,045.31	3,740,430,544.68	2,260,259,135.98	1,780,287,137.18	50,752,546.93	20,258,456.18
其中：对外交易收入	3,524,501,045.31	3,740,430,544.68	2,219,414,072.31	1,763,880,156.83	50,752,546.93	20,258,456.18
分部间交易收入	-	-	40,845,063.67	16,406,980.35	-	-
二、对联营和合营企业的投资收益	-245,583.46	-313,514.24	45,991,365.09	29,943,511.46	-	-
三、资产减值损失	-4,683,214.73	-6,475,107.26	-495,157,688.31	-129,402,092.36	-55,903,492.72	-6,500,000.00
四、信用减值损失	-	-	-26,209,217.01	-	-	-
五、折旧费和摊销费	4,715,566.63	5,606,366.28	38,000,406.79	35,568,437.79	15,320,190.29	445,630.02
六、利润总额	718,256,181.92	1,458,633,373.58	491,508,836.46	508,320,196.53	-144,563,480.72	-64,656,991.86
六、所得税费用	200,976,102.10	390,902,408.94	277,223,194.36	153,099,846.60	500,000.00	-1,319,441.54
七、净利润	517,280,079.82	1,067,730,964.64	214,285,642.10	355,220,349.93	-145,063,480.72	-63,337,550.32
八、资产总额	24,867,905,022.41	14,448,021,349.70	33,437,553,149.10	31,620,123,919.61	909,406,316.30	805,134,939.09
九、负债总额	19,424,974,064.03	9,558,690,367.21	20,107,940,653.92	18,593,610,531.46	321,016,767.13	106,896,623.68

北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

分部信息（续）

项 目	其他		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	2,648,965,996.44	7,579,034,711.00	-196,558,348.54	-174,839,296.41	47,458,798,378.59	50,040,754,737.00
其中：对外交易收入	2,530,050,168.25	7,465,449,116.84	-	-	47,458,798,378.59	50,040,754,737.00
分部间交易收入	118,915,828.19	113,585,594.16	-196,558,348.54	-174,839,296.41	-	-
二、对联营和合营企业的投资收益	19,180,936.04	-21,916,603.06	-7,118,133.88	-11,591,255.22	644,633,412.46	681,729,522.67
三、资产减值损失	142,358,859.67	29,965,291.44	-33,286,588.83	-102,892,041.67	-487,306,782.83	-282,989,840.34
四、信用减值损失	-	-	16,650.50	-	-64,469,138.45	-141,219,000.00
五、折旧费和摊销费	291,037,926.45	236,684,605.84	-	-	3,696,117,640.74	3,248,270,787.31
六、利润总额	1,402,038,423.51	-575,679,406.27	-2,290,385,987.05	-725,196,471.71	7,536,570,591.62	6,234,880,571.15
六、所得税费用	-252,817,368.39	-11,385,415.69	-	-	2,389,126,744.75	2,040,200,156.16
七、净利润	1,654,855,791.90	-564,293,990.58	-2,290,385,987.05	-725,196,471.71	5,147,443,846.87	4,194,680,414.99
八、资产总额	51,006,017,277.55	48,703,632,102.22	-34,550,501,932.02	-29,425,543,087.39	358,482,591,673.24	327,524,253,556.70
九、负债总额	31,921,786,694.28	31,998,429,725.69	-11,514,980,383.34	-9,691,512,248.29	267,778,807,362.85	247,053,897,052.21

（八十五）合并现金流量表相关事项

1、现金流量表补充资料

项 目	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	5,147,443,846.87	4,194,680,414.99
加：资产减值准备	487,306,782.83	282,989,840.34
信用减值损失（新金融准则）	64,469,138.45	141,219,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,065,188,222.86	1,986,586,598.28
无形资产摊销	1,360,491,834.50	1,081,640,847.80
长期待摊费用摊销	177,335,164.88	83,975,792.57
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）	-111,474,797.55	-101,245,403.12
固定资产报废损失	2,144,645.21	18,824,640.07
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-197,895,534.46	-358,171,400.46
财务费用（收益以“—”号填列）	8,759,070,748.07	6,007,370,669.96
投资损失（收益以“—”号填列）	-4,706,303,518.84	-4,362,358,753.45
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-621,462,370.39	-590,139,452.67
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	191,665,459.79	222,445,629.80
存货的减少（增加以“—”号填列）	-10,712,230,423.69	-8,354,324,725.18
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	4,865,553,625.23	16,298,693,393.82
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-644,894,517.96	-17,444,269,237.83
其他	-16,612,420.60	-1,501,281,939.88
经营活动产生的现金流量净额	6,109,795,885.20	-2,393,364,084.96
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
合联营公司间债权债务抵消	618,000,000.00	-
合联营公司分配股利冲减其他应付款	540,000,000.00	-
当期新增的使用权资产	420,463,000.00	-
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	38,690,631,172.48	37,364,577,832.98
减：现金的期初余额	37,364,577,832.98	32,783,030,960.16
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	1,326,053,339.50	4,581,546,872.82

2、本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物：	1,426,436,681.00

项 目	金 额
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	12,670,962.30
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,413,765,718.70
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,995,021,924.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	113,606.73
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	3,994,908,317.27

## 3、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	38,690,631,172.48	37,364,577,832.98
其中：库存现金	3,748,438.01	12,072,795.51
可随时用于支付的银行存款	37,688,369,975.48	36,423,185,137.26
可随时用于支付的其他货币资金	103,767,762.62	166,596,427.17
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	894,744,996.37	762,723,473.04
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	38,690,631,172.48	37,364,577,832.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## （八十六）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	--	--	328,229,162.90
其中：美元	9,621,059.88	6.9762	67,118,437.93
港币	291,320,300.25	0.8958	260,964,724.96
澳元	31,526.67	4.6310	146,000.01
短期借款	--	--	895,854,001.52
其中：美元	-	-	-
港币	1,000,060,283.01	0.8958	895,854,001.52
长期借款	--	--	1,925,866,543.24
其中：美元	19,555,000.00	6.9762	136,419,591.00
港币	1,997,596,508.42	0.8958	1,789,446,952.24
应付债券	--	--	13,145,632,123.28
其中：美元	1,884,354,250.64	6.9762	13,145,632,123.28
港币	-	-	-

（八十七）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,031,664,797.49	银行承兑汇票保证金；信用证保证金；履约保证金；用于担保的定期存款或通知存款；按揭贷款保证金；财政专项资金；贷款抵押保证金；诉讼冻结资金；预售监管资金；住房维修专项基金；保证金账户；保函保证金；其他
应收账款	2,629,186,594.29	债权抵押贷款
存货	1,790,674,756.71	财政专项资金形成的资产，只能用于财政指定用途
固定资产	595,971,736.14	以资产的所有权作抵押贷款
无形资产	10,857,438,640.07	资产的所有权、高速公路收费权、经营权等作为抵押、质押取得银行贷款
在建工程	1,615,035,822.11	以资产的所有权作抵押贷款
其他	1,337,600,950.35	股权质押贷款；与银行开展保理业务，转让该项应收款的债权；财政专项资金形成的资产，只能用于财政指定用途

九、或有事项

（一）重要未决诉讼仲裁形成的或有事项及其财务影响

1、经中实业雷建友案

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
雷建友	北京经中实业开发有限责任公司	第三人施民忠因租赁合同产生纠纷	北京市大兴区人民法院、北京市第二中级人民法院（二审法院）	15,904,316.56	审理中

根据雷建友案一审判决书，原告雷建友与被告北京经中实业开发有限责任公司、第三人施民忠因租赁合同产生纠纷。原告租赁被告土地，在租赁土地上建造综合楼，原告在没有取得建设工程许可证的情况下，进行施工，其行为存在过错，同时，经中实业公司作为土地的使用权人和出租人，对土地使用负有监督和管理义务，故过错责任比例为 5:5，在经中实业公司阻止雷建友施工前发生建设施工成本为 31,808,633.12 元，因此，经中实业公司应赔偿数额为 15,904,316.56 元。截止审计报告日，二审已经开庭一次，法院尚未做出二审判决，故按照一审判决结果，计提预计负债。

2、2015 年 1 月 13 日，首创证券之全资子公司首正德盛资本管理有限公司（以下简称“首正德盛”）与西藏信托有限公司（以下简称“西藏信托”）签订《西藏信托-首华 1 号开放式单一资金信托合同》，西藏信托于 2015 年 1 月 16 日与秦皇岛康华投资有限公司（以下简称“康华投资”）签订了《贷款合同》，约定由西藏信托向康华投资发放总金额 2.5 亿元人民币的信托贷款，贷款期限自 2015 年 1 月 16 日起至 2015 年 6 月 15 日止。贷款到期日康华投资未偿付该笔贷款本金及相关利息。北京市长安公证处出具了京长安执字

第 203 号《执行证书》对康华投资拖欠本息的事实予以确认，载明截至 2015 年 9 月 16 日，康华投资尚欠西藏信托《贷款合同》项下借款本金 2.5 亿元、利息 16,041,666.67 元、罚息 12,370,937.50 元。随后，西藏信托对相关责任主体启动了诉讼及仲裁程序：对北京华坤鑫泰商贸有限公司（以下简称“华坤公司”）提起债权人代位诉讼，向法院申请并成功冻结了华坤公司账户中的资金，要求法院确认康华投资怠于行使其对华坤公司的到期债权，并判令华坤公司在 2.5 亿元范围内代为偿还康华公司到期债务及相关诉讼费用。北京市第三中级人民法院于 2015 年 10 月 9 日受理该诉讼并于 2015 年 12 月 31 日作出“2015 三中民（商）初字第 12951 号”民事判决，支持了西藏信托的全部诉讼请求，判决华坤公司于该判决生效之日起十日内给付西藏信托 2.5 亿元，并承担案件受理费、保全费；中国国际经济贸易仲裁委员会于 2015 年 9 月 29 日发出《DX20151047 号抵押合同争议案仲裁通知》，并向河北省秦皇岛市中级人民法院转发了西藏信托提交的进行财产保全的申请。秦皇岛市中级人民法院于 2015 年 10 月 12 日送达了（2015）秦民立保字第 50 号《民事裁定书》，裁定对秦皇岛北方物流置业有限公司（属于康华投资关联方）2.75 亿元的银行存款或等值财产予以保全，并于 2015 年 10 月 27 日对该公司名下位于秦皇岛市海港区北环路 40 号共计 1,095 套、总面积约 30,046.95 平方米的房产实施了查封。经过法院强制执行，首正德盛于 2016 年 3 月 8 日收到执行案款暨“西藏信托-首华 1 号开放式单一资金信托”本金返还 194,937,812.77 元。中国国际经济贸易仲裁委员会于 2016 年 8 月 11 日就前述 DX20151047 号抵押合同争议案作出[2016]中国贸仲京裁字第 0958 号仲裁裁决，就西藏信托尚未收回的信托贷款本金、利息、违约金以及实现债权的费用等裁决被申请人秦皇岛北方物流置业有限公司承担保证责任，合计支持金额 1.15 亿元人民币。目前，仲裁裁决已生效后，被申请人未在规定期限（裁决作出后 15 日内）内履行，北京市通商律师事务所向秦皇岛市中级人民法院申请强制执行仲裁裁决，经审查，符合执行立案条件，执行案件编号为（2016）冀 03 执 176 号。2017 年，秦皇岛北方物流置业有限公司向秦皇岛市中级人民法院申请不予执行[2016]中国贸仲京裁字第 0958 号仲裁裁决。秦皇岛市中级人民法院经依法审查，于 2017 年 9 月 20 日作出（2017）冀 03 执异 6 号执行裁定书，裁定驳回不予执行仲裁裁决申请，强制执行程序随即恢复。秦皇岛正源房地产评估有限责任公司接受秦皇岛市中级人民法院委托，对被执行人名下位于秦皇岛市海港区北环路 40 号的房产及相关土地使用权已完成评估。秦皇岛市中级人民法院已启动司法处置准备工作，第一次及第二次司法拍卖均以流拍结束，目前通商律师事务所已向秦皇岛市中级人民法院提出以物抵债申请并获受理。截至 2019 年 12 月 31 日，执行裁定书尚未作出。

