

北京华融基础设施投资
有限责任公司

审计报告

大信审字[2022]第 1-04932 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101412022856008439
报告名称:	北京华融基础设施投资有限责任公司审计报告
报告文号:	大信审字[2022]第 1-04932 号
被审(验)单位名称:	北京华融基础设施投资有限责任公司
会计师事务所名称:	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 04 月 15 日
报备日期:	2022 年 04 月 18 日
签字人员:	韩雪艳(110000102645), 赵曼(110001870028)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

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

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

审计报告

大信审字[2022]第 1-04932 号

北京华融基础设施投资有限责任公司：

一、 审计意见

我们审计了北京华融基础设施投资有限责任公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

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

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

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。



中国注册会计师: 
11000010645

中国注册会计师: 
1100001072228

二〇二二年四月十五日



合并资产负债表

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年12月31日

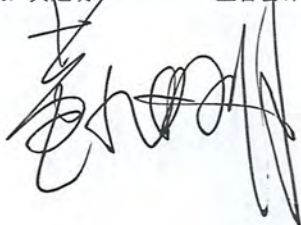
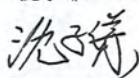
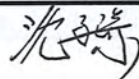
单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	3,509,316,492.06	6,869,375,424.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	356,920,695.58	357,358,309.41
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	3,916,184,151.31	5,982,821.28
其他应收款	五、（四）	6,709,656,094.79	8,056,770,867.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	4,845,625,765.70	5,103,574,660.56
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	56,510,584.73	28,467,707.02
流动资产合计		19,394,213,784.17	20,421,529,790.11
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	2,781,850,693.31	2,815,917,712.92
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（八）	2,570,741,438.18	2,373,788,249.66
固定资产	五、（九）	434,002,507.34	357,168,641.96
在建工程	五、（十）	7,820,010.55	3,238,910.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十一）	526,965,352.89	20,067,922.18
无形资产	五、（十二）	1,200,351.49	1,649,049.31
开发支出			
商誉	五、（十三）		
长期待摊费用	五、（十四）		412,098.42
递延所得税资产	五、（十五）	194,180,660.64	276,494,610.39
其他非流动资产	五、（十六）	123,807,857.99	59,157,649.41
非流动资产合计		6,640,568,872.39	5,907,894,844.80
资产总计		26,034,782,656.56	26,329,424,634.91

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦

合并资产负债表（续）

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年12月31日

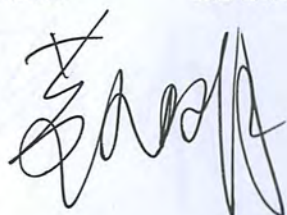
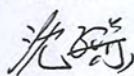
单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十七）	575,498,431.97	1,070,276,770.56
预收款项	五、（十八）	98,989,033.08	105,669,700.26
合同负债			
应付职工薪酬	五、（十九）	32,893,720.02	33,369,442.39
应交税费	五、（二十）	326,246,547.93	311,965,303.09
其他应付款	五、（二十一）	852,768,512.50	794,807,194.19
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十二）	2,915,906,382.26	3,475,552,420.23
其他流动负债			
流动负债合计		4,802,302,627.76	5,791,640,830.72
非流动负债：			
长期借款	五、（二十三）	1,787,283,432.26	298,760,000.00
应付债券	五、（二十四）	4,295,956,635.07	6,989,066,687.70
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十五）	190,818,275.46	9,120,738.78
长期应付款	五、（二十六）	1,903,282,055.41	300,923,710.73
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（十五）	232,198,582.92	215,519,698.01
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,409,538,981.12	7,813,390,835.21
负债合计		13,211,841,608.88	13,605,031,665.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（二十七）	9,599,087,871.31	9,599,087,871.31
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十八）	1,011,415,063.79	1,011,415,063.79
减：库存股			
其他综合收益	五、（二十九）	599,229,773.61	560,087,968.88
专项储备			
盈余公积	五、（三十）	4,871,637.48	4,666,579.98
未分配利润	五、（三十一）	1,366,953,885.68	1,308,638,657.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,581,558,231.87	12,483,896,141.02
少数股东权益		241,382,815.81	240,496,827.95
所有者权益（或股东权益）合计		12822941047.68	12,724,392,968.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,034,782,656.56	26,329,424,634.91

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦


母公司资产负债表

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年12月31日

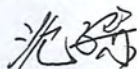
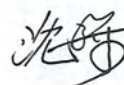
单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		850,835,492.97	3,574,754,782.60
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	354,957,525.00	354,957,525.00
应收款项融资			
预付款项		1,620,085.48	5,068,287.81
其他应收款	十二、（二）	7,763,000,531.16	8,191,550,224.57
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,787,525,548.19	1,846,373,014.68
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,757,939,182.80	13,972,703,834.66
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	8,379,648,905.48	8,203,715,925.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		541,996,008.02	507,925,335.50
固定资产		126,153,078.40	131,824,190.27
在建工程		7,820,010.55	3,238,910.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,949,227.44	3,255,712.87
无形资产		1,154,892.68	1,579,367.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		186,682,520.49	177,590,259.95
其他非流动资产		2,938,509.02	4,627,455.14
非流动资产合计		9,248,343,152.08	9,033,757,156.43
资产总计		20,006,282,334.88	23,006,460,991.09

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦

母公司资产负债表（续）

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年12月31日

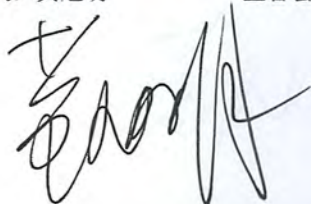
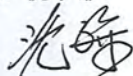
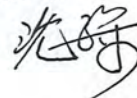
单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		342,851,635.15	343,213,850.25
预收款项		74,272,086.71	78,555,694.98
合同负债			
应付职工薪酬		17,203,487.08	17,494,285.76
应交税费		310,992,827.13	300,685,737.22
其他应付款		805,105,154.85	744,559,247.78
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,871,458,950.32	3,435,700,016.01
其他流动负债			
流动负债合计		4,421,884,141.24	4,920,208,832.00
非流动负债：			
长期借款		200,000,000.00	
应付债券		4,295,956,635.07	6,989,066,687.70
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		103,873.09	1,493,306.84
长期应付款		235,827,238.96	255,395,875.36
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		34,097,437.95	26,062,284.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,765,985,185.07	7,272,018,154.44
负债合计		9,187,869,326.31	12,192,226,986.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		9,599,087,871.31	9,599,087,871.31
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		722,116,893.11	722,116,893.11
减：库存股			
其他综合收益		40,798,488.68	38,670,059.80
专项储备			
盈余公积		4,871,637.48	4,666,579.98
未分配利润		451,538,117.99	449,692,600.45
所有者权益（或股东权益）合计		10,818,413,008.57	10,814,234,004.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,006,282,334.88	23,006,460,991.09

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦



合并利润表

编制单位：北京华远基础设施投资有限责任公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、(三十一)	912,474,416.95	667,324,319.84
减：营业成本	五、(三十二)	740,526,123.33	443,922,120.76
税金及附加	五、(三十三)	53,441,554.92	58,430,383.85
销售费用	五、(三十四)	4,066,661.87	7,112,345.53
管理费用	五、(三十五)	74,156,477.17	70,974,533.11
研发费用			
财务费用	五、(三十六)	-41,693,075.73	-9,460,408.44
其中：利息费用		97,417,147.38	153,223,899.53
利息收入		158,562,460.03	182,078,078.26
加：其他收益	五、(三十七)	2,681,737.23	6,932,799.73
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十八)	-13,381,355.19	-46,043,655.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,400,470.84	-46,043,655.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、(三十九)	16,939,964.14	-49,966,192.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十)	-30,353,462.60	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十一)		-6,573,422.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,863,558.97	694,874.22
加：营业外收入	五、(四十二)	25,581,267.09	545,902.23
减：营业外支出	五、(四十三)	61,359.58	500,611.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		83,383,466.48	740,164.86
减：所得税费用	五、(四十四)	23,977,192.50	-784,728.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,406,273.98	1,524,893.23
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		59,406,273.98	1,524,893.23
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）		58,520,286.12	480,226.38
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		885,987.86	1,044,666.85
五、其他综合收益的税后净额		39,141,804.73	-853,107.58
（一）归属母公司所有者（或股东）的其他综合收益的税后净额		39,141,804.73	-853,107.58
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		1,063,460.08	
（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		1,063,460.08	
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		38,078,344.65	-853,107.58
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		1,064,968.80	-940,715.02
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他		37,013,375.85	87,607.44
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		98,548,078.71	671,785.65
（一）归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额		97,662,090.85	-372,881.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额		885,987.86	1,044,666.85
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦

母公司利润表

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年度

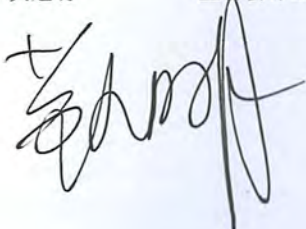
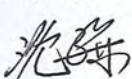
单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二、（四）	440,433,244.28	490,243,132.77
减：营业成本	十二、（四）	372,990,945.37	413,522,140.03
税金及附加		22,573,737.18	42,020,234.26
销售费用		714,748.00	2,521,992.96
管理费用		32,595,637.34	30,738,684.27
研发费用			
财务费用		5,774,592.29	43,265,129.29
其中：利息费用		95,697,098.40	153,223,899.53
利息收入		109,308,130.35	129,285,774.42
加：其他收益		739,859.52	1,161,792.11
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	-13,381,355.19	-46,043,655.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,400,470.84	-46,043,655.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		34,070,672.52	1,033,793.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-26,244,372.48	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-6,561,093.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		968,388.47	-92,234,210.88
加：营业外收入		64,019.94	267,826.40
减：营业外支出		38,940.50	20,864.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		993,467.91	-91,987,248.88
减：所得税费用		-1,057,107.13	-8,128,689.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,050,575.04	-83,858,559.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,050,575.04	-83,858,559.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		2,128,428.88	-940,715.02
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,063,460.08	
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		1,063,460.08	
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,064,968.80	-940,715.02
1.权益法下可转损益的其他综合收益		1,064,968.80	-940,715.02
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		4,179,003.92	-84,799,274.18
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦


合并现金流量表

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年度

单位：人民币元

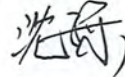
项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		973,130,364.79	668,487,251.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,306,020,239.36	4,093,664,865.07
经营活动现金流入小计		3,279,150,604.15	4,762,152,116.52
购买商品、接受劳务支付的现金		4,736,292,601.17	329,904,043.17
支付给职工以及为职工支付的现金		133,189,617.27	120,586,158.43
支付的各项税费		116,601,183.82	150,201,899.09
支付其他与经营活动有关的现金		672,023,436.86	3,919,860,231.13
经营活动现金流出小计		5,658,106,839.12	4,520,552,331.82
经营活动产生的现金流量净额		-2,378,956,234.97	241,599,784.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,814,093.30	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,679.00	4,080.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,832,772.30	200,004,080.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,067,315.46	1,425,839.67
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,067,315.46	1,425,839.67
投资活动产生的现金流量净额		21,765,456.84	198,578,240.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			146,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,525,343,432.26	
收到其他与筹资活动有关的现金		2,310,105,059.40	
筹资活动现金流入小计		3,835,448,491.66	146,200,000.00
偿还债务支付的现金		3,242,800,000.00	28,740,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		508,577,826.10	510,096,011.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,086,938,820.05	
筹资活动现金流出小计		4,838,316,646.15	538,836,011.02
筹资活动产生的现金流量净额		-1,002,868,154.49	-392,636,011.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-3,360,058,932.62	47,542,014.01
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	五、(四十五)	6,869,375,424.68	6,821,833,410.67
六、期末现金及现金等价物余额		3,509,316,492.06	6,869,375,424.68

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦







母公司现金流量表

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		458,680,803.70	514,392,784.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,910,937,719.25	3,972,644,895.37
经营活动现金流入小计		2,369,618,522.95	4,487,037,679.77
购买商品、接受劳务支付的现金		13,949,719.65	22,780,240.87
支付给职工以及为职工支付的现金		68,748,576.59	61,826,487.69
支付的各项税费		39,716,109.18	99,927,316.81
支付其他与经营活动有关的现金		1,241,650,686.55	3,859,857,583.13
经营活动现金流出小计		1,364,065,091.97	4,044,391,628.50
经营活动产生的现金流量净额		1,005,553,430.98	442,646,051.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,814,093.30	1,084,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,679.00	2,920.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,832,772.30	1,084,002,920.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		775,126.45	580,181.89
投资支付的现金		210,000,000.00	146,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		210,775,126.45	146,780,181.89
投资活动产生的现金流量净额		-187,942,354.15	937,222,738.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			146,200,000.00
取得借款收到的现金		200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		165,775,059.40	
筹资活动现金流入小计		365,775,059.40	146,200,000.00
偿还债务支付的现金		3,210,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		492,858,000.00	492,858,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		204,447,425.86	
筹资活动现金流出小计		3,907,305,425.86	492,858,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-3,541,530,366.46	-346,658,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		3,574,754,782.60	2,541,543,993.22
六、期末现金及现金等价物余额			
		850,835,492.97	3,574,754,782.60

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦

合并所有者权益(或股东权益)变动表

2021年度

单位: 人民币元

项 目	本 期										所有者 权益(或股东权益) 合计	
	归属于母公司所有者权益(或股东权益)											
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	其他	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	小 计		少数股东权益
一、上年期末余额	9,599,087,871.31			1,011,415,063.79		558,886,530.90		4,666,579.98	1,308,209,014.92	12,482,265,060.90	240,496,827.94	12,722,761,888.85
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	9,599,087,871.31			1,011,415,063.79		1,201,437.98		4,666,579.98	429,642.14	1,631,080.12		1,631,080.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						560,087,968.88		1,308,638,657.06	1,308,638,657.06	12,483,896,141.02	240,496,827.94	12,724,392,968.97
(一) 综合收益总额						39,141,804.73		205,057.50	58,315,228.62	97,662,090.85	885,987.86	98,548,078.71
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本						39,141,804.73			58,520,286.12	97,662,090.85	885,987.86	98,548,078.71
1. 所有者(或股东)投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益(或股东权益)的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								205,057.50	-205,057.50			
1. 提取盈余公积								205,057.50	-205,057.50			
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益(或股东权益)内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	9,599,087,871.31			1,011,415,063.79		599,229,773.61		4,871,637.48	1,366,953,885.68	12,581,558,231.87	241,382,815.81	12,822,941,047.68

法定代表人: 黄旭明

主管会计工作负责人: 沈子谦

会计机构负责人: 沈子谦





单位：人民币元

合并所有者权益(或股东权益)变动表

2021年度

上期

归属于母公司所有者权益(或股东权益)

	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
			其他权益工具	其他									
一、上年期末余额	9,579,073.65	4.31			885,229,280.79		559,739,638.48		4,666,579.98	1,376,716,957.11	12,405,426,110.67	239,291,857.85	12,644,717,968.52
加：会计政策变更										-68,988,168.57	-68,988,168.57	160,303.25	-68,827,865.32
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	9,579,073.65	4.31			885,229,280.79		559,739,638.48		4,666,579.98	1,307,728,788.54	12,336,437,942.10	239,452,161.10	12,575,890,103.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	20,014,217.00				126,185,783.00		-853,107.58			480,226.38	145,827,118.80	1,044,666.85	146,871,785.65
(一) 综合收益总额							-853,107.58			480,226.38	-372,881.20	1,044,666.85	671,785.65
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本	20,014,217.00				126,185,783.00						146,200,000.00		146,200,000.00
1.所有者(或股东)投入的普通股	20,014,217.00				126,185,783.00						146,200,000.00		146,200,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益(或股东权益)的金额													
4.其他													
(三) 利润分配													
1.提取盈余公积													
2.对所有者(或股东)的分配													
3.其他													
(四) 所有者权益(或股东权益)内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五) 专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	9,599,087.87	4.31			1,011,415,063.79		558,886,530.90		4,666,579.98	1,308,209,014.92	12,482,265,060.90	240,496,827.95	12,722,761,888.85

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦




母公司所有者权益（或股东权益）变动表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

项目	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益（或股东权益）合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	9,599,087,871.31			722,116,893.11		37,468,621.82		4,666,579.98	449,262,958.31	10,812,602,924.53
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他						1,201,437.98			429,642.14	1,631,080.12
二、本年期初余额	9,599,087,871.31			722,116,893.11		38,670,059.80		4,666,579.98	449,692,600.45	10,814,234,004.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,128,428.88		205,057.50	1,845,517.54	4,179,003.92
（一）综合收益总额						2,128,428.88			2,050,575.04	4,179,003.92
（二）所有者（或股东）投入和减少资本										
1.所有者（或股东）投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								205,057.50	-205,057.50	
2.对所有者（或股东）的分配								205,057.50	-205,057.50	
3.其他										
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	9,599,087,871.31			722,116,893.11		40,798,488.68		4,871,637.48	451,538,117.99	10,818,413,008.57

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦

沈子谦

沈子谦

母公司所有者权益（或股东权益）变动表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：北京华融基础设施投资有限公司

项 目	上期		本期		所有者权益（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益（或股东权益）合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具 永续债	优先股	其他		资本公积	其他综合收益							
一、上年期末余额	9,579,073,654.31				595,931,110.11			595,931,110.11		38,409,336.84		4,666,579.98	602,864,477.12	10,820,945,158.36
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	9,579,073,654.31				595,931,110.11			595,931,110.11		38,409,336.84		4,666,579.98	533,121,517.47	10,751,202,198.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,014,217.00				126,185,783.00			126,185,783.00		-940,715.02			-83,858,559.16	61,400,725.82
（一）综合收益总额										-940,715.02			-83,858,559.16	-84,799,274.18
（二）所有者（或股东）投入和减少资本	20,014,217.00				126,185,783.00			126,185,783.00						146,200,000.00
1.所有者（或股东）投入的普通股	20,014,217.00													146,200,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额														
4.其他														
（三）利润分配														
1.提取盈余公积														
2.对所有者（或股东）的分配														
3.其他														
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	9,599,087,871.31				722,116,893.11			722,116,893.11		37,468,621.82		4,666,579.98	449,262,958.31	10,812,602,924.53