3、2016 年 8 月，首创证券向北京市西城区人民法院对首创证券融资融券客户李某提起诉讼，请求人民法院判令客户李某赔偿首创证券融资债务 578,572.38 元，其中融资本金 511,092.55 元、融资利息（含罚息）67,479.83 元，并承担本案的诉讼费用。北京市西城区人民法院经过开庭审理，于 2017 年 11 月 14 日作出（2016）京 0102 民初 25382 号一审民事判决书，判令被告李某偿还融资负债 511,092.55 元，截至 2016 年 8 月 31 日融资利息（含罚息）67,479.83 元及自 2016 年 9 月 1 日起至实际清偿之日止的罚息。被告李某不服一审判决，向北京市第二中级人民法院提起上诉。经法院调解，被告李某同意在一年内分期偿还负债本金 500,000.00 元及首创证券垫付的诉讼费 9,586.00 元共计 509,586.00 元并当庭给付 20,000.00 元，首创证券接受该和解方案。北京市第二中级人民法院于 2018 年 4 月 13 日向双方送达了（2018）京 02 民终 1540 号民事调解书，现已发生法律效力。2019 年 8 月 9 日，北京市西城区人民法院受理首创证券就该案件对李某的强制执行申请。因

李某未能履行法定偿债义务，法院将李某列为失信被执行人并对其采取限制高消费措施，2019 年 11 月 12 日，北京市西城区人民法院就案号为（2019）京 0102 执 16621 号执行案件裁定终结本次执行。截至 2019 年 12 月 31 日，客户李某尚欠首创证券负债本金 489,586.00 元未偿还，期末已全额计提坏账准备。2018 年 2 月，首创证券向北京市西城区人民法院对首创证券融资融券业务客户和某某提起诉讼，请求人民法院判令客户和某某赔偿其对首创证券所负的融资本金人民币 173,006.84 元，融资利息人民币 73,645.41 元，并承担本案的诉讼费用。经法院调解，被告和某某同意在三年内分期偿还负债本金并已先行偿还负债 15,667.24 元，首创证券接受该和解方案。北京市西城区人民法院于 2018 年 4 月 3 日向双方送达了（2018）京 0102 民初 7629 号民事调解书，现已发生法律效力。截至 2019 年 12 月 31 日，客户和某某尚欠首创证券融资款 55,839.60 元未偿还。

4、2017 年 6 月，首创证券及首创证券哈尔滨西大直街证券营业部（以下简称“哈尔滨营业部”）收到黑龙江省哈尔滨市南岗区人民法院送达的原告曹某某以侵权纠纷为由的起诉书及相关法律文件，原中国国际旅游信托投资公司哈尔滨证券营业部客户曹某某起诉世纪证券、首创证券及哈尔滨营业部赔偿其经济损失及利息 3,861,340.16 元。首创证券于法定期间内向哈尔滨市南岗区人民法院提出管辖权异议，2017 年 8 月 8 日，哈尔滨市南岗区人民法院裁定驳回管辖权异议。后首创证券不服该管辖权异议裁定提出上诉，黑龙江省哈尔滨市中级人民法院于 2017 年 10 月 27 日裁定维持原裁定，该案转回至哈尔滨市南岗区人民法院审理。2018 年 4 月 25 日本案以民事一审普通程序首次开庭审理，庭审中原告申请延期开庭，合议庭遂决定休庭。后哈尔滨市南岗区人民法院于 2019 年 10 月 15 日继续开庭审理。2019 年 10 月 31 日哈尔滨市南岗区人民法院作出（2017）黑 0103 民初 3721 号一审判决书，判决世纪证券有限责任公司赔偿曹某某人民币 2,068,925.76 元及利息；首创证券有限责任公司哈尔滨西大直街营业部、首创证券有限责任公司承担补充赔偿责任。世纪证券有限责任公司不服一审判决提出上诉，一审判决尚未生效。

5、2018 年 4 月 26 日，首创证券向北京市第二中级人民法院对首创证券股票质押式回购客户郭某某、金某提起诉讼，请求判令：1、被告一郭某某、被告二金某立即偿还原告融资本金人民币 140,624,850 元及融资利息 246,093.49 元，支付违约金 421,874.55 元（暂计至 2018 年 4 月 10 日）；以前述本金为基础，按照年化 6.3%的标准支付自 2018 年 4 月 11 日起至债务清偿完毕之日止的融资利息，并按照日万分之五的标准支付自 2018 年 4 月 11 日起至债务清偿完毕之日止的违约金；2、判决确认原告对被告郭某某办理质押用于融资的 3,168 万股陕西坚瑞沃能股份有限公司股票（证券代码为 300116）通过申报卖出、折价、拍卖或变卖等方式所得价款在第 1 项诉讼请求的债权范围内享有优先受偿权；3、判令被告郭某某、金某承担本案诉讼费、诉讼财产保全担保费、财产保全费等实现债权的费用。首创证券同时对郭某某处置股票提出财产保全申请。北京市第二中级人民法院已受理此案，案件编号（2018）京 02 民初 106 号，并裁定准予保全。2018 年 10 月 31 日，一审法院判决如下：（1）郭某某、金某于本判决生效之日起十日内向首创证券有限责任公司偿还融资本金 140,624,850.00 元及融资利息、违约金（融资利息计算方式：从 2018 年 4 月 1 日起至实际付清之日止，以 140,624,850.00 元为基数，按年利率 6.3% 计算；违约金计算方式：从 2018 年 4 月 4 日起至实际付清之日止，以 140,624,850.00 元为基数，按日万分之五的标准计算）；（2）首创证券有限责任公司对郭某某质押给首创证券有限责任公司的 3,168 万股陕西坚瑞沃能股份有限公司股票在本判决第一项所确认的债权范围内享有优先受偿权；（3）驳回首创证券其他诉讼请求。2018 年 11 月 23 日郭某某就该案一审判决向北京市高级人民法院提出上诉。后因被告郭某某未缴纳上诉费按自动撤诉处

理，2019 年 2 月 27 日北京市第二中级法院通知该案一审判决已生效。2019 年 7 月 23 日，北京市第二中级法院受理首创证券就该案件对郭某某、金某的强制执行申请，截至 2019 年 12 月 31 日，该案件处于司法执行程序阶段，首创证券对该笔业务按照制度计提了减值。

6、2018 年 10 月 18 日首创证券向北京市第二中级人民法院对首创证券股票质押式回购交易业务客户何某某提起诉讼，请求法院判令：1、请求法院判令被告何某某偿还其与原告首创证券有限责任公司股票质押式回购交易业务编号 3927 合约尚未偿还的融资本金人民币 50,624,044.20 元，2018 年 9 月 21 日起截至被告实际支付之日的融资利息（按年化利率 8.3% 计算）及按照被告未支付本息的日万分之五的标准支付自 2018 年 3 月 13 日至被告债务清偿完毕之日止违约金。2、请求法院依法处置被告何某某与原告首创证券有限责任公司的股票质押式回购交易业务中，何某某通过深圳证券交易所及中国登记结算公司所质押给首创证券有限责任公司的深交所 A 股上市的深圳市联建光电股份有限公司的股份（证券代码：300269 简称：联建光电）计 8,551,998 股，并将处置所得的资金优先偿还作为质权人的原告对被告何某某的股票质押式回购业务所拥有的债权。3、请求法院判令被告何某某偿还其与原告首创证券有限责任公司股票质押式回购交易业务编号 7265 合约尚未偿还的融资本金人民币 53,000,000.00 元，2018 年 9 月 21 日起截至被告实际支付之日的融资利息（按年化利率 6.4% 计算）及按照被告未支付本息的日万分之五的标准支付自 2018 年 3 月 13 日至被告债务清偿完毕之日止违约金。4、请求法院依法处置被告何某某与原告首创证券有限责任公司的股票质押式回购交易业务中，何某某通过深圳证券交易所及中国登记结算公司所质押给首创证券有限责任公司的深交所 A 股上市的深圳市联建光电股份有限公司的股份（证券代码：300269 简称：联建光电）计 7,600,000 股，并将处置所得的资金优先偿还作为质权人的原告对被告何某某的股票质押式回购业务所拥有的债权。5、请求法院依法处置被告何某某用于担保其股票质押业务合同履行而抵押给原告的坐落于四川省成都市天府新区万安镇麓山大道二段 6 号附 59 号麓山国际社区 7 栋-1-3 层房产，并将处置所得的资金在原告担保权范围内优先偿还原告对被告的股票质押式回购业务所拥有的债权。6、请求法院判令被告何某某承担本案诉讼费、财产保全费、诉讼财产保全担保费、诉讼保全保险费及律师费等实现债权的费用。北京市第二中级法院人民法院于 2018 年 10 月 18 日就该二笔合约所涉债权债务的案件分别受理，案件编号分别为（2018）京 02 民初 312 号、（2018）京 02 民初 313 号。2018 年 11 月 15 日，何某某提出管辖权异议，并且提供其香港永久居留权身份证明，因案件涉港因素，根据北京市高级人民法院关于涉港商事案件由北京市第四中级法院集中管辖的政策，2018 年 12 月 5 日首创证券收到北京市第二中级法院（2018）京 02 民初 312、313 号民事裁定书，将案件移送北京市第四中级人民法院审理。2019 年 3 月 14 日，北京市第四中级人民法院立案受理案件，案件编号分别为（2019）京 04 民初 281 号、（2019）京 04 民初 282 号。截至 2019 年 4 月 8 日，何某某需偿还首创证券股票质押式回购交易业务编号 12656 合约尚未偿还的融资本金人民币 25,000,000.00 元，违约金 4,887,500.00 元，共计 29,887,500.00 元；以及截至实际支付之日的融资利息（按年化利率 8.0% 计算）及按照未支付本息的日万分之五的标准支付自被告何某某违约之日起至其债务清偿完毕之日止违约金。2019 年 4 月 12 日，首创证券就以上股票质押式回购交易合约债务向北京市第四中级人民法院提起诉讼，诉讼请求如下：一、请求法院判令被告何某某偿还其与原告首创证券有限责任公司股票质押式回购交易业务编号 12656 合约尚未偿还的融资本金人民币 25,000,000.00 元，截至被告实际支付之日的融资利息（按年化利率 8.00% 计算，