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦





合并资产减值准备情况表

项 目	行次	2021年度										金额单位：元		
		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
		1	2	3	4	5	6	7	8					
一、坏账准备	1	24,030,051.18	30,353,462.60			30,353,462.60					11	补充资料：	—	12
其中：应收账款坏账准备	2	12,329.31	4,109,090.12			4,109,090.12					54,383,513.78	一、政策性挂账	20	
二、存货跌价准备	3										4,121,419.43	二、当年处理以前年度损失和挂账	21	
三、合同资产减值准备	4										-	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	22	
四、合同取得成本减值准备	5										-			
五、合同履约成本减值准备	6										-			
六、持有待售资产减值准备	7										-			
七、债权投资减值准备	8										-			
八、长期股权投资减值准备	9										-			
九、投资性房地产减值准备	10										-			
十、固定资产减值准备	11										-			
十一、在建工程减值准备	12										-			
十二、生产性生物资产减值准备	13										-			
十三、油气资产减值准备	14										-			
十四、使用权资产减值准备	15										-			
十五、无形资产减值准备	16										-			
十六、商誉减值准备	17	27,684,318.08									27,684,318.08			
十七、其他减值准备	18										-			
合 计	19	51,726,698.57	34,462,552.72	-	-	34,462,552.72	-	-	-	-	86,189,251.29			

法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦



母公司资产减值准备情况表

项 目	行 次	2021年度						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	因资产价值回升转回额				转销额	合并减少额	其他原因减少额
一、坏账准备	1	24,017,721.87	26,244,372.48	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
其中：应收账款坏账准备	2					26,244,372.48						50,262,094.35	20
二、存货跌价准备	3												21
三、合同资产减值准备	4												22
四、合同取得成本减值准备	5												
五、合同履约成本减值准备	6												
六、持有待售资产减值准备	7												
七、债权投资减值准备	8												
八、长期股权投资减值准备	9												
九、投资性房地产减值准备	10												
十、固定资产减值准备	11												
十一、在建工程减值准备	12												
十二、生产性生物资产减值准备	13												
十三、油气资产减值准备	14												
十四、使用权资产减值准备	15												
十五、无形资产减值准备	16												
十六、商誉减值准备	17												
十七、其他减值准备	18												
合 计	19	24,017,721.87	26,244,372.48	-	-	26,244,372.48	-	-	-	-	-	50,262,094.35	

金额单位：元

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司



法定代表人：黄旭明

主管会计工作负责人：沈子谦

会计机构负责人：沈子谦

沈子谦

黄旭明

北京华融基础设施投资有限责任公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

北京华融基础设施投资有限责任公司(以下简称“本公司”)系由北京市工商行政管理局批准, 由北京华融综合投资公司于2006年5月23日投资设立的有限责任公司。本公司统一社会信用代码为91110000788952938B; 注册资本: 9,599,087,871.31元人民币; 法定代表人: 黄旭明。根据西城国资委通知(西国资发【2011】148号文), 西城区国资委将所持北京华融基础设施投资有限责任公司100%股权无偿划转至北京金融街资本运营中心持有, 2017年, 北京金融街资本运营中心将所持本公司的股权向北京金融街投资(集团)有限公司增资, 本公司股东变更为北京金融街投资(集团)有限公司, 持股比例为100.00%。

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

企业注册地址: 北京市西城区南礼士路46号院1号楼1层04、2层205

总部办公地址: 北京市西城区南礼士路46号院1号楼1层04、2层205

组织形式: 有限责任公司(法人独资)

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

主要经营活动: 物业管理; 出租办公用房; 出租商业用房等。

营业范围: 销售食品; 投资管理; 资产管理; 项目投资; 房地产开发; 物业管理; 出租办公用房; 出租商业用房; 机动车公共停车场服务; 会议服务; 企业管理咨询; 企业管理; 组织文化艺术交流活动(不含演出); 设计、制作、代理、发布广告; 文艺创作; 工艺美术设计; 电脑动画设计; 承办展览展示活动; 清洁服务; 销售自行开发的商品房、办公用品、针纺织品、工艺品、电子产品、通讯设备。(“1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”; 市场主体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; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表及财务报表附注业经公司董事会于2022年4月15日批准报出。

（四）合并财务报表范围

截至2021年12月31日，本公司纳入合并财务报表范围的子公司如下表所示：

序号	公司名称
1	北京华融金盈投资发展有限公司
2	北京华融新科科技发展有限公司
3	北京金恒丰城市更新资产运营管理有限公司
4	北京金御房地产开发有限公司
5	北京市西城区保障性住房运营管理有限公司

具体详见“附注六、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

（一）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2021年12月31日的财务状况、2021年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，合并成本为购买方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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制

时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，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：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的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，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有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。

(十) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

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

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围

内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

(2) 金融负债

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

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

(十一) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以

公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

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

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

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

本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。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续

期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

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应收票据、应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

①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

②应收账款

应收账款组合 1：应收国有企业客户

应收账款组合 2：应收政府机构客户

应收账款组合 3：应收关联方组合

应收账款组合 4：应收其他客户

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

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

其他应收款组合 1：应收押金、保证金、备用金

其他应收款组合 2：应收关联方款项

其他应收款组合 3：应收代垫款

其他应收款组合 4：应收其他款项

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。

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十二）存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、出租开发产品、开发产品、周转房、库存商品、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

本公司原材料、库存商品等发出时，采用先进先出法计价；对于受托开发项目，受托开发项目成本包括前期费用、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

（1）土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊，土地一级开发项目按照占地面积分摊。

（2）拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

（3）市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

房地产开发企业为组织和管理开发产品的前期而发生的各项费用应计入开发成本（开发间接费）。

房地产开发企业综合管理部门人员的各项费用应计入管理费用，在销售产品过程中发生的各项费用以及为销售本企业商品而专设的销售机构的经营费用应计入销售费用，不得计入开发成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按分次摊销法摊销。

(十三) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十四) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的

长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

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应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。本公司投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

2、本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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本公司投资性房地产由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以

评估报告的估价结论作为其公允价值。

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

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	3.00	2.43
办公设备	3-6	3.00	16.17-32.33
电子设备	3-6	3.00	16.17-32.33
运输设备	4-6	3.00	16.17-24.25
其他设备	2-6	3.00	16.17-48.50

3、其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生

改变则作为会计估计变更处理。

对于原值低于 5000 元的固定资产，在入账的次月一次性将其折旧计入相应的成本费用类科目，不再分年度计算折旧。

(十七) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。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。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。

预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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

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

(十九) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件使用权	5年、10年	直线法摊销

2. 使用寿命不确定的判断依据

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

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

3. 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。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，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时

根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

(二十三) 收入

1、一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①房地产开发收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。客户未完成现场交付手续，但按照合同条款可视同交付的，在《交付通知书》所规定的时限届满之日确认销售收入的实现。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

②物业管理及相关服务收入

本公司物业管理及相关服务收入在提供服务的会计期间确认，因为客户在本公司履约时同时收到并消费本公司履约所提供的利益。

③物业出租收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

④资金使用权收入

本公司按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

⑤其他服务合同

本公司在提供服务的过程中确认收入。对于合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日即按照各单项服务的单独售价的相对比例将交易价格分摊至各项服务。各项服务的单独售价依据本公司单独销售各项服务的价格得出。

(二十四) 合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

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

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

本公司对合同取得成本、合同履行成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

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

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

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

（二十五）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

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

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

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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的

政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

2. 政府补助确认时点

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十七) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初

始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

（二十八）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及依据

（1）财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 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调整。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的贷款和应收款项、可供出售金融资产、持有至到期投资三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注四、（十）（十一）。

（2）财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，具体收入确认和计量的会计政策参见附注四、（二十三）。

（3）财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整，具体会计政策见附注四、（二十七）。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

2. 会计政策变更的影响

本公司执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

合并资产负债表项目	会计政策变更前2020年12月31日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后2021年1月1日余额
资产：					
应收账款	357,370,638.72				357,358,309.41
预付账款	8,587,195.68			-2,604,374.40	5,982,821.28
长期股权投资	2,814,286,632.80	1,631,080.12			2,815,917,712.92
使用权资产				20,067,922.18	20,067,922.18
递延所得税资产	276,491,528.06				276,494,610.39
负债：					
一年内到期的非流动负债	3,242,800,000.00			8,342,809.00	3,251,142,809.00
租赁负债				9,120,738.78	9,120,738.78
股东权益：					
其他综合收益	558,886,530.90	1,201,437.98			560,087,968.88
未分配利润	1,308,209,014.92	429,642.14			1,308,638,657.06

母公司资产负债表项目	会计政策变更前2020年12月31日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后2021年1月1日余额
资产：					
预付账款	5,540,289.06			-472,001.25	5,068,287.81
长期股权投资	2,814,286,632.80	1,631,080.12			2,815,917,712.92
使用权资产				3,255,712.87	3,255,712.87
负债：					
一年内到期的非流动负债	3,210,000,000.00			1,290,404.78	3,211,290,404.78
租赁负债				1,493,306.84	1,493,306.84
股东权益：					
其他综合收益	37,468,621.82	1,201,437.98			38,670,059.80
未分配利润	526,528,710.23	429,642.14			526,958,352.37