被告交易合约到期日前利息已支付完毕）及按照被告未支付本息的日万分之五的标准支付自被告违约之日起至被告债务清偿完毕之日止违约金（截至 2019 年 4 月 8 日，被告何某某未付本金 25,000,000.00 元，违约金 4,887,500.00 元，共计 29,887,500.00 元）。二、请求法院依法处置被告何某某与原告首创证券有限责任公司的股票质押式回购交易业务中，何某某通过深圳证券交易所及中国登记结算公司所质押给首创证券有限责任公司的深交所 A 股上市的深圳市联建光电股份有限公司的股份（证券代码：300269 简称：联建光电）计 4,599,990 股，并将处置所得的资金优先偿还作为质权人的原告对被告何某某的股票质押式回购业务所拥有的债权。三、请求法院依法处置被告何某某用于担保其股票质押业务合约履行而抵押给原告的坐落于四川省成都市天府新区万安镇麓山大道二段 6 号附 59 号麓山国际社区 7 栋-1-3 层房产（川（2018）成天不动产证明第 0016823 号不动产登记证明，抵押权人首创证券有限责任公司，义务人何某某，不动产权证书号：双权 0428936），并将处置所得的资金在原告担保权范围内优先偿还原告对被告的股票质押式回购业务所拥有的债权。四、请求法院判令被告何某某承担本案诉讼费、财产保全费、诉讼财产保全担保费、诉讼保全保险费及律师费等实现债权的费用。经法院调解，被告何某某于民事调解书送达之日起三个月内所涉合约各偿还人民币一千万元本金及相应利息，共计偿还融资本金人民币三千万元及相应利息，剩余融资本金及利息于一年内偿还完毕，首创证券接受该和解方案。2019 年 11 月 18 日，北京市第四中级人民法院向双方送达了（2019）京 04 民初 281 号、282 号、363 号民事调解书，现已发生法律效力。

7、首创证券与中建明茂（北京）投资发展有限公司开展股票质押式回购交易业务，约定初始交易日为 2018 年 4 月 24 日，交易到期日为 2019 年 4 月 24 日，标的证券为丹化科技 5000 万股股票（证券代码：600844），初始交易成交金额为 11,260.00 万元，购回利率 8.0%，利息按季度支付，每季度末月 20 日支付当期利息。履约保障比例预警值 180%，履行保障比例最低 160%。违约金比例为每日万分之五。中建明茂违反与首创证券关于股票质押式回购业务的约定，未偿还首创证券有关融资债务。2019 年 7 月 9 日，首创证券向北京市第二中级人民法院起诉被告中建明茂，诉讼请求为：1、判决被告偿还原告融资本金 95,975,343.50 元，并自 2018 年 10 月 24 日起至实际付清之日止以本金 95,975,343.50 元为基数按年利率 8% 支付融资利息，自 2018 年 10 月 23 日起至实际付清之日止以本金 95,975,343.50 元为基数按日万分之五支付违约金；（上述融资本金、利息及违约金暂合计 113,352,212.64 元）2、判决原告对被告质押的 4459 万股丹化化工科技股份有限公司股票（简称丹化科技，证券代码：600844）的折价、拍卖或变卖所得的价款在上述第一项确定的债权范围内享有优先受偿权；3、判决被告承担本案诉讼费。2019 年 7 月 9 日，北京市第二中级人民法院依法受理该案件，案件编号（2019）京 02 民初 559 号。2019 年 10 月 31 日，北京市第二中级人民法院作出（2019）京 02 民初 559 号一审民事判决书，判决中建明茂（北京）投资发展有限公司偿还首创证券有限责任公司融资本金人民币 95,975,343.50 元及利息、违约金；首创证券对中建明茂（北京）投资发展有限公司质押的 4459 万股丹化科技股票对前述债权享有优先受偿权。中建明茂提起上诉，现一审判决尚未发生法律效力。

8、2019 年 9 月 20 日，首创证券收到北京市朝阳区法院送达的曾某证券期货纠纷案件起诉书。曾某在起诉书中诉称，其通过 qq 方式联系到中融国通国际投资担保（北京）有限公司，与王某某、中融国通国际投资担保（北京）有限公司签订了账户委托交易合作协议，将王某某的在首创证券开立的股票账户委托给曾某使用；与李某某、中融国通国际投资担保（北京）有限公司签订了账户委托交易合作协议，将李某某的在京都期货开

立的期货账户委托给曾某使用。曾某认为以上的合作协议违反强制性法律规定，应认定为无效。曾某诉讼请求为：1、请求确认曾某与中融国通公司签订的账户委托交易合作协议无效；2、确认中融国通场外股票、期货融资为非法证券、违法期货行为。3、请求中融国通公司、张某某、首创证券、京都期货共同返还原告款项 23.60 万元并支付原告利息，自原告打款日起至判决生效日止按每月利息百分之二支付。4、请求判令各被告承担诉讼费用。截至 2019 年 12 月 31 日，该案件正在民事诉讼一审程序之中。

9、2019 年 9 月 29 日，首创证券向山东省青岛市中级人民法院起诉陈某、袁某、李某、深圳前海悦晴投资有限公司、成都库客拓维科技有限公司，案件第三人为上海浦东发展银行股份有限公司青岛分行、华宝信托有限责任公司。首创证券请求判令陈某偿还首创证券作为管理人的资产管理计划融资本金 7,500.00 万元、违约金 1,010.00 万元及相应的利息，并由陈某承担律师费、案件受理费、财产保全费等诉讼费用；判令首创证券对陈某质押的 527 万股迅游科技（证券代码：300467）股票享有优先受偿权；判令袁某、李某、深圳前海悦晴投资有限公司、成都库客拓维科技有限公司对债务承担连带清偿责任。截至 2019 年 12 月 31 日，该案件正在民事诉讼一审程序之中。

10、2013 年 6 月 13 日，上海呈远鼎承投资管理有限公司（以下简称“呈远公司”）以承租人身份将其承租自上海强生集团有限公司（以下简称“强生公司”）的上海市长宁区天山路 601 号 303、304、403、406 室房屋转租给原首创证券有限责任公司上海天山路证券营业部（现为首创证券有限责任公司上海长宁区仙霞路证券营业部，以下简称“营业部”），双方签订了租赁合同，期限为 5 年，自 2013 年 6 月 13 日至 2018 年 6 月 12 日。合同签订后，营业部向呈远公司支付了房屋保证金共计 185,318.55 元，并开始正常租赁合同。后强生公司与呈远公司于 2017 年底因租赁债务纠纷发生诉讼，2019 年 1 月 11 日上海市第一中级人民法院作出终审判决，裁定强生公司与呈远公司签订的《强生营运大楼整体租赁合同》于 2017 年 11 月 16 日解除。营业部与呈远公司 2018 年 6 月 13 日签署的房屋租赁合同补充协议明确约定：强生集团如胜诉，呈远公司应于终审判决生效之日起三十日内归还营业部保证金 185,318.55 元人民币。营业部于 2019 年 1 月通过全国邮政特快专递形式向呈远公司注册地地址投递了三次“关于要求退还房屋保证金的告知书”，但均被退回。2019 年 6 月 11 日，营业部起诉被告呈远公司，请求法院判令呈远公司返还保证金 185,318.55 元，支付赔偿金 926.59 元，并且承担诉讼费。2019 年 10 月 9 日，上海市长宁区人民法院依法受理该案件。截至 2019 年 12 月 31 日，该案件在民事诉讼一审程序之中。2020 年 3 月 2 日，上海市长宁区人民法院一审判决被告呈远公司退还营业部房屋租赁保证金 185,318.55 元，并支付营业部赔偿金 926.59 元。因被告呈远公司下落不明，一审判决尚在公告送达阶段，尚未发生法律效力。

## （二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为下列单位提供保证：

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额（万元）
一、对集团内公司			
北京首都创业集团有限公司	首创华星国际投资有限公司	贷款担保	343,160.00
北京首都创业集团有限公司	首创置业股份有限公司	贷款担保	250,000.00
北京首都创业集团有限公司	首创置业股份有限公司	贷款担保	120,000.00

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额（万元）
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	贷款担保	109,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京市农业投资有限公司	贷款担保	100,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创环境投资有限公司	贷款担保	100,000.00
北京首都创业集团有限公司	首创证券有限责任公司	贷款担保	75,000.00
北京首都创业集团有限公司	首创华星国际投资有限公司	贷款担保	63,000.00
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	贷款担保	53,500.00
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	贷款担保	38,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	贷款担保	19,500.00
北京首都创业集团有限公司	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	贷款担保	5,110.20
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	3,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	贷款担保	1,500.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	贷款担保	286,649.60
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	贷款担保	161,240.40
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	贷款担保	67,183.50
北京首创股份有限公司	余姚首创污水处理有限公司	贷款担保	60,000.00
北京首创股份有限公司	淮南首创水务有限责任公司	贷款担保	15,951.99
北京首创股份有限公司	徐州首创水务有限责任公司	贷款担保	15,779.21
北京首创股份有限公司	威县中洲水业有限公司	贷款担保	10,200.00
北京首创股份有限公司	漯河首创格威特水务有限公司	贷款担保	6,670.83
北京首创股份有限公司	定州市中洲水业有限公司	贷款担保	6,600.00
北京首创股份有限公司	石河子首创水务有限公司	其他担保	5,000.00
北京首创股份有限公司	长治市首创水务有限责任公司	其他担保	5,000.00
北京首创股份有限公司	枞阳首创水务有限责任公司	其他担保	5,000.00
首创环投股份有限公司	黄山市中昌水务有限公司	贷款担保	4,900.00
北京首创股份有限公司	宁晋县中洲水业有限公司	贷款担保	4,800.00
北京首创股份有限公司	保定市中洲自来水供应有限公司	贷款担保	4,560.00
北京首创股份有限公司	衡水市冀州区中洲环保科技有限公司	贷款担保	4,000.00
北京首创股份有限公司	仁寿首创水务有限公司	其他担保	4,000.00
北京首创股份有限公司	合肥蔡田铺首创水务有限责任公司	其他担保	3,866.87
北京首创股份有限公司	安国市中洲水业有限公司	贷款担保	3,720.00
北京首创股份有限公司	保定市中诚自来水供应有限公司	贷款担保	3,700.00
北京首创股份有限公司	容城县中洲水业有限公司	贷款担保	3,300.00
北京首创股份有限公司	北京水汇生态环境治理有限公司	其他担保	2,900.00
北京首创股份有限公司	安新县中洲水业有限公司	贷款担保	2,010.00
北京首创股份有限公司	株洲首创水务有限责任公司	其他担保	2,000.00
北京首创股份有限公司	三亚市海创水务环保有限公司	其他担保	2,000.00

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额（万元）
北京首创股份有限公司	济源首创水务有限公司	其他担保	1,900.00
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	贷款担保	1,480.00
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	贷款担保	1,470.00
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	贷款担保	1,470.00
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	贷款担保	1,200.00
北京首创股份有限公司	临沂首创环保发展有限公司	其他担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	三明镛州水汇生态环境有限公司	其他担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	贷款担保	680.00
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	贷款担保	600.00
北京首创股份有限公司	大连首创水务有限公司	其他担保	500.00
北京首创股份有限公司	北京首创污泥处置技术有限公司	其他担保	400.00
北京首创股份有限公司	太原首创污水处理有限责任公司	其他担保	300.00
北京首创股份有限公司	泗县首创水务有限责任公司	其他担保	200.00
北京首创股份有限公司	北京清斋首创水务有限责任公司	其他担保	200.00
北京首创股份有限公司	北京首创清源环境科技有限公司	其他担保	100.00
河北华冠环保科技有限公司	涿州市中洲水业有限公司	贷款担保	36,150.00
河北华冠环保科技有限公司	涿州市中洲水业有限公司	贷款担保	36,150.00
河北华冠环保科技有限公司	潜江首创博朗绿色能源有限公司	贷款担保	3,960.00
河北华冠环保科技有限公司	湘西自治州首创水务有限责任公司	贷款担保	1,500.00
北京首创环境投资有限公司	惠州广惠能源有限公司	贷款担保	28,831.57
北京首创环境投资有限公司	南昌首创环保能源有限公司	贷款担保	27,000.00
北京首创环境投资有限公司	西华首创环保能源有限公司	贷款担保	14,620.38
北京首创环境投资有限公司	都匀市首创环保有限公司	贷款担保	14,237.76
北京首创环境投资有限公司	高安意高再生资源热力发电有限公司	贷款担保	13,882.19
北京首创环境投资有限公司	淮南首创环境修复工程有限公司	贷款担保	12,000.00
北京首创环境投资有限公司	扬州首拓环境科技有限公司	贷款担保	11,700.00
北京首创环境投资有限公司	江西瑞金爱思环保电力有限公司	贷款担保	10,844.50
北京首创环境投资有限公司	浙江卓尚环保能源有限公司	贷款担保	8,377.36
北京首创环境投资有限公司	南昌首创环保能源有限公司	贷款担保	7,271.90
北京首创环境投资有限公司	安徽首创环境科技有限公司	贷款担保	2,000.00
北京首创环境投资有限公司	安徽首创环境科技有限公司	贷款担保	1,500.00
北京首创环境投资有限公司、 北京建工集团有限责任公司	北京首建环保有限责任公司	贷款担保	7,077.19
扬州首创投资有限公司、北京 首创环境投资有限公司	扬州首创环保能源有限公司	贷款担保	6,900.00
扬州首创投资有限公司、北京 首创环境投资有限公司	湘西自治州首创水务有限责任公司	贷款担保	2,061.40
ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd (ECOIEE)	ECO Special Waste Management Pte Ltd	贷款担保	1,118.21

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额（万元）
ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd (ECOIEE)	ECO Special Waste Management Pte Ltd	贷款担保	8,903.01
ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd (ECOIEE)	ECO Special Waste Management Pte Ltd	贷款担保	383.72
首创置业股份有限公司	北京众置鼎福房地产开发有限公司	贷款担保	530,318.60
首创置业股份有限公司	北京臻金置业有限责任公司	贷款担保	482,462.02
首创置业股份有限公司	深圳首龙房地产开发有限公司	贷款担保	290,800.00
首创置业股份有限公司	北京首置房地产企业管理有限公司	贷款担保	250,000.00
首创置业股份有限公司	上海钜碧投资管理有限公司	贷款担保	250,000.00
首创置业股份有限公司	北京瑞元丰吉置业有限公司	贷款担保	250,000.00
首创置业、保利房地产	上海暄熹房地产开发有限公司	贷款担保	163,100.00
首创置业股份有限公司	北京首创中北基础设施投资有限公司	贷款担保	157,790.64
首创置业股份有限公司	首创朝阳房地产发展有限公司	贷款担保	150,000.00
首创置业股份有限公司	上海首泾投资有限公司	贷款担保	110,452.31
首创置业股份有限公司	重庆首灏置业有限公司	贷款担保	110,000.00
首创置业股份有限公司	北京东环鑫融投资管理有限公司	贷款担保	105,500.00
首创置业股份有限公司	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	贷款担保	100,000.00
首创置业股份有限公司	佛山首瑞房地产开发有限公司	贷款担保	93,000.00
首创置业股份有限公司	天津兴泰吉鸿置业有限公司	贷款担保	55,800.00
首创置业股份有限公司	北京宝驰通置业有限公司	贷款担保	54,990.00
首创置业股份有限公司	北京优达置业有限公司	贷款担保	53,603.55
首创置业股份有限公司	佛山首朗房地产开发有限公司	贷款担保	50,000.00
首创置业股份有限公司	天津兴泰吉昌置业有限公司	贷款担保	49,018.56
首创置业股份有限公司	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	贷款担保	48,000.00
首创置业股份有限公司	上海首翟置业有限公司	贷款担保	44,646.62
首创置业股份有限公司	上海首创正恒置业有限公司	贷款担保	40,000.00
首创置业股份有限公司	上海首浦置业有限公司	贷款担保	39,800.00
首创置业股份有限公司	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	贷款担保	36,000.00
首创置业股份有限公司	上海首淀置业有限公司	贷款担保	30,636.20
首创置业股份有限公司	北京中瑞凯华投资管理有限公司	贷款担保	30,000.00
首创置业股份有限公司	BECL Management Limited、首置管理有限公司	贷款担保	26,824.03
首创置业股份有限公司	天津兴泰吉盛置业有限公司	贷款担保	23,000.00
首创置业股份有限公司	张家口睿源房地产开发有限公司	贷款担保	20,000.00
首创置业股份有限公司	江阴敌悦置业有限公司	贷款担保	13,726.25
首创置业股份有限公司	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	贷款担保	13,000.00
首创置业股份有限公司	聚源信诚（天津）商贸有限公司	贷款担保	9,941.73
首创置业股份有限公司	北京首创乾元传统文化发展有限公司	贷款担保	4,067.00
首创置业股份有限公司	北京首置文化科技发展有限公司	贷款担保	2,670.00

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额（万元）
首创置业股份有限公司	首创中传（北京）文化传媒发展有限公司	贷款担保	2,034.26
首创置业股份有限公司	北京首创郎园文化发展有限公司	贷款担保	975.00
国际金融中心物业有限公司	Becl Strategy Holding Ltd.	贷款担保	116,237.48
国际金融中心物业有限公司	首置投资控股有限公司	贷款担保	25,000.00
上海首创正恒置业有限公司	上海首悦置业有限公司	贷款担保	57,964.15
北京首创融资担保有限公司	北京首创清源环境科技有限公司	贷款担保	1,000.00
北京市农业投资有限公司	北京康安农业发展有限公司	贷款担保	48,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	47,354.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	9,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	7,837.00
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	5,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	4,000.00
北京市农业投资有限公司	北京康安利丰农业有限公司	贷款担保	2,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	1,300.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	1,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	1,000.00
北京市农业投资有限公司	北京康安利丰农业有限公司	贷款担保	500.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	500.00
二、对集团外公司			
北京首都创业集团有限公司	北京市环境保护监测中心	贷款担保	723.21
北京首创股份有限公司	通用首创水务有限公司	贷款担保	34,900.00
首创置业股份有限公司	物业买家	贷款担保	691,954.80
首创置业股份有限公司	广州碧庆房地产开发有限公司	贷款担保	35,700.00
首创置业股份有限公司	杭州融祥置地有限公司	贷款担保	25,200.00
首创置业股份有限公司	宁波悦隆房地产开发有限公司	贷款担保	4,385.33
北京首置房地产企业管理有限公司	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	贷款担保	56,929.20
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	贷款担保	1,442,162.86
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	其他担保	914,208.24
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	履约担保	499,796.37
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	贸易融资担保	36,442.46
北京市农业融资担保有限公司	中小微企业及农户	贷款担保	265,391.13
包头原创香江置业有限责任公司	物业买家	贷款担保	88,046.64
北京市基础设施投资开发公司	北京市排水集团	履约担保	5,478.48

注：

①本公司之子公司首创置业已就若干物业单位购买方安排银行融资，并对该等购买方的还款责任提供担保。首创置业的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买首创置

业开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，首创置业分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2019 年 12 月 31 日，未清偿担保金额为人民币 691,954.80 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 728,427.70 万元）。

②截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司首创担保在保项目 5,906 笔，在保责任额 2,892,609.92 万元。

③截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司农投公司之子公司北京市农业融资担保有限公司在保项目 4,406 笔/3,963 户，在保责任余额 265,391.13 万元。

④截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司京发投之子公司包头原创香江为 2,518 户购房客户提供的银行按揭贷款阶段性担保余额为 88,046.64 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

（一）本公司之子公司首创股份资产负债表日后事项如下：

拟分配的利润或股利	454,835,856.56
资本公积转增股本	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

首创股份拟以总股本 5,685,448,207 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.80 元（含税），共计派发现金 45,483.59 万元；此预案尚需提请公司股东大会审议批准。

（二）本公司之子公司首创置业资产负债表日后事项如下：

### 1、重要的非调整事项

（1）新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠肺炎疫情”)对首创置业的潜在影响

2020 年度，首创置业房地产销售回款情况可能受到售楼处复工时间推迟的影响；房地产开发收入可能会受到在建项目停工、竣工备案时间推迟导致项目交付时间推迟对收入结转及相关资金安排的影响。

2020 年度，首创置业的租金收入、管理费收入等可能会受到租金、物业管理费及其他费用豁免，现存租赁合同条款的调整，以及短期经济放缓导致的随租户的销售交易额变动而变动的可变租金收入变动的的影响。

2020 年度，首创置业采用公允价值模式对投资性房地产进行计量。截至 2019 年 12 月 31 日，首创置业投资性房地产的公允价值总额约人民币 14,855,841,000.00 元。2020 年，首创置业投资物业的公允价值可能会因为新冠肺炎疫情的爆发而出现波动。

(2) 2020 年 1 月 22 日，首创置业发布了供股结果，H 股供股已完成，就有关暂定配额所收取之股款将不会退还，缴足股款 H 股供股股份于 2020 年 1 月 23 日开始买卖。

截至首创置业财务报表报出日，供股已完成，供股款项已全部收到，其中内资股供股增加股数 824,602,850 股，募集资金总额人民币 1,385,333,000.00 元，H 股供股增加股数 510,378,000 股，募集资金总额为港币 954,407,000.00 元。供股完成后，首创置业股份有限公司股数自 3,027,960,000 股增加至 4,362,940,850 股。

## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

根据 2020 年 3 月 23 日首创置业董事会决议，董事会提议向全体股东派发 2019 年现金股利，每股人民币 0.17 元，按已发行股份 4,362,940,850 股计算，拟派发现金股利共计人民币 741,700,000 元，该股利分配将在 2020 年 5 月 13 日举行的周年股东大会经股东审批。

## (三) 首创金服公司资产负债表日后事项如下：

北京首益融信息科技服务有限公司（以下简称“首益融”）是首创金服的全资子公司，经营 P2P 业务。2019 年 11 月 15 日，互联网金融风险专项整治工作领导小组办公室、网络借贷风险专项整治工作领导小组办公室共同发布《关于印发<关于网络借贷信息中介机构转型为小额贷款公司试点的指导意见>的通知》（整治办函〔2019〕83 号），北京市地方金融监督管理局于 2020 年 2 月 12 日转发该通知（京金融〔2020〕22 号）。

2020 年 1 月 8 日本集团召开董事会 2020 年第一次会议，研究审议了首益融申请小贷临时牌照的议案并全票通过。首益融按照指导意见的要求启动利用自有资金收购线上债权计划，截至 2020 年 4 月 9 日，已使用自有资金完成了线上债权收购。

## (四) 其他资产负债表日后事项如下：

1、首创集团于 2018 年 4 月 17 日取得《中国银行间市场交易商协会文件——接受注册通知书》（中市协注〔2018〕SCP91 号），中国银行间市场交易商协会决定接受首创集团超短期融资券注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。首创集团于 2020 年 3 月 19 日发行“北京首都创业集团有限公司 2020 年度第一期超短期融资券”，发行总额 5 亿元，截至 2020 年 5 月 28 日该资金已到账；首创集团于 2020 年 4 月 9 日发行“北京首都创业集团有限公司 2020 年度第二期超短期融资券”，发行总额 10 亿元，截至 2020 年 5 月 28 日该资金已到账。