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%、6%、5%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	605.00	605.00
银行存款	3,509,315,887.06	6,869,374,819.68
其他货币资金		
合计	3,509,316,492.06	6,869,375,424.68
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
0-3月	2,502,236.51	2,059,230.36
3-6月	1,569,301.18	347,501.36
6-12月	1,331,562.23	
1至2年	679,239.61	3,069.52
2至3年		1,062.00
3年以上	354,959,775.48	354,959,775.48
减：坏账准备	4,121,419.43	12,329.31
合计	356,920,695.58	357,358,309.41

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	4,102,425.81	1.14	4,102,425.81	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	356,939,689.20	98.86	18,993.62	0.01
其中：组合1：政府客户组合	354,957,525.00	98.31		

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
组合 2: 应收其他客户组合	1,982,164.20	0.55	18,993.62	0.96
合计	361,042,115.01		4,121,419.43	

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	357,370,638.72	100.00	12,329.31	0.01
其中: 组合 1: 政府客户组合	354,957,525.00	99.32		
组合 2: 应收其他客户组合	2,413,113.72	0.68	12,329.31	0.51
合计	357,370,638.72		12,329.31	

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
恩霆时代(北京)国际管理咨询有限公司	850,733.46	850,733.46	1年以内 234,810.80 元 1-2年 615,922.66 元	100.00	判决后未执行
薛剑锋	1,180,244.45	1,180,244.45	1年以内	100.00	判决后未执行
北京欣燕都城酒店管理有限公司	1,876,094.29	1,876,094.29	1年以内	100.00	判决后未执行
通用客户	195,353.61	195,353.61	1年以内	100.00	判决后未执行
合计	4,102,425.81	4,102,425.81			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1: 政府客户组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
3年以上	354,957,525.00			354,957,525.00		
合计	354,957,525.00			354,957,525.00		

②组合 2: 应收其他客户

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
0-3月	1,637,568.83			2,059,230.36		

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
3-6月	279,027.94	3.00	8,370.84	347,501.36	3.00	10,425.04
6-12月						
1至2年	63,316.95	15.00	9,497.54	3,069.52	15.00	460.43
2至3年				1,062.00	30.00	318.60
3年以上	2,250.48	50.00	1,125.24	2,250.48	50.00	1,125.24
合计	1,982,164.20		18,993.62	2,413,113.72		12,329.31

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款坏账准备	12,329.31	4,109,090.12				4,121,419.43
合计	12,329.31	4,109,090.12				4,121,419.43

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
华嘉项目	134,373,225.00	37.60	
月坛项目	220,584,300.00	61.72	
合计	354,957,525.00	99.32	

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,914,715,278.31	99.96	4,478,968.28	74.86
1至2年			874,336.00	14.61
2至3年	839,356.00	0.02	629,517.00	10.52
3年以上	629,517.00	0.02		
合计	3,916,184,151.31	100.00	5,982,821.28	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京世纪梵享家具有限公司	1,468,873.00	2-3年 839,356.00元 3年以上 629,517.00元	业务未完结
合计		1,468,873.00		

2. 预付款项金额较大单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市房山新城置业有限责任公司	3,913,972,216.00	99.95
北京世纪梵享家具有限公司	1,468,873.00	0.01
北京金融街西环置业有限公司	517,298.86	0.01
合计	3,915,958,387.86	99.97

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,759,918,189.14	8,080,788,589.03
减：坏账准备	50,262,094.35	24,017,721.87
合计	6,709,656,094.79	8,056,770,867.16

1. 其他应收款项

(1) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
应收关联方组合	400,136,222.22	1,000,026,447.03
应收押金、保证金、备用金	105,847,129.62	430,871,806.89
应收代垫款项	505,361.55	333,411.35
应收政府机构款项	107,557,416.88	1,481,925.78
应收其他客户	6,145,872,058.87	6,648,074,997.98
减：坏账准备	50,262,094.35	24,017,721.87
合计	6,709,656,094.79	8,056,770,867.16

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
0-3月	407,907,164.87	790,963,734.71
3-6月	305,782.21	1,985,397,401.54
6-12月	107,823,080.15	4,854,490,243.19
1至2年	6,119,296,074.29	5,350,639.21
2至3年	3,932,242.08	29,054,521.65
3年以上	120,653,845.54	415,532,048.73
减：坏账准备	50,262,094.35	24,017,721.87
合计	6,709,656,094.79	8,056,770,867.16

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021年1月1日余额	6,561,093.12		17,456,628.75	24,017,721.87
本期计提	26,244,372.48			26,244,372.48
本期转回				
本期核销				
2021年12月31日余额	32,805,465.60		17,456,628.75	50,262,094.35

第三阶段计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
北京富饶房地产开发有限公司	15,209,644.75	15,209,644.75	3年以上	100.00	预计无法收回
大觉胡同人口疏散及道路工程项目代建	314,146.76	314,146.76	3年以上	100.00	预计无法收回
恒丰银行	1,629,444.29	1,629,444.29	3年以上	100.00	预计无法收回
金果胡同片区道路项目代建	84.30	84.30	3年以上	100.00	预计无法收回
灵境地块（华嘉小学项目）	210,157.50	210,157.50	3年以上	100.00	预计无法收回
王立平	93,151.15	93,151.15	3年以上	100.00	预计无法收回
合计	17,456,628.75	17,456,628.75			

（4）坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
其他应收款						
坏账准备	24,017,721.87	26,244,372.48				50,262,094.35
合计	24,017,721.87	26,244,372.48				50,262,094.35

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京金嘉恒业产业运营管理有限公司	资金往来	5,909,712,326.12	1-2年	87.42	
北京金融街投资（集团）有限公司	资金往来	400,222,222.22	1年以内	5.92	
北京广安融达置业有限公司	押金	36,938,224.00	3年以上	0.55	
北京市房山区住房和城乡建设委员会	押金	26,689,500.00	3年以上	0.39	
北京首创阳光房地产有限责任公司	押金	366,506.00	3年以上	0.01	
合计		6,373,928,778.34		94.29	

（五）存货

1. 存货的分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
周转材料（包装物、低值易耗品等）	20,977.57		20,977.57	24,560.74		24,560.74
自制半成品及在产品	2,953,742,159.74		2,953,742,159.74	3,186,283,347.87		3,186,283,347.87
其中：开发成本	2,953,742,159.74		2,953,742,159.74	3,186,283,347.87		3,186,283,347.87
产成品（库存商品）	1,891,862,628.39		1,891,862,628.39	1,917,266,751.95		1,917,266,751.95
其中：开发产品	1,385,364,606.03		1,385,364,606.03	1,393,641,159.33		1,393,641,159.33
合计	4,845,625,765.70		4,845,625,765.70	5,103,574,660.56		5,103,574,660.56

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	55,093,967.79	28,467,707.02
预缴税金	1,416,616.94	
合计	56,510,584.73	28,467,707.02

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对合营企业投资	22,794,977.65		22,794,977.65	
对联营企业投资	2,255,403,126.39		28,402,119.04	2,227,001,007.35
对其他企业投资	537,719,608.88	17,130,077.08		554,849,685.96
小计	2,815,917,712.92	17,130,077.08	51,197,096.69	2,781,850,693.31
减：长期股权投资减值准备				
合计	2,815,917,712.92	17,130,077.08	51,197,096.69	2,781,850,693.31

2. 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
北京首房金晖 房地产开发有 限公司	22,794,977.65		22,814,093.30							19,115.65	
小计	22,794,977.65		22,814,093.30							19,115.65	
二、联营企业											
北京天桥盛世 投资集团有限 责任公司	2,255,403,126.39			-30,026,928.18	1,624,809.14						2,227,001,007.35
小计	2,255,403,126.39			-30,026,928.18	1,624,809.14						2,227,001,007.35
三、其他企业											
恒泰证券股份 有限公司	537,719,608.88			16,626,457.34	503,619.74						554,849,685.96
小计	537,719,608.88			16,626,457.34	503,619.74						554,849,685.96
合计	2,815,917,712.92		22,814,093.30	-13,400,470.84	2,128,428.88					19,115.65	2,781,850,693.31

(八) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或 存货转入	公允价值变动损 益	处 置	转为自 用房地 产	
一、成本合计	1,474,384,497.85		130,662,056.58				1,605,046,554.43
其中：房屋、建筑物	1,474,384,497.85		130,662,056.58				1,605,046,554.43
二、公允价值变动合计	899,403,751.81		48,446,907.35	17,844,224.59			965,694,883.75
其中：房屋、建筑物	899,403,751.81		48,446,907.35	17,844,224.59			965,694,883.75
三、投资性房地产账面价值合计	2,373,788,249.66		179,108,963.93	17,844,224.59			2,570,741,438.18
其中：房屋、建筑物	2,373,788,249.66		179,108,963.93	17,844,224.59			2,570,741,438.18

注：

1、本公司投资性房地产位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。

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

(九) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	434,002,507.34	357,168,641.96
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	434,002,507.34	357,168,641.96