2、首创集团于 2019 年 3 月 5 日取得《关于同意北京首都创业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2019〕305 号），核准首创集团向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。首创集团于 2020 年 3 月 24 日发行公司债券（第一期），发行总额 10 亿元，截至 2020 年 5 月 28 日该资金已到账。

3、首创集团于 2018 年 4 月 18 日取得《中国银行间市场交易商协会文件——接受注册通知书》（中市协注〔2018〕MTN214 号），中国银行间市场交易商协会决定接受首创集团中期票据注册，注册金额为 25 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。首创集团



于 2020 年 3 月 25 日发行“北京首都创业集团有限公司 2020 年度第一期中期票据”，发行总额 10 亿元，截至 2020 年 5 月 28 日该资金已到账。

4、首创集团于 2019 年 6 月 12 日取得《企业借用外债备案登记证明》（发改办外资备(2019)456 号），国家发展和改革委员会对首创集团境外公司拟境外发行不超过 3 亿美元等值债券予以备案登记。首创集团下属公司 Beijing Capital Polaris Investment Co. Ltd 于 2020 年 3 月发行 3 亿美元高级无抵押固息绿色债券，并由北京首都集团有限公司提供担保。截至 2020 年 5 月 28 日该资金已到账。

5、首创集团于 2020 年 4 月 14 日取得《关于同意北京首都创业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕706 号），同意首创集团向专业投资公开发行面值总额不超过 20 亿元公司债券的注册申请。首创集团于 2020 年 5 月 18 日发行住房租赁专项公司债券，发行总额 10 亿元，截至 2020 年 5 月 28 日该资金已到账。

截至 2020 年 5 月 28 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### （一）本公司的母公司情况

本集团最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

### （二）本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

### （三）本公司的合营企业、联营企业情况

详见附注八、（二十二）长期股权投资。

### （四）本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	归属二级
Midwest Disposals Limited	子公司的其他关联方	首创股份
Waste Disposal Services	子公司的其他关联方	首创股份
Burwood Resource Recovery Park Limited	子公司的其他关联方	首创股份
北京都润生态环境工程有限公司	子公司的其他关联方	首创股份
宝鸡创威水务有限责任公司	子公司的其他关联方	首创股份
丰益华泰实业有限公司	子公司的少数股东	京津高速
天津高速公路集团有限公司	子公司的少数股东	京津高速
天津市宇通公路建设开发有限公司	子公司的少数股东	京津高速
北京城乡建设集团有限公司	子公司的其他关联方	绿基公司
紫阳投资有限公司	子公司的其他关联方	首创置业

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系	归属二级
上海保利建锦房地产有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
昆明市五华区产业发展有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
<b>Reco Yanshan Private Limited</b>	子公司的其他关联方	首创置业
北京新尚致远房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
杭州威新房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
天津旭唯房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
北京永同昌房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
金地兴业房地产有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
北京龙湖中佰置业有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
浙江荣升达控股有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
北京嘉源宏业投资管理有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
<b>Bantex Investments</b>	子公司的原其他关联方	首创置业
苏州泓昶置业有限公司	子公司的原其他关联方	首创置业
首创青旅置业（昆山）有限公司	子公司的原其他关联方	首创置业
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司的原其他关联方	首创置业
北京金融街国际酒店有限公司	子公司的原其他关联方	首创置业
重庆首汇置业有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
成都首创锦汇置业有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
上海梁悦实业有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
天津瑞祥置业有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
杭州融祥置业有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
宁波悦隆房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
北京创元汇资本管理有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	子公司的其他关联方	首创置业
杭州臻美投资有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
北京远创椿和养老服务有限公司	子公司的其他关联方	首创置业
天津渤海明珠园林绿化有限公司	子公司的其他关联方	经中实业
天津经中诚通投资有限公司	子公司的其他关联方	经中实业
北京诚通新新建设有限公司	子公司的其他关联方	经中实业
天津经中诚通投资管理有限公司	子公司的其他关联方	经中实业
北京市经中阳光石油化工有限公司	子公司的其他关联方	经中实业
中数（北京）投资发展有限公司	子公司的其他关联方	首投发
重庆昊华置业有限公司	子公司的其他关联方	首投发
北京市平谷区大兴庄镇白各庄村经济合作社	子公司的其他关联方	新城镇
天津瑞泰置业有限公司	子公司的其他关联方	新城镇
北京京龙天诚房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	创智信融
重庆首创环境治理有限公司	子公司的其他关联方	创智信融
北京创元汇资本管理有限公司	子公司的其他关联方	首创证券

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系	归属二级
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	子公司的其他关联方	首创证券
北京市谷财集团有限公司	子公司的其他关联方	首创担保
北京华宇宏基房地产有限公司	子公司的其他关联方	首创担保
北京长安兴业房地产开发有限公司	子公司的其他关联方	首创担保
北京长亦兴小黑堡民俗旅游专业合作社	子公司的其他关联方	农投公司
国开金泰资本投资有限责任公司	子公司的其他关联方	农投公司
北京市果树产业发展基金（有限合伙）	子公司的其他关联方	农投公司
北京外经贸发展引导基金（有限合伙）	子公司的其他关联方	农投公司
东华软件股份公司	子公司的其他关联方	首创金服
北京首创保健品有限公司	子公司的其他关联方	京发投
北京新大都医药公司	子公司的其他关联方	京发投
北京权重易信资产管理公司	子公司的其他关联方	京发投
北京源通电子有限公司	子公司的其他关联方	京发投
北京中关村国际孵化器有限公司	子公司的其他关联方	京发投
首创龙基科技有限公司	子公司的其他关联方	京发投
沈阳向明长益置业有限公司	子公司的其他关联方	京发投
北京首创信息技术有限公司	子公司的其他关联方	京发投
北京富阳物业发展有限责任公司	子公司的其他关联方	京发投
北京国爱信息咨询有限公司	子公司的其他关联方	首创贸易
北京京普沃科技发展有限公司	子公司的其他关联方	首创贸易
烟台锦绣世泰雷克萨斯汽车销售服务有限公司	子公司的其他关联方	首创贸易
北京首创长城木业有限公司	子公司的原其他关联方	首创贸易
北京华宇房地产开发公司	子公司的其他关联方	华宇物业
北京市腾飞科技投资开发公司	集团总部的其他关联方	集团总部
北京首创期货有限责任公司	集团总部的其他关联方	集团总部
北京首放商业发展有限责任公司	集团总部的其他关联方	集团总部
北京全华国际招商中心有限责任公司	集团总部的其他关联方	集团总部

## （五）关联交易情况

### 1、关联采购与销售情况

#### A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额 金额	上期发生额 金额
武汉华信数据系统有限公司	采购设备	市场价	18,282,700.00	38,328,300.00
Burwood Resource Recovery Park Limited	接受垃圾处理服务	市场价	6,939,900.00	147,300.00

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额 金额	上期发生额 金额
Transwaste Canterbury Limited	接受垃圾处理服务	市场价	105,488,300.00	33,295,300.00
Midwest Disposals Limited	接受垃圾处理服务	市场价	5,707,600.00	30,978,100.00
北京都润生态环境工程有限公司	接受工程劳务	市场价	52,648,200.00	18,254,300.00
Waste Disposal Services	接受垃圾处理服务	市场价	7,714,500.00	16,885,300.00
Pikes Point Transfer Station Limited	接受垃圾处理服务	市场价	11,382,100.00	16,445,500.00
北京尚博地投资顾问有限公司	房屋租赁	市场价	7,592,000.00	7,230,000.00
上海华高汇元工程服务有限公司	采购设备	市场价	28,452,300.00	6,683,100.00
Daniels Sharpsmart NewZealand Limited	接受垃圾处理服务	市场价	-	4,003,300.00
东华软件股份公司	软件购买	市场价	-	2,366,315.00
北京金网络置业投资顾问有限公司	销售代理服务	市场价	18,467,000.00	26,424.00
北京阳光苑商业投资有限公司	房屋租赁	市场价	1,360,000.00	1,478.00
海若斯（北京）能源环保科技有限公司	采购材料	市场价	3,497,700.00	-
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	房屋租赁	市场价	370,350.00	411,112.00

## B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额 金额	上期发生额 金额
天津瑞和置业有限公司	商品销售	市场价	1,087,739,000.00	-
天津瑞泰置业有限公司	商品销售	市场价	-	829,934,000.00
Transwaste Canterbury Limited	提供垃圾处理服务	市场价	32,808,600.00	103,465,700.00
Pikes Point Transfer Station Limited	提供垃圾处理服务	市场价	16,364,400.00	12,308,000.00
Burwood Resource Recovery Park Limited	提供垃圾处理服务	市场价	175,900.00	10,924,200.00
重庆首汇置业有限公司	商品销售	市场价	14,264,000.00	9,969,000.00
成都首创锦汇置业有限公司	商品销售	市场价	-	9,682,000.00

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额 金额	上期发生额 金额
中邮创业基金管理股份有限公司	席位佣金	市场价	7,489,233.15	7,315,402.97
重庆首汇置业有限公司	提供咨询服务	市场价	-	7,212,000.00
Midwest Disposals Limited	提供垃圾处理服务	市场价	37,316,300.00	5,675,100.00
Waste Disposal Services	提供垃圾处理服务	市场价	14,948,400.00	4,246,500.00
成都首创锦汇置业有限公司	提供咨询服务	市场价	-	3,125,000.00
北京乾元盛创业投资有限责任公司	提供服务	市场价	-	2,830,189.34
ECO-Mastermelt Pte Ltd	提供垃圾处理服务	市场价	-	1,479,100.00
中邮创业基金管理股份有限公司	代销产品收入	市场价	513,248.89	1,178,688.00
北京农投东方小额贷款有限公司	咨询服务费收入	市场价	-	361,654.19
北京亚联财小额贷款有限公司	咨询服务费收入	市场价	-	226,415.04
北京农投庆融小额贷款股份有限公司	服务费收入	市场价	42,249.59	26,567.16
中邮创业基金管理股份有限公司	经纪业务佣金收入	市场价	1,842.90	8,826.83
北京崇信农投小额贷款股份有限公司	服务费收入	市场价	10,362.22	7,121.28
Daniels Sharpsmart New Zealand Limited	提供垃圾处理服务	市场价	4,011,900.00	-
北京市果树产业发展基金(有限合伙)	服务收入	市场价	13,960,325.70	-
北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	服务收入	市场价	5,740,203.22	-
北京市北农果品产业投资中心(有限合伙)	服务收入	市场价	2,660,377.35	-
定州市农业产业发展基金(有限合伙)	服务收入	市场价	754,717.00	-

## 2、其他关联交易

## A、担保收入

## ①定价政策

提供担保单位名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
北京首创融资担保有限公司	北京市谷财集团有限公司	提供担保	协议定价

## ②担保收入

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
北京市谷财集团有限公司	-	-	1,142,857.14	-

## B、关联方利息情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京远创兴城置业有限公司	资金占用费收入	142,284,000.00	-
天津合发房地产开发有限公司	资金占用费收入	118,694,000.00	-
苏州泓昶置业有限公司	资金占用费收入	90,823,000.00	-
天津永元置业有限公司	资金占用费收入	69,915,000.00	64,953,000.00
北京悦创房地产开发有限公司	资金占用费收入	66,000,000.00	-
上海梁悦实业有限公司	资金占用费收入	55,766,000.00	-
天津市联展房地产开发有限公司	资金占用费收入	52,818,000.00	-
北京金谷创展置业有限公司	资金占用费收入	43,657,000.00	-
北京创远亦程置业有限公司	资金占用费收入	42,311,000.00	-
天津瑞祥置业有限公司	资金占用费收入	39,931,000.00	81,165,000.00
广州增城区润昱置业有限公司	资金占用费收入	39,073,000.00	-
北京中关村集成电路设计园发展有限公司	资金占用费收入	35,780,000.00	40,899,000.00
杭州融祥置业有限公司	资金占用费收入	32,272,000.00	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	资金占用费收入	16,705,000.00	-
北京远创兴茂置业有限公司	资金占用费收入	16,064,000.00	-
天津瑞和置业有限公司	资金占用费收入	13,701,000.00	-
首创青旅置业(昆山)有限公司	资金占用费收入	-	64,678,000.00
天津瑞泰置业有限公司	资金占用费收入	-	20,807,000.00
其他	资金占用费收入	5,570,000.00	3,443,000.00
成都首创锦汇置业有限公司	资金占用费用	16,869,000.00	-

## C、其他关联保证及质押

提供方	接受方	质押物	担保期限	保证余额
北京首创股份有限公司	通用首创水务投资有限公司	本公司拥有的通用首创水务投资有限公司全部股权	2004/9/20-2022/6/20	34,900.00 万元
北京首创融资担保有限公司	珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	无	2019/12/29-2020/12/28	27,500.00 万元

注：集团之子公司首创股份为其合营公司通用首创水务投资有限公司向国家开发银行借款 200,000.00 万元中的 50%，即人民币 100,000.00 万元提供保证及股权质押担保。2004 年 9 月 20 日首创股份与首创股份之合营公司通用首创水务投资有限公司就上述担保事项签订了《保证协议》，通用首创水务投资有限公司为首创股份提供反担保。通用首创水务投资有限公司截至 2019 年 12 月 31 日共偿还借款 130,200.00 万元，借款余额为 69,800.00 万元，首创股份的担保金额相应为 34,900.00 万元；

集团之子公司首创股份之子公司北京水星环境有限公司转让其子公司四川首创远大房地产开发有限公司 100% 股权及 43,700.00 万元债权，北京首创融资担保有限公司为珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）剩余股权及债权转让款提供担保，担保金额为 24,300.00 万元；

集团之子公司首创股份之子公司北京水星环境有限公司转让其子公司重庆首创环境治理有限公司 100% 股权，北京首创融资担保有限公司为珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）剩余股权转让款提供担保，担保金额为 3,200.00 万元。

#### （六）关联方应收应付款项

##### 1、应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京创远亦程置业有限公司	2,128,433,000.00	-	3,384,829,000.00	-
其他应收款	天津瑞和置业有限公司	932,260,000.00	-	-	-
其他应收款	天津瑞泰置业有限公司	765,906,000.00	-	745,172,000.00	-
其他应收款	北京致诚鑫达物业管理有限公司	735,000,000.00	-	-	-
其他应收款	北京金谷创展置业有限公司	501,141,000.00	-	-	-
其他应收款	广州碧增房地产开发有限公司	407,146,000.00	-	-	-
其他应收款	广州增城区润昱置业有限公司	387,017,000.00	-	-	-
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	311,259,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州融祥置业有限公司	280,152,000.00	-	-	-
其他应收款	北京悦创房地产开发有限公司	200,790,000.00	-	-	-
其他应收款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	165,000,000.00	-	-	-
其他应收款	重庆昊华置业有限公司	143,116,000.00	-	-	-
其他应收款	北京远创椿和养老服务有限公司	120,000,000.00	-	-	-
其他应收款	首金元创（天津）置业发展有限公司	72,181,000.00	-	-	-
其他应收款	北京金龙永辉置业有限公司	58,200,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州臻美投资有限公司	10,663,000.00	-	-	-
其他应收款	北京远创兴茂置业有限公司	454,371,000.00	-	1,505,721,000.00	-
其他应收款	天津合发房地产开发有限公司	851,181,000.00	-	1,186,056,000.00	-
其他应收款	天津瑞祥置业有限公司	435,000,000.00	-	1,926,811,000.00	-

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京开元和安投资管理有限公司	1,180,992,000.00	-	1,140,857,000.00	-
其他应收款	天津永元置业有限公司	1,289,566,000.00	-	997,453,000.00	-
其他应收款	北京远创兴城置业有限公司	152,518,000.00	-	865,883,000.00	-
其他应收款	首创青旅置业(昆山)有限公司	——	-	447,216,000.00	-
其他应收款	北京中关村集成电路设计园发展有限公司	440,604,000.00	-	440,128,000.00	-
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	260,165,000.00	-	403,133,000.00	-
其他应收款	天津睿滨置业有限公司	234,796,000.00	-	391,296,000.00	-
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	289,112,000.00	-	318,000,000.00	-
其他应收款	北京永同昌房地产开发有限公司	317,970,000.00	-	317,970,000.00	-
其他应收款	杭州威新房地产开发有限公司	266,408,000.00	-	266,408,000.00	-
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	158,500,000.00	-	246,000,000.00	-
其他应收款	北京新尚致远房地产开发有限公司	242,189,000.00	-	242,189,000.00	-
其他应收款	天津旭唯房地产开发有限公司	242,189,000.00	-	242,189,000.00	-
其他应收款	Bantex Investments Limited	-	-	204,000,000.00	-
其他应收款	丰益华泰实业有限公司	167,451,025.00	-	172,729,875.00	-
其他应收款	北京长安兴业房地产开发有限公司	2,177,926.39	-	102,261,816.11	-
其他应收款	金地兴业房地产有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
其他应收款	北京龙湖中佰置业有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
其他应收款	Reco Yanshan Private Limited	92,272,000.00	-	91,137,000.00	-
其他应收款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	108,423,000.00	106,120,000.00	108,423,000.00	106,120,000.00
其他应收款	天津经中诚通投资管理有限公司	100,705,307.25	75,592,744.12	81,189,488.01	32,722,256.29
其他应收款	北京巨鹏投资公司	-	-	44,587,810.75	44,587,810.75
其他应收款	北京首创财富投资管理有限公司	-	-	50,000,000.00	-
其他应收款	北京诚通新新建设有限公司	60,237,793.00	47,704,413.14	60,237,793.00	23,534,591.64
其他应收款	南昌华创兴洪置业有限公司	69,133,000.00	-	47,703,000.00	-
其他应收款	浙江荣升达控股有限公司	49,760,000.00	-	47,626,000.00	-
其他应收款	深圳广业环保再生能源有限公司	52,121,173.15	167,530.31	39,140,856.95	-
其他应收款	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	57,772,000.00	-	28,072,000.00	-
其他应收款	首万誉业(上海)物业服务服务有限公司	27,636,000.00	-	27,636,000.00	-
其他应收款	北京华盛宏基投资发展有限公司	27,901,292.24	13,950,646.12	27,951,292.24	13,975,646.12
其他应收款	北京首创期货有限责任公司	27,752,005.09	27,752,005.09	27,752,005.09	27,752,005.09
其他应收款	北京市腾飞科技投资开发公司	20,699,924.75	19,137,324.75	20,699,924.75	19,137,324.75
其他应收款	北京首创保健品有限公司	3,941,678.20	3,941,678.20	3,941,678.20	3,941,678.20



## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京首放商业发展有限责任公司	5,500,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00
其他应收款	烟台锦绣世泰雷克萨斯汽车销售服务有限公司	-	-	25,042,196.45	25,042,196.45
其他应收款	北京农投谷城小额贷款股份有限公司	15,795,578.34	-	15,794,578.34	-
其他应收款	北京国爱信息咨询有限公司	2,047,221.72	2,047,221.72	2,047,221.72	2,047,221.72
其他应收款	北京华宇房地产开发公司	10,514,142.63	5,257,071.32	10,524,142.63	5,262,071.32
其他应收款	北京尚博地投资顾问有限公司	1,993,000.00	-	10,000,000.00	-
其他应收款	北京全华国际招商中心有限责任公司	9,910,000.00	9,910,000.00	9,910,000.00	9,910,000.00
其他应收款	重庆首汇置业有限公司	11,920,000.00	-	8,880,000.00	-
其他应收款	北京蓝洁利德环境科技有限公司	8,734,933.32	28,076.23	8,600,000.00	-
其他应收款	成都首创锦汇置业有限公司	8,202,000.00	-	6,931,000.00	-
其他应收款	ECO-Mastermelt Pte Ltd	8,231,674.90	177,237.21	6,148,583.30	-
其他应收款	天津吉庆置业有限公司	-	-	5,607,000.00	-
其他应收款	北京首创信息技术有限公司	1,005,534.19	1,005,534.19	1,005,534.19	1,005,534.19
其他应收款	北京市平谷区大兴庄镇白各庄村经济合作社	842,000.00	-	842,000.00	-
其他应收款	北京联合万华科技发展有限公司	717,298.62	717,298.62	717,298.62	717,298.62
其他应收款	北京首创长城木业有限公司	-	-	282,376.01	-
其他应收款	中邮创业基金管理有限公司	2,347,261.13	-	123,132.87	-
其他应收款	首创龙基科技有限公司	77,863.00	77,863.00	77,863.00	77,863.00
其他应收款	北京市经中阳光石油化工有限公司	22,585.98	22,585.98	22,585.98	-
其他应收款	北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	10,872,043.68	-	7,467,938.31	-
应收账款	Transwaste Canterbury Limited	-	-	8,244,887.45	-
应收账款	北京诚通新新建设有限公司	3,550,000.00	3,479,000.00	3,550,000.00	3,479,000.00
应收账款	北京京普沃科技发展有限公司	3,835,495.64	3,835,495.64	3,835,495.64	3,835,495.64
预付账款	北京金网络置业投资顾问有限公司	4,936,000.00	-	11,747,000.00	-
预付账款	武汉华信数据系统有限公司	-	-	273,780.00	-
预付账款	上海华高汇元工程服务有限公司	5,163,138.00	-	-	-
应收股利	北京长安兴业房地产开发有限公司	-	-	50,000,000.00	-
应收股利	中邮创业基金管理有限公司	-	-	9,400,000.00	-
应收股利	北京首创热力股份有限公司	-	-	3,360,534.57	-
应收股利	宝鸡创威水务有限责任公司	2,205,989.65	-	2,205,989.65	-

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	北京市开原房地产开发有限责任公司	-	-	1,000,000.00	-
应收股利	山西省改善城市人居环境投资引导基金（有限合伙）	3,930,179.00	-	-	-
应收股利	北京水汇壹号环境投资中心（有限合伙）	2,630,125.00	-	-	-
应收股利	北京首创阳光房地产有限责任公司	150,919,600.00	-	150,919,600.00	-
应收股利	天津首创新明置业有限公司	36,578,000.00	-	12,000,000.00	-
应收股利	北京诚通新新建设有限公司	3,632,842.95	-	3,632,842.95	-
应收股利	北京科力博桑食品有限责任公司	99,677.44	-	99,677.44	-
应收股利	华润置地有限公司	78,000.00	-	78,000.00	-
其他流动资产-委托贷款	通用首创水务投资有限公司	689,000,000.00	-	547,000,000.00	-
其他流动资产-委托贷款	海若斯（北京）能源环保科技有限公司	3,000,000.00	-	-	-