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	电子设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	397,902,585.72	14,297,782.92	126,857.29	3,643,275.20	1,299,037.08	417,269,538.21
2. 本期增加金额	88,935,128.41	672,263.27	47,863.73	226,619.47		89,881,874.88
(1) 购置		672,263.27	47,863.73	226,619.47		946,746.47
(2) 存货转入	88,935,128.41					88,935,128.41
3. 本期减少金额		1,646,228.46				1,646,228.46
(1) 处置或报废		1,646,228.46				1,646,228.46
4. 期末余额	486,837,714.13	13,323,817.73	174,721.02	3,869,894.67	1,299,037.08	505,505,184.63
二、累计折旧						
1. 期初余额	43,094,291.43	13,000,962.66	4,199.00	3,294,679.88	706,763.28	60,100,896.25
2. 本期增加金额	12,147,203.53	560,916.43	32,609.84	122,861.76	127,444.64	12,991,036.20
(1) 计提	12,147,203.53	560,916.43	32,609.84	122,861.76	127,444.64	12,991,036.20

项目	房屋及建筑物	办公设备	电子设备	运输设备	其他设备	合计
3.本期减少金额		1,589,255.16				1,589,255.16
(1) 处置或报废		1,589,255.16				1,589,255.16
4.期末余额	55,241,494.96	11,972,623.93	36,808.84	3,417,541.64	834,207.92	71,502,677.29
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	431,596,219.17	1,351,193.80	137,912.18	452,353.03	464,829.16	434,002,507.34
2.期初账面价值	354,808,294.29	1,296,820.26	122,658.29	348,595.32	592,273.80	357,168,641.96

(十) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
在建工程项目	7,820,010.55	3,238,910.55
工程物资		
减：减值准备		
合计	7,820,010.55	3,238,910.55

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新世界公寓				29,600.00		29,600.00
46号院人才公租房装修	7,820,010.55		7,820,010.55	3,209,310.55		3,209,310.55
合计	7,820,010.55		7,820,010.55	3,238,910.55		3,238,910.55

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产	本期其他减少金 额	期末余额
新世界公寓		29,600.00	118,400.00		148,000.00	
46号院人才公租房装修	40,615,310.55	3,209,310.55	4,610,700.00			7,820,010.55
合计	40,615,310.55	3,238,910.55	4,729,100.00		148,000.00	7,820,010.55

重大在建工程项目变动情况(续)

项目名称	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
新世界公寓						自有资金
46号院人才公租房装修	19.25	19.25				自有资金
合计	19.25	19.25				

(十一) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	20,067,922.18			20,067,922.18
2. 本期增加金额	516,667,163.26			516,667,163.26
(1) 新增租赁	516,667,163.26			516,667,163.26
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	536,735,085.44			536,735,085.44

项目	房屋及建筑物	机器设备	其他	合计
二、累计折旧				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	9,769,732.55			9,769,732.55
(1) 计提	9,769,732.55			9,769,732.55
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	9,769,732.55			9,769,732.55
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	526,965,352.89			526,965,352.89
2. 期初账面价值	20,067,922.18			20,067,922.18

(十二) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	专利权	非专利技术	商标权	著作权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	8,138,414.25					8,138,414.25
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	8,138,414.25					8,138,414.25
二、累计摊销						
1. 期初余额	6,489,364.94					6,489,364.94
2. 本期增加金额	448,697.82					448,697.82
(1) 计提	448,697.82					448,697.82
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	6,938,062.76					6,938,062.76
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,200,351.49					1,200,351.49
2. 期初账面价值	1,649,049.31					1,649,049.31

(十三) 商誉

1. 商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京天叶信恒房地产开发有限公司	27,684,318.08					27,684,318.08
合计	27,684,318.08					27,684,318.08

2. 商誉减值准备

项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
北京天叶信恒房地产开发有限公司	27,684,318.08					27,684,318.08
合计	27,684,318.08					27,684,318.08

(十四) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
赵登禹路429号咖啡厅装修费	412,098.42		412,098.42		
合计	412,098.42		412,098.42		

(十五) 递延所得税资产、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

项目	期末余额		期初余额	
	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
递延所得税资产：				
资产减值准备	13,595,878.45	54,383,513.78	6,007,512.80	24,030,051.18
可抵扣亏损			94,094,898.93	376,379,595.71
投资性房地产公允价值变动	11,871,874.85	47,487,499.45	11,893,170.75	47,572,683.05
固定资产转公允价值计量法下投资性房地产的减值部分	3,396,027.24	13,584,108.97	3,268,629.46	13,074,517.81
新租赁准则税会差异	99,828.78	399,315.11		
月坛项目	17,447,175.96	69,788,703.84	17,519,348.38	70,077,393.53
土地增值税	79,563,115.66	318,252,462.62	75,498,131.00	301,992,524.03
华嘉项目	67,936,355.45	271,745,421.79	67,942,514.82	271,770,059.28
月坛回迁楼	270,404.25	1,081,617.00	270,404.25	1,081,617.00
小计	194,180,660.64	776,725,027.51	276,494,610.39	1,105,978,441.59
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	14,888,062.17	59,552,248.62	10,546,969.21	42,187,876.92

项目	期末余额		期初余额	
	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
固定资产转公允价值 计量法下投资性 房地产的增值部分	217,310,520.75	869,242,082.99	204,972,728.80	819,890,915.19
小计	232,198,582.92	928,794,331.61	215,519,698.01	862,078,792.11

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
鲁谷项目装修设计费	2,790,509.02		2,790,509.02	4,627,455.14		4,627,455.14
新世界公寓租金	148,000.00		148,000.00			
预缴税金	48,277.09		48,277.09	61,757.69		61,757.69
人才公租房装修改造 项目	12,590,254.32		12,590,254.32	2,295,099.14		2,295,099.14
公租房人脸识别系统	506,311.23		506,311.23	1,012,622.47		1,012,622.47
菜市口西片老城保护和 城市更新修缮项目	107,724,506.33		107,724,506.33	51,160,714.97		51,160,714.97
合计	123,807,857.99		123,807,857.99	59,157,649.41		59,157,649.41

(十七) 应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	24,690,567.00	98,495,927.90
1-2年	13,937.61	131,540,005.63
2-3年		165,185,028.1
3年以上	550,793,927.36	675,055,808.93
合计	575,498,431.97	1,070,276,770.56

2. 账龄超过1年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
华嘉项目预估成本	271,745,421.79	暂估成本
两区战略协议基础设施费	110,326,158.15	未结算
月坛项目	69,788,703.84	暂估成本
北京市市政四建设工程有限责任公司	62,216,656.52	未结算
北京华夏恒建设集团有限公司	17,628,652.00	未结算
李嘉升	11,081,739.40	业务未完结
合计	542,787,331.70	

(十八) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	93,982,650.26	105,669,698.42
1年以上	5,006,382.82	1.84
合计	98,989,033.08	105,669,700.26

账龄超过1年的大额预收账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
西城发改委	2,673,537.06	未到结算期
零动科技(北京)有限公司	2,216,419.61	未到结算期
北京西西乐餐饮管理有限公司	116,426.15	未到结算期
合计	5,006,382.82	

(十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	33,369,442.39	116,905,455.77	117,670,305.19	32,604,592.97
离职后福利-设定提存计划		17,859,877.54	17,859,877.54	
辞退福利		289,127.05		289,127.05
一年内到期的其他福利				
合计	33,369,442.39	135,054,460.36	135,530,182.73	32,893,720.02

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	32,262,554.61	96,481,527.47	97,138,934.20	31,605,147.88
职工福利费		965,040.39	965,040.39	
社会保险费		8,708,842.78	8,708,842.78	
其中: 医疗及生育保险费		8,497,026.47	8,497,026.47	
工伤保险费		211,816.31	211,816.31	
其他				
住房公积金		8,715,016.39	8,715,016.39	
工会经费和职工教育经费	1,106,887.78	2,035,028.74	2,142,471.43	999,445.09
合计	33,369,442.39	116,905,455.77	117,670,305.19	32,604,592.97

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		10,549,463.89	10,549,463.89	
失业保险费		400,457.62	400,457.62	
企业年金缴费		6,909,956.03	6,909,956.03	
合计		17,859,877.54	17,859,877.54	

(二十) 应交税费

项目	期初余额	本年应交	本年已交	期末余额
增值税	6,600,909.23	42,505,165.05	44,798,267.44	4,307,806.84
土地增值税	301,992,524.03	25,803,596.22	9,543,657.63	318,252,462.62
企业所得税	2,258,448.23	32,662,056.77	32,080,208.81	2,840,296.19
个人所得税	336,431.11	6,909,266.64	6,927,884.90	317,812.85
城市维护建设税	453,244.45	2,981,564.52	3,135,751.80	299,057.17
房产税		22,540,150.27	22,540,150.27	
土地使用税		970,434.77	970,434.77	
教育费附加	202,396.90	1,458,644.06	1,532,873.60	128,167.36
其他税费	121,349.14	1,965,280.94	1,985,685.18	100,944.90
合计	311,965,303.09	137,796,159.24	123,514,914.40	326,246,547.93

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	852,768,512.50	794,807,194.19
合计	852,768,512.50	794,807,194.19

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	363,213,547.03	316,820,819.89
应付押金保证金	34,100,339.20	32,004,614.90
应付代收代付款	220,972,771.89	5,601,001.50
待结算款项	227,056,555.43	422,681,882.37
应付费用-社会保险及公积金	944,541.83	1,292,840.79
其他	6,480,757.12	16,406,034.74
合计	852,768,512.50	794,807,194.19