## 2、应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	上海保利建锦房地产有限公司	639,237,000.00	1,165,183,000.00
其他应付款	重庆首汇置业有限公司	1,707,294,828.94	42,897,954.88
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	250,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	北京创元汇资本管理有限公司	83,288,000.00	1,028,280,000.00
其他应付款	厦门融地置业有限公司	36,000,000.00	-
其他应付款	天津首创新青置业有限公司	35,590,000.00	578,000,000.00
其他应付款	天津首创新明置业有限公司	96,660,000.00	99,420,000.00
其他应付款	北京金网络置业投资顾问有限公司	20,368,000.00	84,000.00
其他应付款	天津永元置业有限公司	30,010,000.00	30,010,000.00
其他应付款	杭州威新房地产开发有限公司	27,002,000.00	27,002,000.00
其他应付款	天津旭唯房地产开发有限公司	24,547,000.00	24,547,000.00
其他应付款	北京新尚致远房地产开发有限公司	24,547,000.00	24,547,000.00
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	22,093,000.00	22,093,000.00
其他应付款	上海首嘉置业有限公司	468,089,000.00	1,101,689,000.00
其他应付款	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	125,536,000.00	125,536,000.00
其他应付款	昆明市五华区产业发展有限公司	118,225,000.00	118,225,000.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	109,200,000.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	89,600,000.00
其他应付款	紫阳投资有限公司	69,987,000.00	69,987,000.00

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	北京金龙永辉置业有限公司	72,750,000.00	65,475,000.00
其他应付款	北京达成光远置业有限公司	107,500,000.00	62,500,000.00
其他应付款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	40,314,243.54	40,314,243.54
其他应付款	北京诚通新新建设有限公司	30,540,976.43	30,541,606.71
其他应付款	北京华宇宏基房地产开发有限公司	23,089,059.53	22,855,562.01
其他应付款	首创龙基科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款	北京市经中阳光石油化工有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00
其他应付款	北京诚通新新建设有限公司	30,540,976.43	30,541,606.71
其他应付款	首星胜运国际融资租赁（天津）有限公司	-	1,158,882.75
其他应付款	第一创业证券股份有限公司	300,000.00	300,000.00
其他应付款	北京源通电子有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	北京市腾飞科技投资开发公司	31,800,000.00	31,800,000.00
应付账款	东华软件股份公司	29,985.00	-
应付账款	天津高速公路集团有限公司	562,285,784.40	562,353,792.20
应付账款	北京金网络置业投资顾问有限公司	715,000.00	40,061,000.00
应付账款	武汉华信数据系统有限公司	28,224,564.39	38,554,216.10
应付账款	北京都润生态环境工程有限公司	24,535,669.83	19,455,446.26
应付账款	上海华高汇元工程服务有限公司	16,093,315.66	6,581,133.53
应付账款	苏州嘉净海风龙泵业有限公司	-	5,102,933.97
应付账款	Waste Disposal Services	-	2,242,401.71
应付账款	Midwest Disposals Limited	-	1,842,125.84
应付账款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	831,587.20	831,587.20
合同负债	重庆首汇置业有限公司	19,327,000.00	9,379,000.00
合同负债	北京创远亦程置业有限公司	2,699,000.00	-
合同负债	天津瑞泰置业有限公司	380,000.00	-
应付股利	紫阳投资有限公司	109,253,000.00	109,253,000.00
应付股利	北京嘉源宏业投资管理有限公司	87,500,000.00	23,900,000.00
应付股利	北京城乡建设集团有限公司	-	1,061,120.00
应付股利	国开金泰资本投资有限责任公司	-	388,000.00

## 十二、母公司主要财务报表项目注释

## （一）应收账款

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
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	716,887,698.00	98.55	-	-

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
其中：账龄组合	716,887,698.00	98.55	-	-
关联方组合	-	-	-	-
组合小计	716,887,698.00	98.55	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	10,572,933.67	1.45	10,572,933.67	100.00
合 计	727,460,631.67	100.00	10,572,933.67	-

应收账款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
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	388,004,100.00	100.00	-	-
其中：账龄组合	373,748,190.00	96.33	-	-
关联方组合	14,255,910.00	3.67	-	-
组合小计	388,004,100.00	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	388,004,100.00	100.00	-	-

## 1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## A、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	716,887,698.00	100.00	-	373,748,190.00	100.00	-

## B、采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	-	-	-	14,255,910.00	-	-

## C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海连濠贸易有限公司	10,572,933.67	10,572,933.67	100.00	管理层认定

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 701,411,031.67 元，占应收账款期末余额合计数的比例 96.42%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 10,572,933.67 元。

## (二) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收股利	48,004,836.06	53,365,956.06
其他应收款项	4,597,868,078.65	3,956,769,246.88
合 计	4,645,872,914.71	4,010,135,202.94

## 1、应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	-	5,361,120.00	——	--
北京市绿化隔离地区基础设施 开发建设有限公司	-	5,361,120.00	——	未发生减值
账龄一年以上的应收股利	48,004,836.06	48,004,836.06	--	--
其中：(1) 北京首都创业贸易有限公司	26,790,322.69	26,790,322.69	经营需要	未发生减值
(2) 北京首创科技投资有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	经营需要	未发生减值
(3) 北京上汽首创汽车销售有 限责任公司	5,214,513.37	5,214,513.37	经营需要	未发生减值
合 计	48,004,836.06	53,365,956.06	--	--

## 2、其他应收款项

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账 准备的其他应收款项	440,752,810.84	5.66	440,752,810.84	100.00
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	7,239,210,548.86	92.94	2,641,342,470.21	36.49
其中：收款无风险组合	6,433,809.29	0.08	-	-
关联方组合	7,232,078,510.22	92.84	2,641,342,470.21	36.52
账龄组合	698,229.35	0.02	-	-
组合小计	7,239,210,548.86	92.94	2,641,342,470.21	36.49
单项金额虽不重大但单项计提 坏账准备的其他应收款项	109,453,416.85	1.40	109,453,416.85	100.00
合 计	7,789,416,776.55	100.00	3,191,548,697.90	40.97

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	703,146,189.89	9.42	703,146,189.89	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,631,383,305.92	88.80	2,674,614,059.04	40.33
其中：关联方组合	6,623,237,913.49	88.71	2,674,614,059.04	40.38
收款无风险组合	8,145,392.43	0.09	-	-
组合小计	6,631,383,305.92	88.80	2,674,614,059.04	40.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	133,419,848.10	1.78	133,419,848.10	100.00
合 计	7,467,949,343.91	100.00	3,511,180,097.03	47.02

## ①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
呼和浩特春华水务有限公司	144,644,000.00	144,644,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京市财政局-京华信托	112,181,901.20	112,181,901.20	5 年以上	100.00	管理层认定
北京长运兴安投资有限责任公司	55,398,273.73	55,398,273.73	5 年以上	100.00	管理层认定
北京嘉林房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
海南首创有限公司	26,600,000.00	26,600,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京商品交易所	25,308,635.91	25,308,635.91	5 年以上	100.00	管理层认定
北京京龙天诚房地产开发有限公司	24,620,000.00	24,620,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京首创期货有限责任公司	22,000,000.00	22,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
合 计	440,752,810.84	440,752,810.84	--	--	--

## ②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

## A、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	698,229.35	100.00	-	-	-	-

## B、采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	7,232,078,510.22	36.52	2,641,342,470.21	6,623,237,913.49	40.38	2,674,614,059.04
无风险组合	6,433,809.29	-	-	8,145,392.43	-	-
合 计	7,238,512,319.51	36.52	2,641,342,470.21	6,631,383,305.92	40.38	2,674,614,059.04

## ③期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京精华国际物业发展有限公司	18,762,568.00	18,762,568.00	5 年以上	100.00	管理层认定
世联国际商业网络中心有限公司	15,400,000.00	15,400,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京化工工业集团有限责任公司	14,789,492.18	14,789,492.18	5 年以上	100.00	管理层认定
北京全华国际招商中心有限责任公司	9,910,000.00	9,910,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
国家邮政局发展研究中心	7,780,000.00	7,780,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京市腾飞科技投资开发公司	6,800,000.00	6,800,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
山西东源药业有限公司	5,520,000.00	5,520,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京首放商业发展有限责任公司	5,500,000.00	5,500,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京凯莱塞商业发展有限责任公司	5,200,000.00	5,200,000.00	1-2 年	100.00	管理层认定
北京荣英娱乐电子有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
天伦度假发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京市华兴房地产开发公司	4,000,000.00	4,000,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
项目往来--北京农分行招商大厦	2,989,162.81	2,989,162.81	5 年以上	100.00	管理层认定
首创网络有限公司	2,134,980.61	2,134,980.61	5 年以上	100.00	管理层认定
北京神马贸易有限责任公司	800,000.00	800,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京首创保健品有限公司	300,000.00	300,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
资本市场杂志社	300,000.00	300,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京首创京放贸易有限责任公司	150,000.00	150,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定
奥吉通汽车修理厂	109,873.25	109,873.25	5 年以上	100.00	管理层认定
信诚人寿保险有限公司北京分公司	3,000.00	3,000.00	5 年以上	100.00	管理层认定

## 北京首都创业集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京千里之行航空服务公司	2,480.00	2,480.00	5 年以上	100.00	管理层认定
北京鹏程航空服务有限公司	1,860.00	1,860.00	5 年以上	100.00	管理层认定
合 计	109,453,416.85	109,453,416.85	--	--	--

## ④收回或转回坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
北京化工工业集团有限责任公司	1,039,824.68	15,829,316.86	款项已收回
北京长运兴安投资有限责任公司	104,281,069.44	159,679,343.17	债权转为对首创证券股权
北京首联基业房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	债权转为对首创证券股权
北京燕鹏星城商厦有限公司	18,926,606.57	18,926,606.57	债权转为对首创证券股权
北京世纪通联商贸有限公司	128,381,060.11	128,381,060.11	债权转为对首创证券股权
北京巨鹏投资公司	29,731,249.50	29,731,249.50	债权转为对首创证券股权
合 计	286,359,810.30	356,547,576.21	--

## ⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
北京创智信融投资中心	借款	1,766,487,561.19	2-5 年	22.68	-
北京首创资产管理股份有限公司	借款	1,337,841,569.50	4-5 年、5 年以上	17.18	1,337,841,569.50
北京首都创业贸易有限公司	借款	1,057,830,000.00	3-5 年、5 年以上	13.58	1,057,830,000.00
首创经中（天津）投资有限公司	借款	1,000,000,000.00	1 年以下	12.84	-
首创大气环境科技股份有限公司	借款/委托贷款	380,000,000.00	1 年以下、1-2 年	4.88	-
合 计	--	5,542,159,130.69	--	71.16	2,395,671,569.50

## （三）长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	22,915,481,736.32	3,057,737,728.31	-	25,973,219,464.63
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	1,824,515,307.18	66,846,203.64	4,647,684.80	1,886,713,826.02



北京首都创业集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小 计	24,739,997,043.50	3,124,583,931.95	4,647,684.80	27,859,933,290.65
减：长期股权投资减值准备	1,570,231,762.00	-	-	1,570,231,762.00
合 计	23,169,765,281.50	3,124,583,931.95	4,647,684.80	26,289,701,528.65

## 2、长期股权投资明细

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	年初余额	本期增减变动							计提 减值 准备	其他	期末余额	减值准备期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润					
一、子公司												
北京首创股份有限公司	1,597,108,477.51	-	-	-	-	-	209,486,673.44	-	-	-	1,597,108,477.51	-
北京市北节能源设计研究所	-	-	-	-	-	-	-	-	1,029,538.48	-	1,029,538.48	-
北京首创大气环境科技股份有限公司	187,342,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187,342,000.00	-
首创东风（十堰）水务有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000.00	-
天津京津高速公路有限公司	2,130,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,130,000,000.00	-
北京京港地铁有限公司	1,976,358,498.25	1,203,375,401.83	-	-	-	-	-	-	-	-	3,179,733,900.08	-
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	469,096,318.79	-	-	-	-	-	9,579,789.00	-	-	-	469,096,318.79	-
首创置业股份有限公司	4,476,132,706.51	1,385,332,788.00	-	-	-	-	362,825,254.00	-	-	-	5,861,465,494.51	-
首创经中（天津）投资有限公司	2,920,000,000.00	-	-	-	-	-	29,352,236.91	-	-	-	2,920,000,000.00	-
北京市经中实业开发有限责任公司	174,423,489.21	-	-	-	-	-	123,655,103.93	-	-	-	174,423,489.21	-
首创投资发展有限公司	497,236,762.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497,236,762.00	197,236,762.00
北京新大都实业有限公司	106,504,165.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,504,165.31	-
北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	24,000,000.00	-	-	-	-	-	283,400.00	-	-	-	24,000,000.00	-
北京创智信融投资中心（有限合伙）	294,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294,000,000.00	294,000,000.00
首创证券有限责任公司	612,000,000.00	468,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,080,000,000.00	-
北京首创融资担保有限公司	575,068,861.12	-	-	-	-	-	30,347,271.25	-	-	-	575,068,861.12	-
北京市农业投资有限公司	3,150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,150,000,000.00	-
北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	146,720,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146,720,000.00	-
北京首创创业投资有限公司	89,170,000.00	-	-	-	-	-	1,421,800.00	-	-	-	89,170,000.00	-
北京经济发展投资有限公司	383,089,633.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383,089,633.26	-

北京首都创业集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	年初余额	本期增减变动							计提 减值 准备	其他	期末余额	减值准备期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润					
北京首创资产管理有限公司	550,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550,000,000.00	550,000,000.00
北京首都创业贸易有限公司	280,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280,000,000.00	280,000,000.00
北京市首创世联贸易有限责任公司	37,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,000,000.00	37,000,000.00
北京市基础设施投资开发公司	653,920,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	653,920,000.00	-
北京首创基础设施投资有限责任公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
首创华星国际投资有限公司	513,834,129.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	513,834,129.99	-
北京京放经济发展公司	100,001,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,001,000.00	100,001,000.00
北京华宇物业发展公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
北京首创恒融投资发展有限公司	35,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000,000.00	35,000,000.00
北京生产资料贸易有限公司	66,994,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,994,000.00	66,994,000.00
北京首创新城建设投资基金（有限合伙）	679,481,694.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	679,481,694.37	-
北京信威基础设施投资有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
<b>小计</b>	<b>22,915,481,736.32</b>	<b>3,057,737,728.31</b>		-	-	-	<b>766,951,528.53</b>	-	-	-	<b>25,973,219,464.63</b>	<b>1,570,231,762.00</b>
二、联营企业												
第一创业证券股份有限公司	1,334,199,390.67	-	-	68,082,805.74	-10,159.57	2,024,798.03	4,647,684.80	-	-	-	1,399,649,150.07	-
北京首创阳光房地产有限责任公司	364,466,738.24	-	-	-13,035,524.28	22,379,553.28	-	-	-	-	-	373,810,767.24	-
首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司	2,574,478.17	-	-	-55,932.67	-	-	-	-	-	-	2,518,545.50	-
中国数字文化集团有限公司	104,537,796.90	-	-	-1,409,817.06	-	-9,187,990.00	-	-	-	-	93,939,989.84	-
北京首创财富投资管理有限公司	18,736,903.20	-	-	-1,941,529.83	-	-	-	-	-	-	16,795,373.37	-
<b>小计</b>	<b>1,824,515,307.18</b>	-	-	<b>51,640,001.90</b>	<b>22,369,393.71</b>	<b>-7,163,191.97</b>	<b>4,647,684.80</b>	-	-	-	<b>1,886,713,826.02</b>	-
<b>合 计</b>	<b>24,739,997,043.50</b>	<b>3,057,737,728.31</b>	-	<b>51,640,001.90</b>	<b>22,369,393.71</b>	<b>-7,163,191.97</b>	<b>771,599,213.33</b>	-	-	-	<b>27,859,933,290.65</b>	<b>1,570,231,762.00</b>

（四）营业收入与营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	5,200,674.34	-	2,827,397,093.37	2,820,431,085.04
商品销售收入	-	-	2,827,397,093.37	2,820,431,085.04
其他	5,200,674.34	-	-	-
2、其他业务小计	275,675,746.51	3,322,205.46	128,196,485.20	2,048,717.28
非主业租赁	1,971,717.53	3,322,205.46	9,551,866.85	2,048,717.28
资金占用费	162,250,889.69	-	7,705,137.71	-
担保费	111,449,935.30	-	110,939,480.64	-
其他	3,203.99	-	-	-
合 计	280,876,420.85	3,322,205.46	2,955,593,578.57	2,822,479,802.32

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	51,640,001.90	12,931,150.38
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-4,782,488.59
可供出售金融资产等取得的投资收益	11,049,500.00	9,358,960.70
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	77,754,220.49
子公司分红款	2,237,320,622.72	753,313,583.35
合 计	2,300,010,124.62	848,575,426.33

（六）现金流量表相关事项

1、现金流量表补充资料

项 目	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	2,060,145,137.37	210,682,435.71
加：资产减值准备	-127,289,137.89	-235,428,823.70
固定资产折旧	8,707,797.04	6,663,224.61
无形资产摊销	875,855.05	585,424.85
长期待摊费用摊销	283,863.09	113,997.30
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）	-	-43,032.95
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-	-
财务费用（收益以“—”号填列）	801,267,894.72	819,025,027.33
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,300,010,124.62	-848,575,426.33
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-265,000,000.00	-2,947,500.00
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-	-155,955.38

北京首都创业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“—”号填列）	32,444,215.86	-26,406,887.98
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,779,253,935.55	869,324,316.61
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-85,849,870.36	92,619,874.48
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,653,678,305.29	885,456,674.55
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	463,776,174.12	1,168,181,240.64
减：现金的期初余额	1,168,181,240.64	2,251,772,580.60
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-704,405,066.52	-1,083,591,339.96

2、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	463,776,174.12	1,168,181,240.64
其中：库存现金	8,846.86	-
可随时用于支付的银行存款	457,334,629.53	1,166,285,498.53
可随时用于支付的其他货币资金	6,432,697.73	1,895,742.11
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	463,776,174.12	1,168,181,240.64

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本年度审计报告中的强调事项

1、部分子企业未纳入2019年度财务报表合并范围

首创集团部分子企业未纳入2019年度财务报表合并范围，具体如下：北京市腾飞科技投资开发公司、北京新大都医药公司、北京首创保健品有限公司、北京源通电子有限公司、北京首放商业发展有限责任公司、北京利祥化工制品有限公司、北京昊成基础设施工程咨询有限责任公司、北京天齐众业高分子材料有限公司、北京首创休闲娱乐俱乐部有限责任公司。未纳入的主要原因是这类企业处于停业、吊销状态，该状态已延续多年，本年度尚未进行清理。

## 2、本年度下属二级子公司审计报告中的强调事项

本集团2019年度纳入合并范围的本部及二级子企业共31户，财务报表均经注册会计师审计。以下强调事项内容引自各二级子企业相应的审计报告。

### “（1）首创资产审计报告强调事项

截至2019年12月31日，资产管理公司账面应收四川新泰克数字设备有限责任公司57,435.77万元，应收北汽蓝谷新能源科技股份有限公司66,392.79万元，均已全额计提坏账准备，我们无法获取充分、适当的审计证据确认上述应收款项的真实性、完整性。

### （2）首创贸易审计报告强调事项

①截至2019年12月31日，首创贸易之子公司北京世联中融汽车贸易有限公司余额合计3,386.18万元、已计提坏账准备3,386.18万元的7笔应收款项；子公司天津港保税区首创国际贸易有限公司余额合计286.87万元、已计提坏账准备286.87万元的3笔其他应收款，我们未能实施函证程序对其予以确认。

②子公司北京首创电子科技有限公司2019年末应收款项余额9,099.52万元，其中应收账款余额5,997.07万元、其他应收款3,102.45万元，已全额计提坏账准备；应付款项3,709.51万元，其中应付账款3,187.00万元、预收账款111.79万元、其他应付款410.72万元，我们未能执行函证等审计程序对其予以确认。

### （3）首创世联审计报告强调事项

北京首都创业贸易有限公司2009年将部分债权转移至首创世联，其中涉诉项目9项，账面余额17,802.07万元，共计提坏账准备17,802.07万元；未涉及诉讼账龄在3年以上且无法函证的项目2项，金额1,236.90万元，共计提坏账准备1,236.90万元。”

## 十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会批准报出。





姓 名 郑建彪  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出 生 日 期 1964-04-20  
Date of birth  
工 作 单 位 都天华会计师事务所有限公司  
Working unit  
身 份 证 号 110105640420115  
Identity card No.

证书编号: 110000150154  
No. of Certificate  
批准注册协会 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 一九九四年 六月 四日  
Date of Issuance

### 年度检验登记

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



年 月 日

### 年度检验登记

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



年 月 日

### 年度检验登记

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



2012 年 6 月 1 日



### 年度检验登记

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



姓名: 郑建彪  
证书编号: 110000150154

年 月 日



### 年度检验登记

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



### 注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA  
同意调出  
Agree the holder to be transferred from

### 注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA  
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012 年 6 月 29 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012 年 6 月 29 日

### 注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA  
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014 年 7 月 29 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 12 月 16 日



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017 年 7 月 24 日





姓名: 曹阳  
 Full name: 曹阳  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1973-07-18  
 Date of birth: 1973-07-18  
 工作单位: 京都天华会计师事务所有限公司  
 Working unit: 京都天华会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 110108730718545  
 Identity card No: 110108730718545

证书编号: 110000681892  
 No. of Certificate: 110000681892  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs  
 发证日期: 一九九九年一月一日  
 Date of Issuance: 1999-01-01

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
 / /

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2012 年 3 月 1 日  
 / /

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
 / /



姓名: 曹阳  
 证书编号: 110000681892



年 月 日  
 / /

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



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

2012 年 6 月 27 日  
 / /

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



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

2012 年 6 月 27 日  
 / /

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

事务所  
 CPAs

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

年 月 日  
 / /

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

事务所  
 CPAs

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

年 月 日  
 / /



此件仅用于业务报告专  
用，复印无效。

证书序号: NO. 019877

## 说明

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

# 会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 徐华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

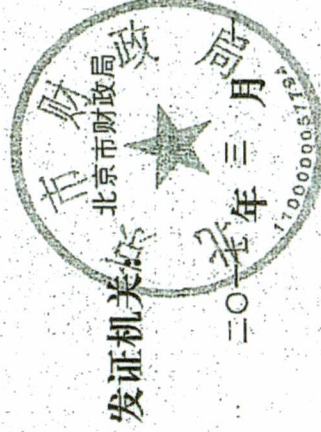
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010156

注册资本(出资额): 5000万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号

批准设立日期: 2011-12-13



二〇一二年三月一日

中华人民共和国财政部制





此件仅用于业务报告使用，复印无效。

# 营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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



名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 徐华

经营范围 审计企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(下期出资时间为2020年12月31日。企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



登记机关

2020年02月04日