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
北京中融物产有限责任公司	6,358,200.00	未到结算期
西城区百万庄北里指挥部	5,401,966.00	未到结算期
中国双维投资有限公司	4,895,000.00	押金保证金
长城物业集团股份有限公司北京物业管理分公司	1,050,000.00	未到结算期
北京东方云峰餐饮有限公司	460,000.00	未到结算期
北京东方瑞丽医学技术开发有限公司	446,702.00	未到结算期
北京益民恒通农副产品市场有限责任公司	442,088.00	未到结算期

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
北京八珍堂医药科技有限公司	436,372.00	未到结算期
合计	19,490,328.00	—

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	37,483,013.70	32,800,000.00
一年内到期的应付债券	2,869,406,502.88	3,434,409,611.23
一年内到期的租赁负债	9,016,865.68	8,342,809.00
合计	2,915,906,382.26	3,475,552,420.23

(二十三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	利率区间
保证借款	1,624,103,432.26	331,560,000.00	
理财直融	200,663,013.70		
减：一年内到期的长期借款	37,483,013.70	32,800,000.00	
合计	1,787,283,432.26	298,760,000.00	

(二十四) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	7,165,363,137.95	10,423,476,298.93
减：一年内到期的应付债券	2,869,406,502.88	3,434,409,611.23
合计	4,295,956,635.07	6,989,066,687.70

1. 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	起息日期	债券期限	发行金额
非公开发行公司债券第一期（16京融01）企业债	3,210,000,000.00	2016/8/18	2016/8/20	3+2年	3,208,222,579.86
2019年非公开发行公司债券19京融01	1,800,000,000.00	2019/3/12	2019/3/14	3+2年	1,794,905,660.38
2019年非公开发行公司债券19京融02	1,200,000,000.00	2019/4/1	2019/4/3	3+2年	1,196,603,773.58
2019年公开发行公司债券19京融G1	1,000,000,000.00	2019/7/16	2019/7/18	3+2年	997,169,811.32
2019年公开发行公司债券19京融G2	1,000,000,000.00	2019/7/16	2019/7/18	5年	997,169,811.32
2019年公开发行公司债券19京融G3	500,000,000.00	2019/8/8	2019/8/12	3+2年	498,584,905.66
2019年公开发行公司债券19京融G4	1,500,000,000.00	2019/8/12	2019/8/12	5年	1,495,754,716.98

债券名称	面值	发行日期	起息日期	债券期限	发行金额
合计	10,210,000,000.00				10,188,411,259.10

应付债券的增减变动(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开发行公司债第一期(16京融01)企业债	3,263,977,249.32		89,830,750.68		3,353,808,000.00	
2019年非公开发行公司债券19京融01	1,861,765,137.31		79,200,000.00	1,797,473.40	79,200,000.00	1,863,562,610.71
2019年非公开发行公司债券19京融02	1,238,199,564.16		52,800,000.00	1,195,305.34	52,800,000.00	1,239,394,869.50
2019年公开发行公司债券19京融G1	1,015,924,686.27		37,800,000.00	977,633.91	37,800,000.00	1,016,902,320.18
2019年公开发行公司债券19京融G2	1,017,142,381.27		41,700,000.00	563,941.09	41,700,000.00	1,017,706,322.36
2019年公开发行公司债券19京融G3	506,218,330.25		17,850,000.00	486,429.25	17,850,000.00	506,704,759.50
2019年公开发行公司债券19京融G4	1,520,248,950.35		59,700,000.00	843,305.35	59,700,000.00	1,521,092,255.70
合计	10,423,476,298.93		378,880,750.68	5,864,088.34	3,642,858,000.00	7,165,363,137.95

(二十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	424,935,513.94	17,906,068.06
减: 未确认融资费用	225,100,372.80	442,520.28
减: 一年内到期的租赁负债	9,016,865.68	8,342,809.00
合计	190,818,275.46	9,120,738.78

(二十六) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款项		
专项应付款	1,903,282,055.41	300,923,710.73

项目	期末余额	期初余额
合计	1,903,282,055.41	300,923,710.73

其中：专项应付款

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
房山 2793 套房源		2,100,000,000.00	500,000,000.00	1,600,000,000.00	
地铁 8 号线代建	219,277,015.36		24,085,852.58	195,191,162.78	
菜西片区基础设施改造提升项目		30,000,000.00	8,502,500.47	21,497,499.53	
地铁 6 号线代建	18,177,828.05	6,620,306.32	1,049,443.74	23,748,690.63	
财政拨付医院基建专项资金	15,442,018.34	255,958.04	1,528,639.20	14,169,337.18	
其他	48,026,848.98	1,728,548,720.21	1,727,900,203.90	48,675,365.29	
合计	300,923,710.73	3,865,424,984.57	2,263,066,639.89	1,903,282,055.41	

(二十七) 实收资本

投资者名称	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
北京金融街投资(集团)有限公司	9,599,087,871.31						9,599,087,871.31

(二十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价(股本溢价)	126,185,783.00			126,185,783.00
其他资本公积	885,229,280.79			885,229,280.79
合计	1,011,415,063.79			1,011,415,063.79

(二十九) 其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生额					期末 余额
		本期所得税前发 生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税费用	税后 归属于 少数 股东	
一、不能重分类进损益的其 他综合收益							
其中：权益法下不能转损益 的其他综合收益	1,201,437.98	1,063,460.08				1,063,460.08	2,264,898.06
二、将重分类进损益的其他 综合收益							
其中：权益法下可转损益的 其他综合收益	-940,715.02	1,064,968.80				1,064,968.80	124,253.78
自用房地产或作为存货的房 地产转换为以公允价值计量 的投资性房地产在转换日公 允价值大于账面价值部分	559,827,245.92	49,351,167.80			12,337,791.95	37,013,375.85	596,840,621.77
其他综合收益合计	560,087,968.88	51,479,596.68			12,337,791.95	39,141,804.73	599,229,773.61

(三十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	4,666,579.98	205,057.50		4,871,637.48
合计	4,666,579.98	205,057.50		4,871,637.48

(三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	1,308,209,014.92	1,376,716,957.11
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	429,642.14	-68,988,168.57
调整后期初未分配利润	1,308,638,657.06	1,307,728,788.54
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	58,520,286.12	480,226.38
减: 提取法定盈余公积	205,057.50	
期末未分配利润	1,366,953,885.68	1,308,209,014.92

(三十二) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	511,947,145.98	378,906,993.27	282,895,237.69	157,902,191.65
土地开发收入		10,603.38		7,692,193.15
拆迁管理费收入	704,535.94	5,569,413.52	2,944,739.73	5,006,595.10
房源销售安置收入	410,525,259.18	310,774,997.17	176,811,120.54	102,332,127.66
物业及出租收入	96,141,324.97	59,969,643.77	76,853,663.20	28,844,672.65
其他	4,576,025.89	2,582,335.43	26,285,714.22	14,026,603.09
二、其他业务小计	400,527,270.97	361,619,130.06	384,429,082.15	286,019,929.11
物业及出租收入	30,989,398.14	21,922,362.72	28,968,502.18	17,824,874.97
代建管理费收入	6,594,754.57	2,807,421.84	14,546,932.63	22,351,849.40
咨询服务费收入	694,742.92		934,649.08	75,471.70
资金使用权收入	348,211,833.31	281,108,611.83	325,884,894.83	196,768,911.39
其他收入	14,036,542.03	55,780,733.67	14,094,103.43	48,998,821.65
合计	912,474,416.95	740,526,123.33	667,324,319.84	443,922,120.76

(三十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	25,803,596.22	36,045,581.18
房产税	20,536,800.82	16,421,738.25
土地使用税	835,736.77	861,666.74
城市维护建设税	2,906,737.90	2,777,944.73
教育费附加	1,218,522.13	1,099,177.48
印花税	1,371,127.70	451,570.40
其他	769,033.38	772,705.07

项目	本期发生额	上期发生额
合计	53,441,554.92	58,430,383.85

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	506,036.87	1,416,898.15
社会保险和住房公积金	301,212.75	456,870.80
物业管理及租赁费	115,141.20	141,186.87
保安费	320,918.72	284,797.57
折旧费用	9,150.83	21,172.92
业务招待费	46,764.11	29,400.88
办公费	1,323.00	15,701.00
邮电通讯费	32,180.33	37,795.19
咨询服务费	608,297.07	1,091,038.58
低值易耗品	26,414.28	5,335.12
工会经费	9,372.72	29,868.40
修理费	4,036.28	40,948.12
市内交通费	10,218.08	5,225.50
宣传推广费		47,748.71
代理费	1,888,775.72	1,746,599.51
职工福利费	6,933.26	15,102.79
教育经费	1,817.93	8,608.96
律师顾问费	150,943.39	269,858.50
其他	27,125.33	1,448,187.96
合计	4,066,661.87	7,112,345.53

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,526,003.82	32,468,014.84
社会保险和住房公积金	6,858,387.94	5,053,589.62
福利费	764,289.13	707,153.98
劳动保护费	14,835.98	18,360.88
工会经费	631,069.49	468,853.86
职工教育经费	88,552.92	254,803.25
物业管理及租赁费	7,434,614.36	7,637,386.35
保安费	1,563,856.89	1,796,867.58
折旧费用	6,333,352.41	7,180,444.69
业务招待费	969,957.75	784,180.55
办公费	377,186.81	252,027.15
邮电通讯费	782,284.62	843,064.77
审计、咨询服务费	4,639,352.80	4,716,824.09
低值易耗品摊销	554,084.41	526,450.00
修理费	151,549.23	209,710.01

项目	本期发生额	上期发生额
低值易耗品	51,231.89	47,004.44
无形资产摊销	450,733.22	628,902.58
市内交通费	98,073.07	77,413.20
残疾人就业保障金	266,587.85	226,501.97
其他	7,600,472.58	7,076,979.30
合计	74,156,477.17	70,974,533.11

(三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	97,417,147.38	153,223,899.53
减：利息收入	158,562,440.78	182,078,078.26
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	2,942,783.71	2,884,336.33
其他支出	16,509,433.96	16,509,433.96
合计	-41,693,075.73	-9,460,408.44

(三十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
个税手续费返还	119,828.18	277,955.29	与收益相关
房租减免补贴	2,261,909.05	848,278.16	与收益相关
税费减免		6,566.28	与收益相关
专项补贴、奖励		5,000,000.00	与收益相关
发改委奖励	300,000.00	800,000.00	与收益相关
合计	2,681,737.23	6,932,799.73	

(三十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,400,470.84	-46,043,655.69
处置长期股权投资产生的投资收益	19,115.65	
合计	-13,381,355.19	-46,043,655.69

(三十九) 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
以公允价值计量的投资性房地产	16,939,964.14	-49,966,192.42
合计	16,939,964.14	-49,966,192.42

(四十) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-4,109,090.12	--
其他应收款信用减值损失	-26,244,372.48	--

项目	本期发生额	上期发生额
合计	-30,353,462.60	--

(四十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	--	-6,573,422.43
合计		-6,573,422.43

(四十二) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

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
与日常活动无关的政府补助	102,710.69	261,943.97	102,710.69
延迟退房违约金	21,855,772.57		21,855,772.57
法院执行款	3,553,120.96		3,553,120.96
其他	69,662.87	283,958.26	69,662.87
合计	25,581,267.09	545,902.23	25,581,267.09

2. 计入营业外收入的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
社保失业金返还	53,709.89		与收益相关
老旧汽车更新补贴	8,000.00		与收益相关
稳岗补贴	41,000.80	261,943.97	与收益相关
合计	102,710.69	261,943.97	与收益相关

(四十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损坏报废损失	40,443.21	27,086.77	40,443.21
其他	20,916.37	473,524.82	20,916.37
合计	61,359.58	500,611.59	61,359.58

(四十四) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	-62,677,850.21	20,018,132.28
递延所得税费用	86,655,042.71	-20,802,860.65
其他		
合计	23,977,192.50	-784,728.37

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	83,383,466.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	20,845,866.62
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	198,241.92
非应税收入的影响	3,350,117.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	260,837.46
使用前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	-3,816,111.70
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	3,138,240.49
所得税费用	23,977,192.50

(四十五) 现金流量表补充资料

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	59,406,273.98	1,524,893.23
加：信用减值损失	30,353,462.60	
资产减值准备		6,573,422.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	12,991,036.20	12,409,638.95
使用权资产折旧	9,769,732.55	
无形资产摊销	448,697.82	628,902.58
长期待摊费用摊销	5,710,284.46	370,386.78
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）	18,940.50	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	21,502.71	27,086.77
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-16,939,964.14	49,966,192.42
财务费用（收益以“-”号填列）	97,395,356.78	153,866,178.65
投资损失（收益以“-”号填列）	13,381,355.19	46,043,655.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	82,313,949.75	-8,603,403.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,341,092.96	-12,199,457.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	38,480,721.30	-210,113,409.66
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,163,327,505.88	70,344,516.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	446,678,828.25	130,761,180.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,378,956,234.97	241,599,784.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

项目	本期发生额	上期发生额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
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	3,509,316,492.06	6,869,375,424.68
减：现金的期初余额	6,869,375,424.68	6,821,833,410.67
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	-3,360,058,932.62	47,542,014.01

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,509,316,492.06	6,869,375,424.68
其中：库存现金	605.00	605.00
可随时用于支付的银行存款	3,509,315,887.06	6,869,374,819.68
可随时用于支付的其他货币资金		
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	3,509,316,492.06	6,869,375,424.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京金御房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	100.00		投资设立
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	北京	北京	房地产业	100.00		投资设立
北京华融新科科技发展有限公司	北京	北京	商务服务业	100.00		投资设立
北京华融金盈投资发展有限公司	北京	北京	商务服务业	82.49		股权划转
北京金恒丰城市更新资产运营管理有限公司	北京	北京	商务服务业	100.00		投资设立

2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	北京华融金盈投资发展有限公司	17.51	885,987.86		241,382,815.81

3. 重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华融金盈投资发展有限公司	711,498,110.81	1,061,414,668.84	1,772,912,779.65	69,913,123.95	317,780,678.94	387,693,802.89	1,191,191,600.53	921,722,622.50	2,113,323,176.38	377,919,700.62	355,242,178.59	733,161,879.22

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华融金盈投资发展有限公司	39,264,745.67	4,999,281.77	5,057,679.60	-94,918,939.29	33,628,705.23	5,963,501.71	6,051,109.15	4,568,703.91

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	北京	北京	商务服务业	40.45		权益法核算
恒泰证券股份有限公司	北京	内蒙古	资本市场服务	5.954		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	北京天桥盛世投资集团有限责任公司	恒泰证券股份有限公司	北京天桥盛世投资集团有限责任公司	恒泰证券股份有限公司
流动资产	2,005,515,008.04	23,359,438,629.40	1,950,217,670.83	20,612,013,888.60
其中：现金和现金等价物	918,924,229.61	12,495,993,198.84	408,420,152.80	10,655,162,832.83
非流动资产	2,675,703,834.06	13,883,617,968.47	2,799,794,207.32	12,984,016,935.26
资产合计	4,681,218,842.10	37,243,056,597.87	4,750,011,878.15	33,596,030,823.86
流动负债	275,297,280.56	23,340,758,620.82	285,726,526.57	20,232,527,024.34
非流动负债	203,533,040.90	4,178,638,143.22	209,838,009.33	3,927,738,835.22

负债合计	478,830,321.46	27,519,396,764.04	495,564,535.90	24,160,265,859.56
少数股东权益	-2,549,135.22	404,719,861.29	-1,955,688.23	404,532,030.30
归属于母公司股东权益	4,204,937,655.86	9,318,939,972.54	4,256,403,030.48	9,031,232,934.00
按持股比例计算的净资产 份额	2,227,001,007.35	554,849,685.96	2,255,403,126.39	537,719,608.88
调整事项				
其中：商誉				
内部交易未实现利润				
其他				
对联营企业权益投资的 账面价值	2,227,001,007.35	554,849,685.96	2,255,403,126.39	537,719,608.88
存在公开报价的合营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	262,825,742.47	2,713,637,650.76	171,892,849.38	2,731,583,692.14
财务费用	-238,110.57		-22,673,815.82	
所得税费用	9,751,859.94	89,704,129.30	6,881,160.50	116,181,096.88
净利润	-74,869,865.68	286,636,358.69	-138,991,797.20	482,352,700.66
终止经营的净利润				
其他综合收益	4,061,044.07	8,458,510.84		-15,799,714.73
综合收益总额	-70,808,821.61	295,094,869.53	-138,991,797.20	466,552,985.93
本年度收到的来自合营 企业的股利				

七、公允价值

(一) 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	期末余额
一、持续的公允价值计量				
(一) 投资性房地产				
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,574,375,205.48		2,574,375,205.48
3. 持有并准备增值后转让的土地 使用权				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期

借款和应付债券等。以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

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

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

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

八、关联方关系及其交易

(一)本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京金融街投资(集团)有限公司	北京	商务服务业	1,112,439 万元	100.00	100.00

本公司最终控制方为北京金融街资本运营中心。

(二)本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

(三)本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“六、在其他主体中的权益”。

(四)关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
采购商品、接受劳务：				
金融街物业股份有限公司	接受劳务	物业费	120,693.40	161,983.90
销售商品、提供劳务：				
北京金融街投资(集团)有限公司	提供劳务	资金使用权	209,643.60	
金融街控股股份有限公司	提供劳务	资金使用权	26,375,786.17	26,231,656.19

北京金融街集团财务有限公司	提供劳务	房屋租赁费	1,233,871.76	2,148,807.26
---------------	------	-------	--------------	--------------

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入 \费用	上期期确认的租赁收 入/费用
北京华融基础设施投资有限责任公司	金融街控股股份有限公司北京金融街公寓经营管理分公司	北京市西城区南菜园大街甲2号中信城沁园37套	5,075,640.00	5,006,947.60
北京金融街西环置业有限公司	北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	西环置业档案室	181,054.60	181,054.60
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京市正泽学校	北京市西城区小市口8号	6,833,690.96	8,447,238.33

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,800,000,000.00	2019年3月14日	2024年3月14日	否
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,200,000,000.00	2019年4月3日	2022年4月3日	否
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,000,000,000.00	2019年7月18日	2022年7月18日	否
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,000,000,000.00	2019年7月18日	2024年7月18日	否
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融基础设施投资有限责任公司	500,000,000.00	2019年8月12日	2022年8月12日	否
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,500,000,000.00	2019年8月12日	2024年8月12日	否
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	730,000,000.00	2046年12月29日	2049年12月28日	否
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	840,000,000.00	2046年12月29日	2049年12月28日	否
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	1,550,000,000.00	2046年12月29日	2049年12月28日	否
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京金恒丰城市更新资产运营管理有限公司	1,000,000,000.00	2046年12月24日	2049年12月23日	否

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京金融街西环置业有限公司	517,298.86		181,054.60	
其他应收款	北京金融街投资(集团)有限公司	400,222,222.22			
其他应收款	金融街控股股份有限公司			1,000,000,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	金融街控股股份有限公司北京金融街公寓经营管理分公司	1,367,603.00	1,367,603.00
预收款项	北京市正泽学校	3,222,419.15	3,055,020.78
预收款项	北京金融街集团财务有限公司		1,075,982.96
其他应付款	北京华融综合投资有限公司	311,608,343.44	311,608,343.44

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至2021年12月31日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至2021年12月31日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本公司不存在需要披露的资产负债表重要期后事项。

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错

本公司对北京市第三十五中学迁址建设工程项目的建设成本进行调整，调减2021年初其他应收款77,265,751.92元，对应调增2020年度营业成本7,522,792.27元，调减2020年年初未分配利润69,742,959.65元。

本公司子公司北京华融金盈投资发展有限公司对“西单-积水潭桥传统特色街区改造项目”的建设成本进行调整，调减2020年年初专项应付款915,094.33元，调增2020年年初未分配利润754,791.08元，调增2020年年初少数股东权益160,303.25元。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
3年以上	354,957,525.00	354,957,525.00
减：坏账准备		
合计	354,957,525.00	354,957,525.00

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：组合1：应收政府机构客户	354,957,525.00	100.00		
合计	354,957,525.00	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：组合1：应收政府机构客户	354,957,525.00	100.00		
合计	354,957,525.00	100.00		

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合1：应收政府机构客户

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
3年以上	354,957,525.00			354,957,525.00		
合计	354,957,525.00			354,957,525.00		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
华嘉项目	134,373,225.00	37.86	
月坛项目	220,584,300.00	62.14	
合计	354,957,525.00	—	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	7,813,262,625.51	8,215,567,946.44
减：坏账准备	50,262,094.35	24,017,721.87
合计	7,763,000,531.16	8,191,550,224.57

1. 其他应收款项

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
应收关联方	1,517,985,013.20	7,926,580,926.32
应收押金、保证金、备用金	41,686,650.77	51,586,169.19
应收代垫款项	161,485.79	81,408.55
应收其他客户	6,145,872,058.87	237,319,442.38
应收政府客户	107,557,416.88	
减：坏账准备	50,262,094.35	24,017,721.87
合计	7,763,000,531.16	8,191,550,224.57

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
0-3 月	610,413,304.49	790,921,963.45
3-6 月	272,346.11	1,985,391,396.70
6-12 月	509,083,502.09	4,854,168,910.52
1-2 年	6,119,243,380.97	4,156,049.40
2-3 年	3,927,242.08	28,642,602.65
3 年以上	570,322,849.77	552,287,023.72
减：坏账准备	50,262,094.35	24,017,721.87
合计	7,763,000,531.16	8,191,550,224.57

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	6,561,093.12		17,456,628.75	24,017,721.87
本期计提	26,244,372.48			26,244,372.48
本期转回				
本期核销				
2021 年 12 月 31 日余额	32,805,465.60		17,456,628.75	50,262,094.35

第三阶段计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
北京富饶房地产开发有限公司	15,209,644.75	15,209,644.75	3年以上	100.00	预计无法收回
大觉胡同人口疏解及道路工程项目代建	314,146.76	314,146.76	3年以上	100.00	预计无法收回
恒丰银行	1,629,444.29	1,629,444.29	3年以上	100.00	预计无法收回
金果胡同片区道路项目代建	84.30	84.30	3年以上	100.00	预计无法收回
灵境地块(华嘉小学项目)	210,157.50	210,157.50	3年以上	100.00	预计无法收回
王立平	93,151.15	93,151.15	3年以上	100.00	预计无法收回
合计	17,456,628.75	17,456,628.75			

(4) 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	24,017,721.87	26,244,372.48				50,262,094.35
合计	24,017,721.87	26,244,372.48				50,262,094.35

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
北京金嘉恒业产业运营管理有限公司	资金往来	5,909,712,326.12	1-2年	75.64	
北京金融街投资(集团)有限公司	资金往来	400,222,222.22	1年以内	5.12	
北京天叶信恒房地产开发有限公司	资金往来	516,465,894.98	3年以上	6.61	
北京华融新科科技发展有限公司	资金往来	200,000,000.00	1年以内	2.56	
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	资金往来	401,296,896.00	1年以内	5.14	
合计		7,427,697,339.32		—	—

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,597,798,212.17		5,597,798,212.17	5,387,798,212.17		5,387,798,212.17
对合营企业投资				22,794,977.65		22,794,977.65
对联营企业投资	2,227,001,007.35		2,227,001,007.35	2,255,403,126.39		2,255,403,126.39
对其他企业投资	554,849,685.96		554,849,685.96	537,719,608.88		537,719,608.88
合计	8,379,648,905.48		8,379,648,905.48	8,203,715,925.09		8,203,715,925.09

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	2,516,000,000.00			2,516,000,000.00		
北京金御房地产开发有限公司	870,000,000.00			870,000,000.00		
北京华融金盈投资发展有限公司	1,050,000,000.00			1,050,000,000.00		
北京金恒丰城市更新资产运营管理有限公司	951,798,212.17			951,798,212.17		
北京华融新科科技发展有限公司		210,000,000.00		210,000,000.00		
合计	5,387,798,212.17	210,000,000.00		5,597,798,212.17		

2. 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
北京首房金晖房地产开发有限公司	22,794,977.65		22,814,093.30							19,115.65	
小计	22,794,977.65		22,814,093.30							19,115.65	
二、联营企业											
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	2,255,403,126.39			-30,026,928.18	1,624,809.14						2,227,001,007.35
小计	2,255,403,126.39			-30,026,928.18	1,624,809.14						2,227,001,007.35
三、其他企业											
恒泰证券股份有限公司	537,719,608.88			16,626,457.34	503,619.74						554,849,685.96
小计	537,719,608.88			16,626,457.34	503,619.74						554,849,685.96
合计	2,815,917,712.92		22,814,093.30	-13,400,470.84	2,128,428.88					19,115.65	2,781,850,693.31

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	41,442,634.28	11,921,396.03	94,117,467.41	38,506,949.27
土地开发收入		10,603.38		7,692,193.15
房源销售安置收入	36,871,205.72	9,328,457.22	67,831,753.19	16,788,153.03
其他	4,571,428.56	2,582,335.43	26,285,714.22	14,026,603.09
二、其他业务小计	398,990,610.00	361,069,549.34	396,125,665.36	375,015,190.76
物业及出租收入	30,876,962.25	21,757,082.19	28,893,891.74	17,754,113.88
代建管理费收入	5,550,902.64	2,007,921.84	14,483,636.88	22,351,849.40
咨询服务费收入	248,818.64		218,867.92	
资金使用权收入	349,106,379.30	281,932,233.20	339,321,721.65	286,218,162.89
其他收入	13,207,547.17	55,372,312.11	13,207,547.17	48,691,064.59
合计	440,433,244.28	372,990,945.37	490,243,132.77	413,522,140.03

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,400,470.84	-46,043,655.69
处置长期股权投资产生的投资收益	19,115.65	
合计	-13,381,355.19	-46,043,655.69

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至2021年12月31日，本公司不存在需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

北京华融基础设施投资有限责任公司
 二〇二二年四月十五日





统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副本) (6-1)



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

仅供报告使用



名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年03月06日

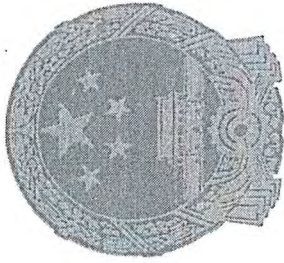
合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关



2022年 03月 15日



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：胡咏华
 主任会计师：
 经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11010141
 批准执业文号：京财会许可[2011]0073号
 批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0014492

仅供报告使用

说明



1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

北京市财政局
二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



姓名: 韩雪艳
 性别: 女
 出生日期: 1976-08-20
 工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
 身份证号: 231022197608205131

注册税务师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意转出: 2017年11月13日
 同意转入: 2017年11月13日

注册税务师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意转出: 2017年2月19日
 同意转入: 2017年2月19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: 韩雪艳
 证书编号: 110000102645

2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017

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.

注册税务师协会
 Authorized Institute of CPAs
 110000102645
 北京注册税务师协会
 Beijing Institute of CPAs
 2007年7月

仅供报告附件使用
 1101080210400

仅供审计报告附件使用



姓名: 赵强
性别: 女
出生日期: 1978-08-31
工作单位: 北京注册会计师协会
身份证号: 110101197808310002
发证日期: 2003-1-23



证书编号: N10001876028
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2003-1-23

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

姓名: 赵强
证书编号: 110001876028

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.

北京注册会计师协会
2007年度年检合格盖章



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理变更手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.